



PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GUIDE À L'USAGE DES MAIRES



LUTTER CONTRE
L'HABITAT
INDIGNE



Juillet 2021



Lutter contre l'habitat indigne, un enjeu majeur

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Article 84 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les exclusions (loi MOLLE)

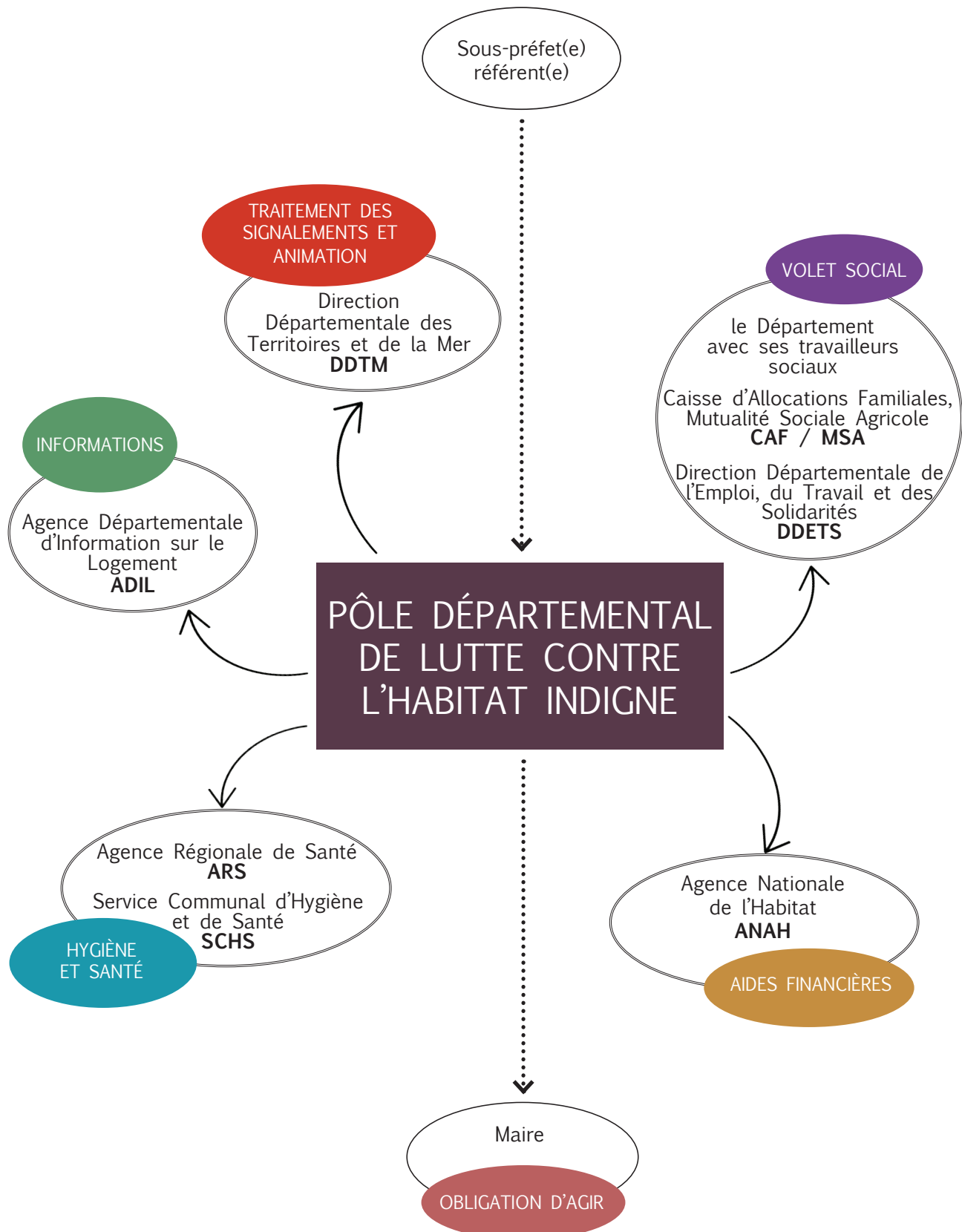
La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans le cadre d'une politique nationale et prioritaire.

Les situations d'habitat indigne sont bien souvent bloquées et ne peuvent trouver de réponses que par l'intervention publique. Des dispositifs réglementaires et incitatifs existent pour lutter contre la dégradation des logements, et il appartient le plus souvent au **maire**, le cas échéant au président d'EPCI ou au préfet de les mettre en application.

Si le maire est informé d'une situation de risque, il a l'obligation d'agir.

En Charente-Maritime, le parc privé potentiellement indigne est évalué à 15 588 logements, soit 29 550 habitants.

Source : MTES FILOCOM 2017 d'après DGFiP traitement PPPI Anah





Abréviations

AL	Allocation Logement
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée en mars 2014
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de Santé
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAUE	Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CGPPP	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CSP	Code de la Santé Publique
DDETS	Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
DDFIP	Direction Départementale des Finances Publiques
DDRFP	Direction Régionale des Finances Publiques
DDT(M)	Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FARU	Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG	Programme d'Intérêt Général
RHI THIRORI	Résorption de l'Habitat Insalubre, Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opération de Restauration Immobilière
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SCHS	Service Communal d'Hygiène et Santé
TA	Tribunal Administratif



Avant-propos			5
	Nature des désordres, procédures et autorités		6
	Quelques conseils		7
	Visite d'un logement présumé indigne		8
PARTIE 1 SITUATIONS RELEVANT DE LA COMPÉTENCE DU MAIRE OU DU PRÉSIDENT D'ÉPCI			9
FICHE 1	Police générale du Maire		9
FICHE 2	Manquement à la salubrité générale des habitations (RSD)		10
FICHE 3a	Mise en sécurité : murs, bâtiments, édifices (CCH)	Procédure ordinaire	11
3b	Mise en sécurité : murs, bâtiments, édifices (CCH)	Procédure d'urgence	12
FICHE 4a	Mise en sécurité : équipements communs (CCH)	Procédure ordinaire	13
4b	Mise en sécurité : équipements communs (CCH)	Procédure d'urgence	14
FICHE 5	Abandon manifeste (CGCT)		15
FICHE 6	Procédure d'incorporation des biens vacants et sans maître (CGPPP)		16
PARTIE 2 SITUATIONS RELEVANT DE LA COMPÉTENCE DU PRÉFET			17
FICHE 7	Danger sanitaire ponctuel (CSP)	Procédure d'urgence	17
FICHE 8	Insalubrité (CSP)	Procédure ordinaire et procédure d'urgence	18
PARTIE 3 LES OUTILS COERCITIFS			20
OUTIL 1	Astreinte administrative		20
OUTIL 2	Privilège Spécial Immobilier		21
OUTIL 3a	Exécution d'office des mesures : Travaux		22
3b	Exécution d'office des mesures : Hébergement / Relogement		23
OUTIL 4	Recouvrement		24
PARTIE 4 L'AIDE AU DIAGNOSTIC			25
MÉMO 1	Répartition des charges d'entretien		25
MÉMO 2	Installations électriques		26
MÉMO 3a	Faiblesses structurelles potentielles d'un bâtiment		27
3b	Faiblesses en façade, exemples de fissures		29
3c	Risques potentiels à l'intérieur d'un logement		30
PARTIE 5 LES DISPOSITIFS DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE			31
MÉMO 4a	Aides de l'ANAH aux propriétaires occupants ou bailleurs		31
MÉMO 4b	OPAH / PIG		33
MÉMO 4c	RHI et THIRORI		34
MÉMO 5	FARU		35
MÉMO 6	ORI		36
MÉMO 7	Ravalement de façade		37
MÉMO 8	Permis de louer		38
PARTIE 6 CAS PRATIQUE			39
CAS PRATIQUE	Procédure d'urgence et ordinaire de mise en sécurité d'une maison		39
CAS PRATIQUE	Schéma du rappel des procédures		41
PARTIE 7 ANNEXES			42



Nature des désordres, procédures et autorités compétentes

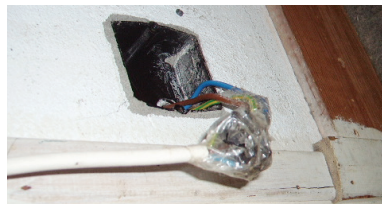
<p>Non-déclassement décret n°2002-120 du 30 janvier 2002</p>	<p>Non conformité au Règlement Sanitaire Départemental</p>	<p>Police unique de la sécurité et de la salubrité L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation</p>
<p>Logements locatifs</p>	<p>Tous les logements</p>	
<p>Éléments d'équipements et de confort</p>	<p>Manquement aux règles d'hygiène et de confort</p>	<p>Risque pour la santé</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Absence ou dysfonctionnement du chauffage - Absence de coin cuisine avec évier - Absence d'eau chaude et d'eau froide - Absence d'installation sanitaire intérieure - Réseau électrique insuffisant (peu de prises électriques, présence forte de rallonges) - Pièce principale < 9m2 et hauteur sous-plafond < 2,20m 	<p>Règlement Sanitaire Départemental (RSD)</p>	<p>Risque pour la sécurité</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Absence ou dysfonctionnement du chauffage - Présence d'infiltrations - Réseau électrique insuffisant (peu de prises électriques, présence importante de rallonges) - Mauvais éclairage - Mauvaise ventilation - Absence d'assainissement - Pièce principale < 9m2 et hauteur sous-plafond < 2,20m 	<p>Danger sanitaire ponctuel</p>	<p>Code de la Santé Publique (CSP)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Installation électrique dangereuse - Accumulation de déchets - Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (éléments de cuisson, chauffage...) 	<p>Insalubrité</p>	<p>Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices, qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique des occupants et des tiers. - Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentant des risques sérieux pour la sécurité des occupants. - Entreposage de matières explosives ou inflammables lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers. 	<p>Désordres multiples</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installation électrique dangereuse - Forte humidité - Dégradation du logement - Risque de saturnisme (peintures au plomb) 	<p>Risque pour la sécurité</p>

POLICE DU MAIRE
L.511-2 et L.511-19
Code de la Construction
et de l'Habitation



FICHES
3 a et 3 b

POLICE PRÉFET
L.1331-22,23 et L.1334
Code de la Santé Publique



FICHE 8

POLICE PRÉFET/MAIRE
L.1311-4
Code de la Santé Publique



FICHE 7

POLICE DU MAIRE
Articles 21 à 61
Règlement Sanitaire
Départemental



FICHE 2

CAF/MSA - Conservation de l'Allocation Logement.
Le locataire ne paye que le loyer résiduel au propriétaire
Situation ne relevant pas de la compétence du maire



Quelques conseils

Intervenir rapidement pour éviter l'aggravation de la situation

Visiter le logement en présence du locataire ou du propriétaire occupant. Il n'y a pas de violation de domicile dès lors que l'agent de contrôle est invité par l'occupant à pénétrer sur sa propriété.

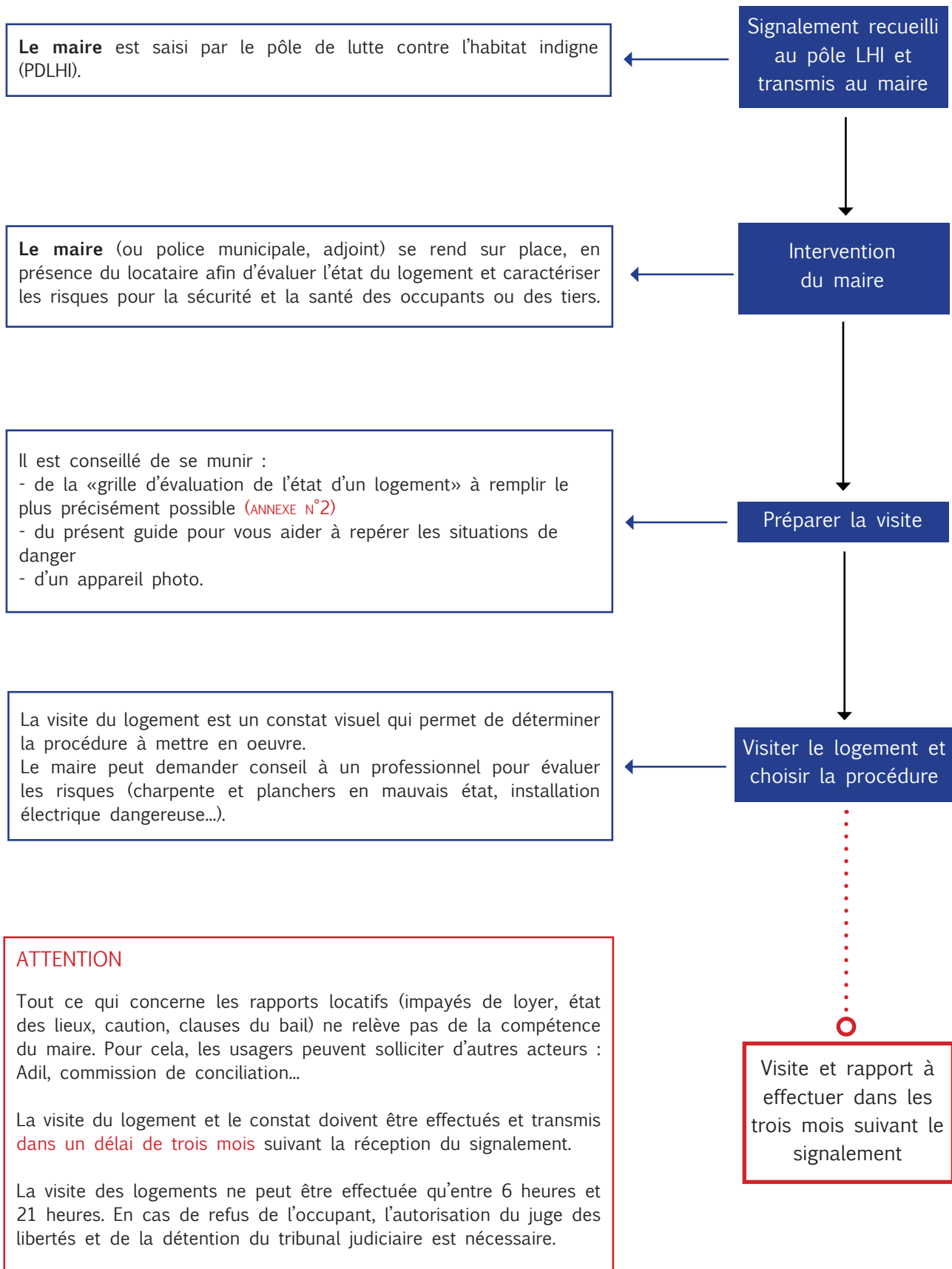
Proposer au locataire de contacter l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) pour toute information sur ses droits.

Il peut arriver qu'un logement présente à la fois des risques pour la santé et pour la sécurité des occupants. Il faudra alors mener de front plusieurs procédures.

Une procédure civile peut être également engagée au titre du logement non décent auprès du tribunal judiciaire.

Visite d'un logement présumé indigne

Art. L.511-7 Code de la Construction et de l'Habitation





FICHE 1 : Police générale du maire

Police unique de la sécurité et de la salubrité
Art. L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

À SAVOIR

Si le danger est immédiat, **le maire** doit agir sans délai et se fonder exclusivement sur son pouvoir de police générale pour prescrire l'exécution des mesures de sécurité nécessaires et appropriées (évacuation, interdiction d'utiliser les lieux ou d'habiter, établir un périmètre de sécurité...).

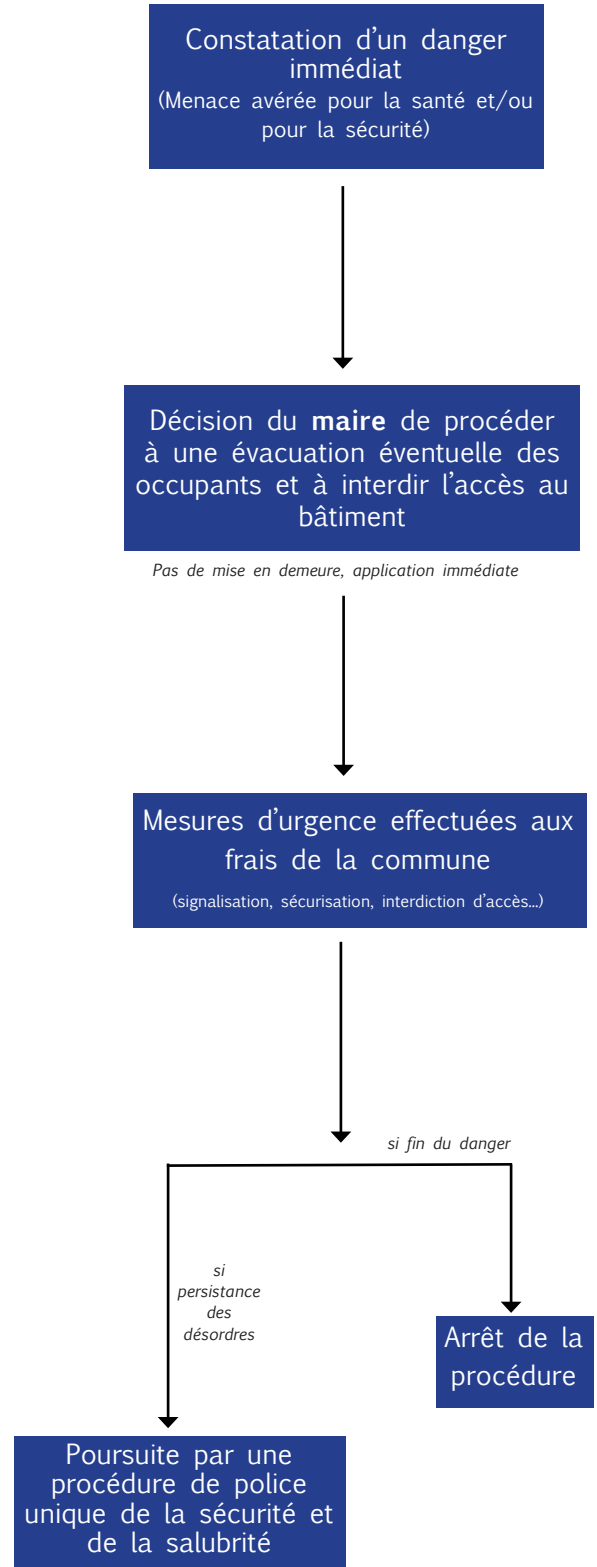
PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

L'urgence de la situation impose l'intervention du **maire** sans délai.

Par exemple, suite à un incendie, dans le cas d'une maison menaçant de s'effondrer ou en cas d'évènement naturels comme un glissement de terrain, des orages violents, une forte grêle...

ATTENTION

A la différence des procédures de mise en sécurité L.511-2, cette procédure ne spécifie pas de protection particulière des occupants.



FICHE 2 : Manquement à la salubrité générale des habitations

Art. 21 à 61 du Règlement Sanitaire Départemental



À SAVOIR

Les règles d'hygiène et de salubrité sont fixées dans chaque département par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) pris par arrêté préfectoral en application du Code de la Santé Publique (CSP).

Le Titre II du RSD (articles 21 à 61) définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

Les désordres les plus fréquemment rencontrés et relevant du Règlement Sanitaire Départemental sont :

Eau

- Mauvais écoulement vers l'évacuation des eaux usées
- Infiltrations (toiture, gouttières...)
- Présence d'humidité

Habitat

- Défaut de ventilation/présence de moisissures
- Menuiseries dégradées
- Installation et entretien défectueux des appareils à combustion (installations de chauffage, production d'eau chaude...)

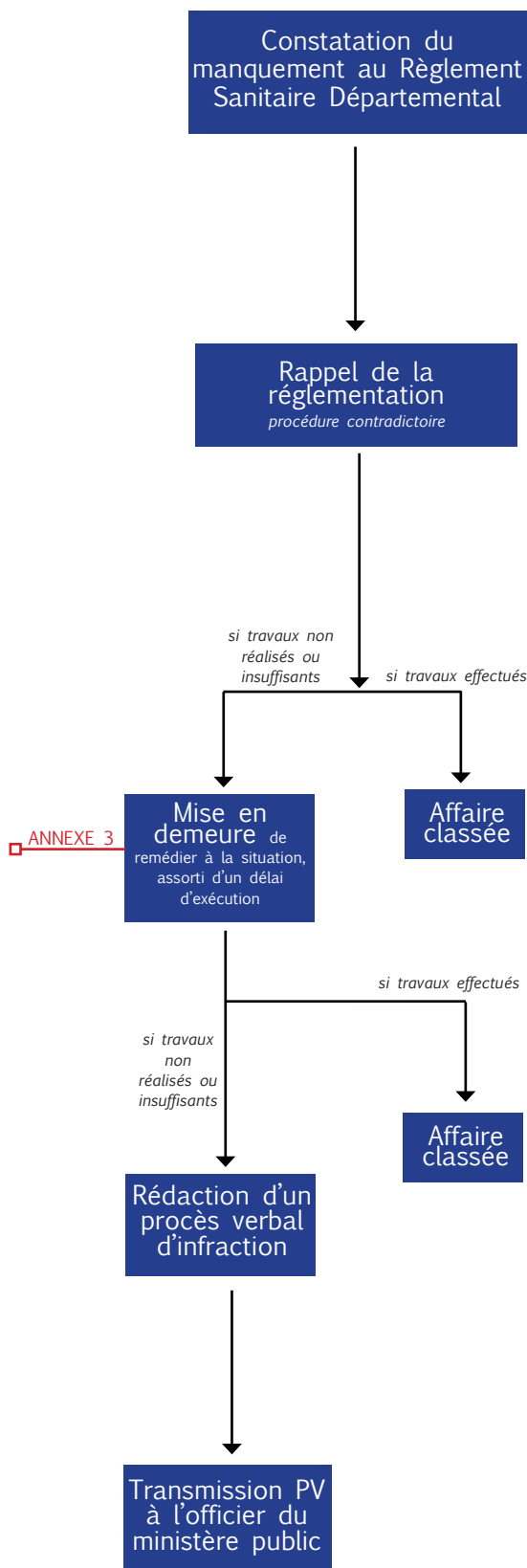
Entretien

- Mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation
- Présence excessive d'animaux domestiques
- Présence de nuisibles : rats, cafards, insectes... (Règle des 3D : désinfection, désinsectisation, dératisation).

ATTENTION

Il faut être vigilant quant à l'usage des termes de chaque procédure. Un «manquement à la salubrité générale de l'habitation» ne signifie pas «insalubrité».

Dans cette procédure, il n'y a pas de protection des occupants ni de substitution des collectivités en cas de défaillance du propriétaire.





FICHE 3a : Mise en sécurité - Procédure ordinaire

Risque présenté par les murs, bâtiments, édifices

Art. L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

À SAVOIR

L'autorité compétente, le maire ou le cas échéant le président d'EPCI, prescrit par un arrêté de mise en sécurité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, des mesures suivantes :

- La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation
- La démolition de tout ou partie de l'immeuble
- La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

L'arrêté mentionne en cas de non exécution des mesures prescrites par le propriétaire :

- la possibilité d'une astreinte administrative par jour de retard (OUTIL 1)
- l'exécution d'office des mesures par la commune (OUTILS 3a et 3b).

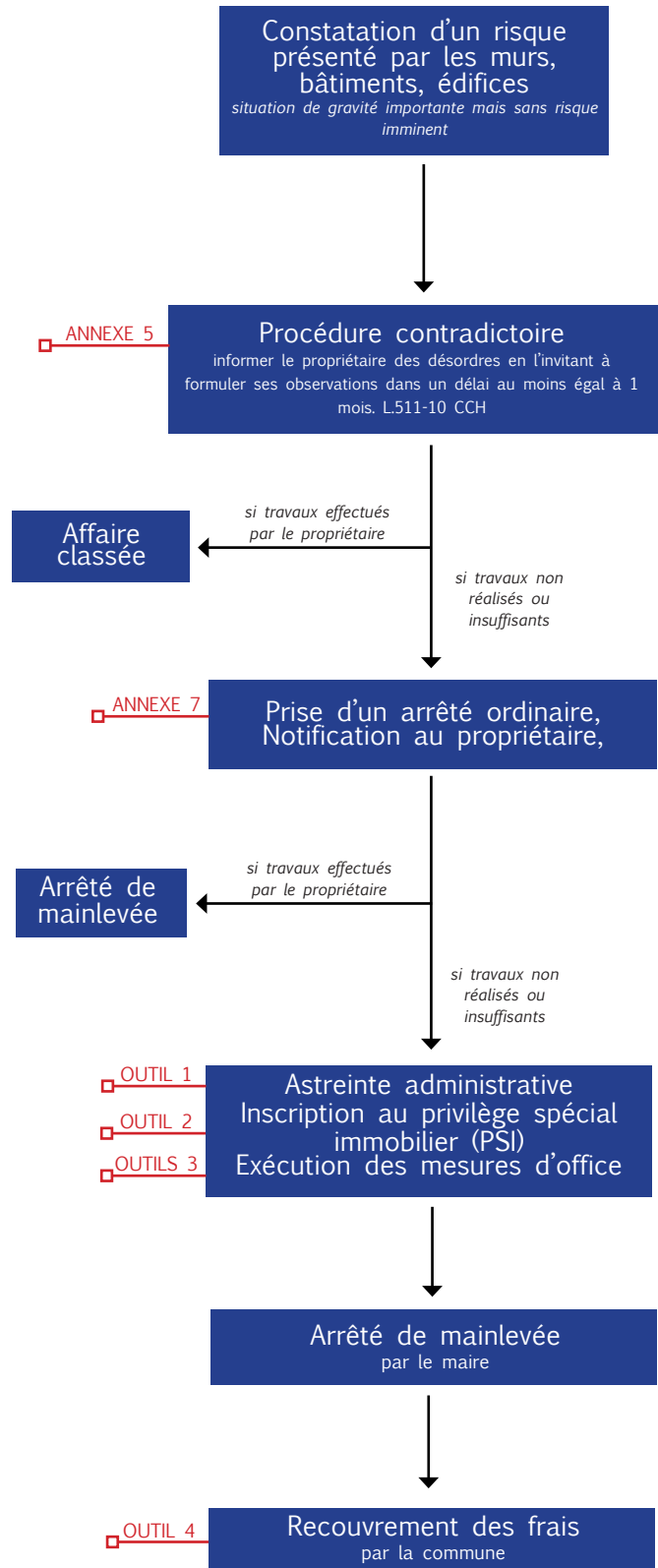
PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

Les situations suivantes peuvent porter atteinte à la solidité de l'édifice ou à la sécurité des occupants :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de matériaux
- Risque de rupture d'un mur de soutènement
- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état de la charpente et de la toiture
- Risque de chute de volets
- Risque de chute des personnes.

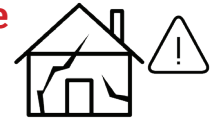
ATTENTION

Une interdiction définitive d'habiter peut être imposée s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à la situation ou si le coût des travaux est supérieur à la valeur de l'édifice.



FICHE 3b : Mise en sécurité - Procédure d'urgence

Risque présenté par les murs, bâtiments, édifices



Art. L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation

À SAVOIR

La procédure d'urgence concerne tous les risques présentés par les murs, bâtiments, édifices faisant peser un danger imminent pour la sécurité des occupants ou des tiers et justifiant ainsi la prise de mesures d'urgence.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure peut évoluer vers une procédure ordinaire (FICHE 3a) afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

En cas de danger immédiat qui ne peut attendre la venue d'un expert, le maire utilisera son pouvoir de police générale (FICHE 1).

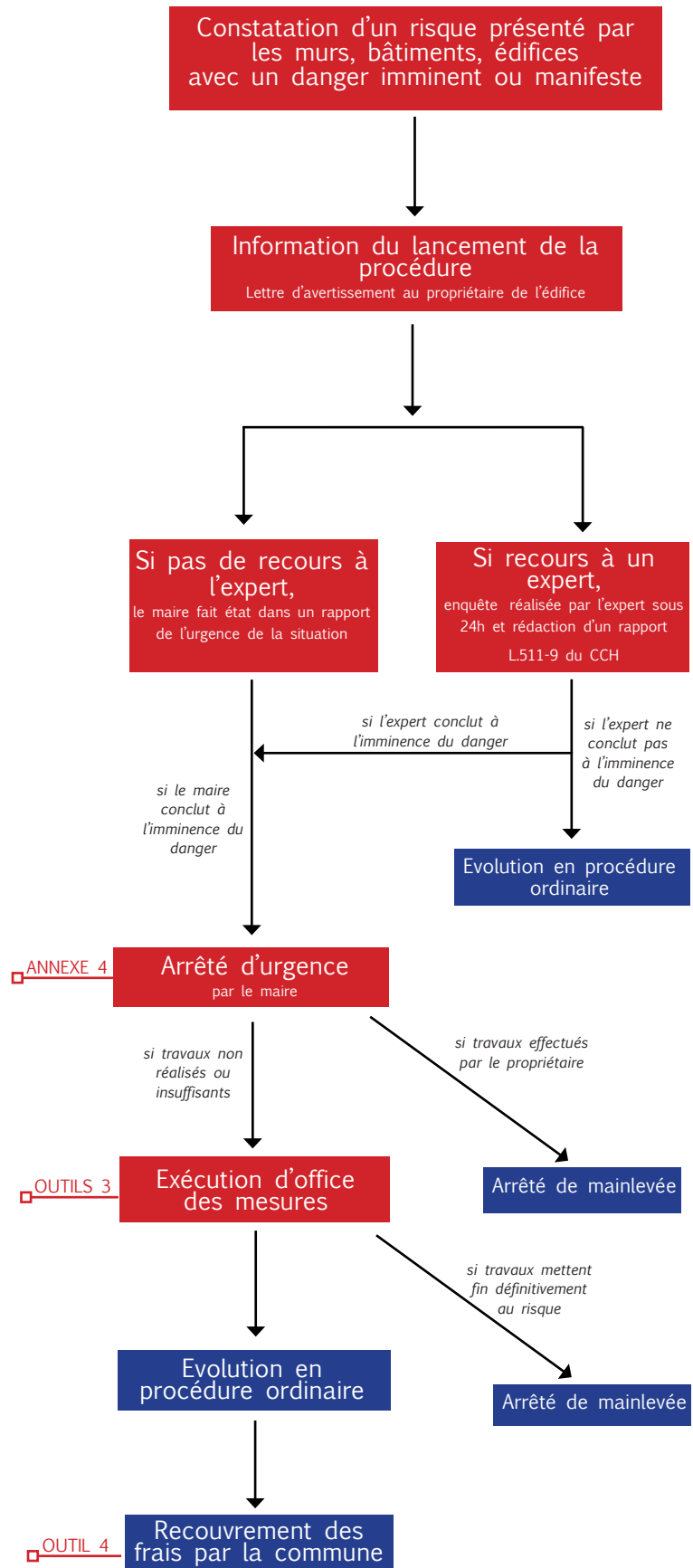
PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

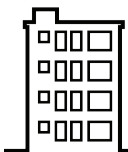
Les éléments repérés doivent faire apparaître un danger manifeste et imminent. Les cas suivants peuvent porter atteinte à la solidité de l'édifice ou à la sécurité des occupants :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de matériaux
- Risque de rupture d'un mur de soutènement
- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état de la charpente et de la toiture.

ATTENTION

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire.





FICHE 4a : Mise en sécurité - Procédure ordinaire

Sécurité des équipements communs

Art. L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

À SAVOIR

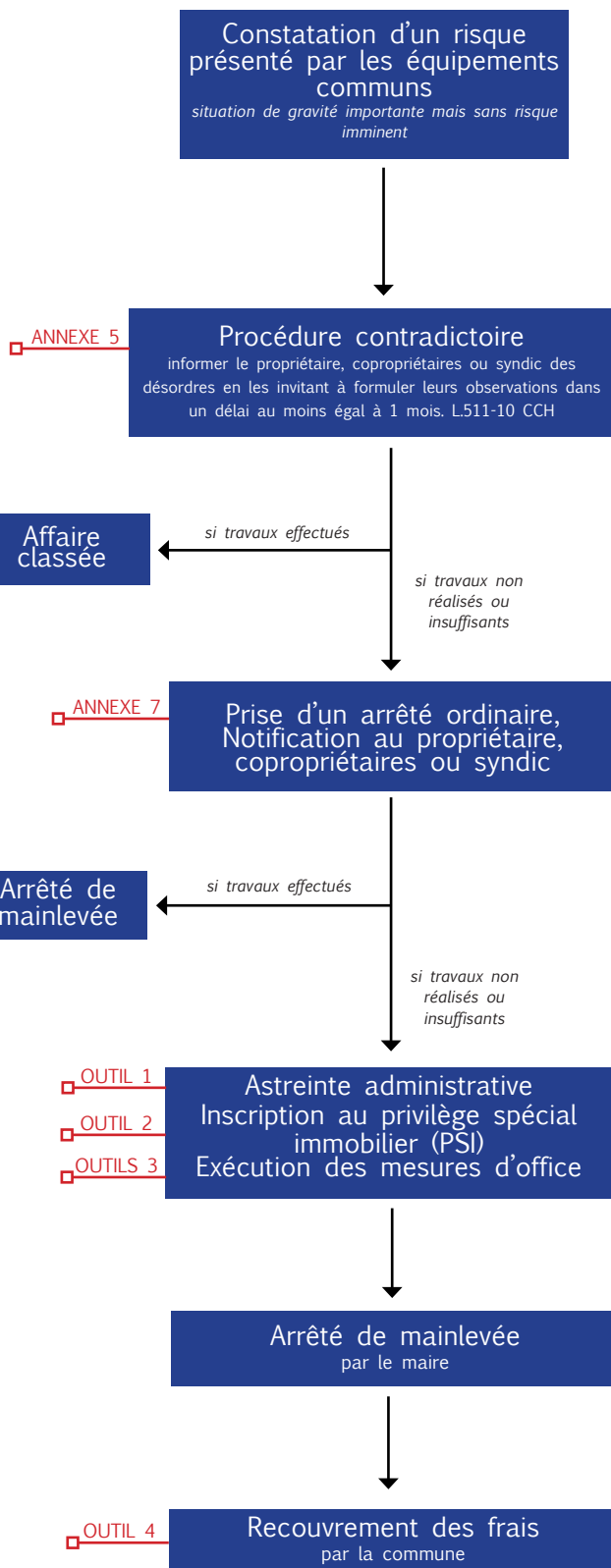
Cette procédure vise les équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés. Elle s'applique en cas de menace grave ne présentant pas de caractère d'urgence.

La procédure est identique à la précédente, «risque présenté par les murs, bâtiments, édifices» (FICHE 3a).

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

Cette procédure est engagée en cas de fonctionnement defectueux ou de défaut d'entretien d'un ou plusieurs des équipements communs, notamment :

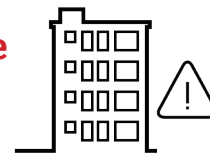
- les installations de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et froide
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales)
- les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs



FICHE 4b : Mise en sécurité - Procédure d'urgence

Sécurité des équipements communs

Art. L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation



À SAVOIR

Cette procédure vise les équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés et s'applique en cas de menace grave et imminente.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure peut évoluer vers une procédure ordinaire (FICHE 4a) afin de faire cesser le danger de manière durable et définitive.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

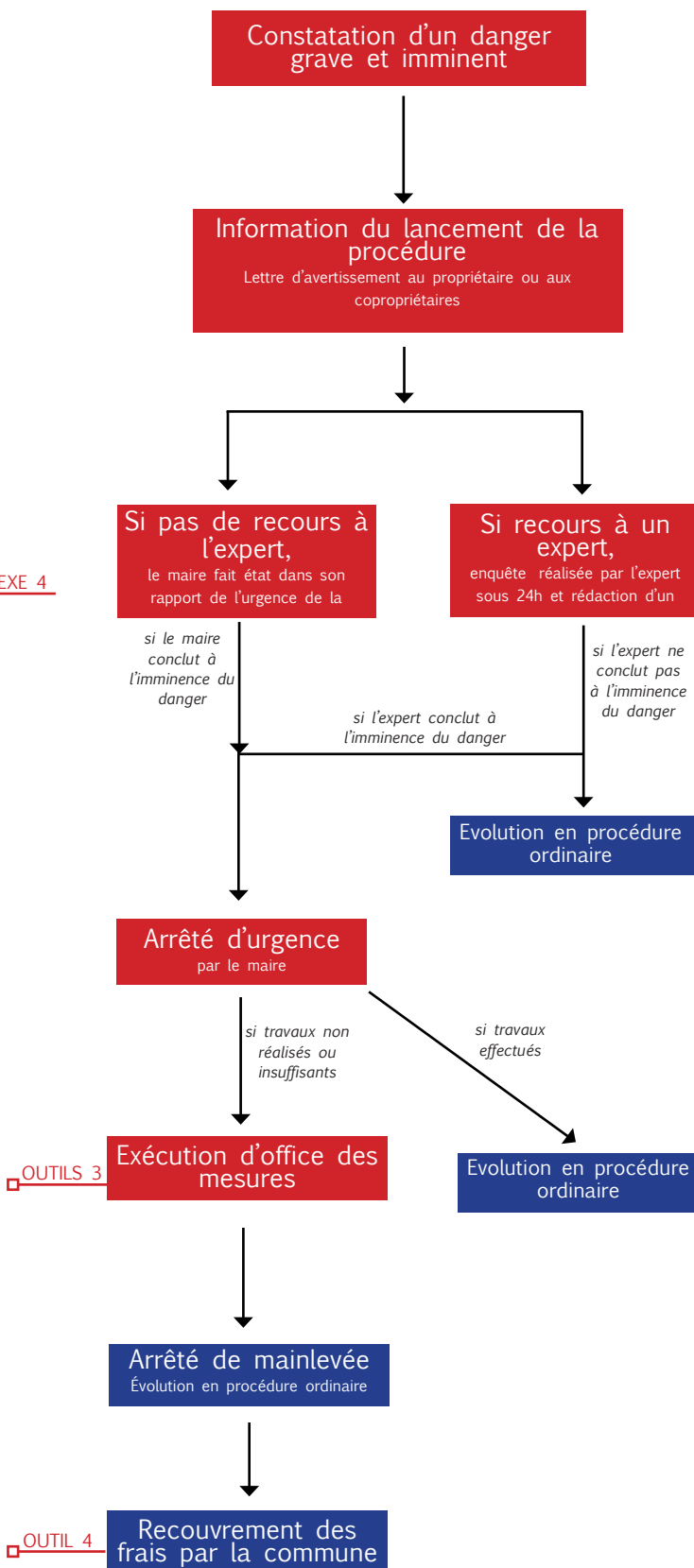
Cette procédure est engagée en cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien d'un ou plusieurs des équipements communs, notamment :

- les installations de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et froide
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales)
- les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs

ANNEXE 4

OUTILS 3

OUTIL 4





FICHE 5 : L'abandon manifeste

Art. L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

À SAVOIR

Le bien en l'état d'abandon manifeste est un bien non entretenu dont le propriétaire est connu ou inconnu. Ce bien peut être vacant ou non.

La procédure appelée « déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste » vise en premier lieu à contraindre le propriétaire à exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon.

En cas de carence du propriétaire, elle permet au maire de poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique.

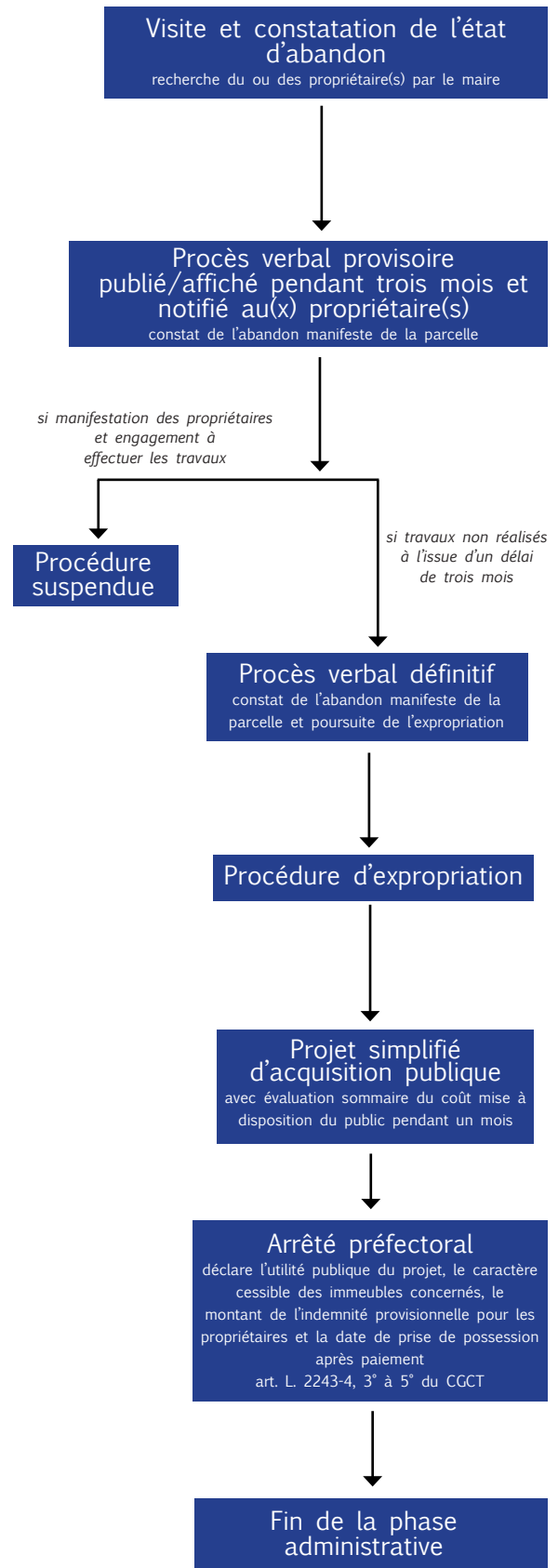
Conduite par le maire, le recours à cette procédure n'est possible que pour des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

Sont concernés les immeubles, les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus. S'agissant d'immeubles, ils peuvent être occupés ou vacants.

ATTENTION

La procédure relative au bien en l'état d'abandon manifeste est à distinguer des procédures relatives aux successions vacantes ou en déshérence qui sont de la compétence de l'État.



FICHE 6 : Procédure d'incorporation de biens vacants et sans maître



Art. 713 du Code Civil L.1123-1 et suivants et L.2222-20 du CGPPP, art. L.25 et 27 bis du code du domaine de l'Etat, art. L 2131-1 du CGCT.

À SAVOIR

Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître. Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'Etat (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil.

Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui :

- font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

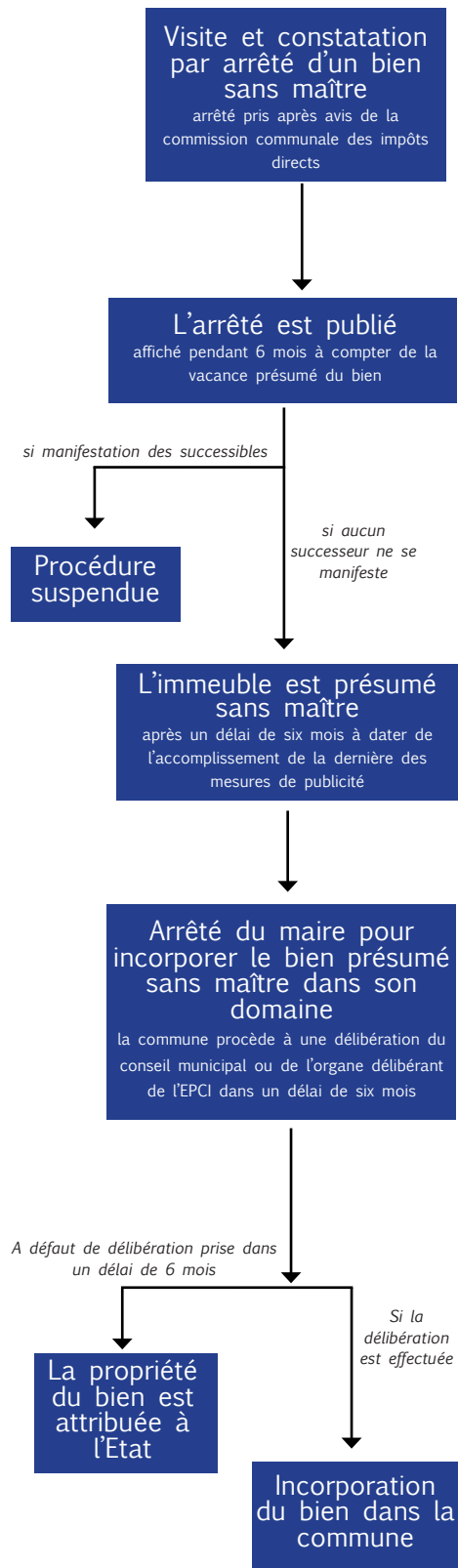
La procédure d'incorporation diffère selon qu'il s'agit de l'une ou de l'autre des situations ci-dessus.

ATTENTION

Il est souvent difficile de déterminer les biens « sans maître », des biens relevant d'une succession vacante ou d'un bien issu d'une succession appréhendée par l'Etat au titre de la déshérence.

Bien que les textes ne le précisent pas, l'arrêté d'incorporation du bien présumé sans maître doit être publié au fichier immobilier.

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.





FICHE 7 : Danger sanitaire ponctuel - Urgence

Art. L.1311-4 du Code de la Santé Publique (CSP)

À SAVOIR

Les situations présentant un danger ponctuel imminent pour la santé des occupants doivent être signalées par **le maire** au **préfet** (ARS) dans les plus brefs délais afin qu'il ordonne l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger.

L'ARS, pour le compte du **préfet**, prescrit les mesures par arrêté. En cas de carence du propriétaire, l'autorité compétente pour l'exécution d'office des mesures est **le maire**.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

Les éléments de repérage sont notamment les suivants:

- risque d'intoxication au monoxyde de carbone par l'utilisation d'appareils à combustion défectueux ou d'une ventilation absente/ insuffisante,
- installation électrique dangereuse
- pas d'alimentation en eau potable par le réseau public (un puits peut présenter des risques pour la santé des occupants)
- accumulation de déchets à l'intérieur du logement (incurie, syndrome de Diogène).

ATTENTION

Cette procédure est engagée dans le cas d'un seul des désordres cités précédemment.

La présence de déchets en extérieur relève de l'article L.541-1 du code de l'environnement et de l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Constatation par **le maire** d'un danger sanitaire ponctuel

Rédaction d'un compte-rendu de visite concernant les faits constatés, les risques en résultant, l'urgence d'une intervention et la nature des mesures à prendre

Transmission du rapport à l'Agence Régionale de Santé (ARS) et au PDLHI

Prise d'un arrêté préfectoral prescrivant selon le cas au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant) la mise en sécurité de l'installation concernée

Contrôle (au nom de l'Etat) de l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral

à défaut d'exécution des travaux

OUTIL 3a Réalisation d'office des mesures sans mise en demeure préalable

OUTIL 4 Recouvrement des frais engagés auprès du responsable des nuisances comme en matière de contributions directes



FICHE 8 : Insalubrité - Désordres multiples

Art. L.1331-22, 23 et L.1334-2 du Code de la Santé Publique (CSP)



À SAVOIR

Un logement est insalubre s'il présente un risque pour la santé de ses occupants du fait de la gravité des dégradations qui l'affecte. Cette habitation peut être occupée par un locataire ou son propriétaire.

Le préfet est compétent dans cette procédure.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

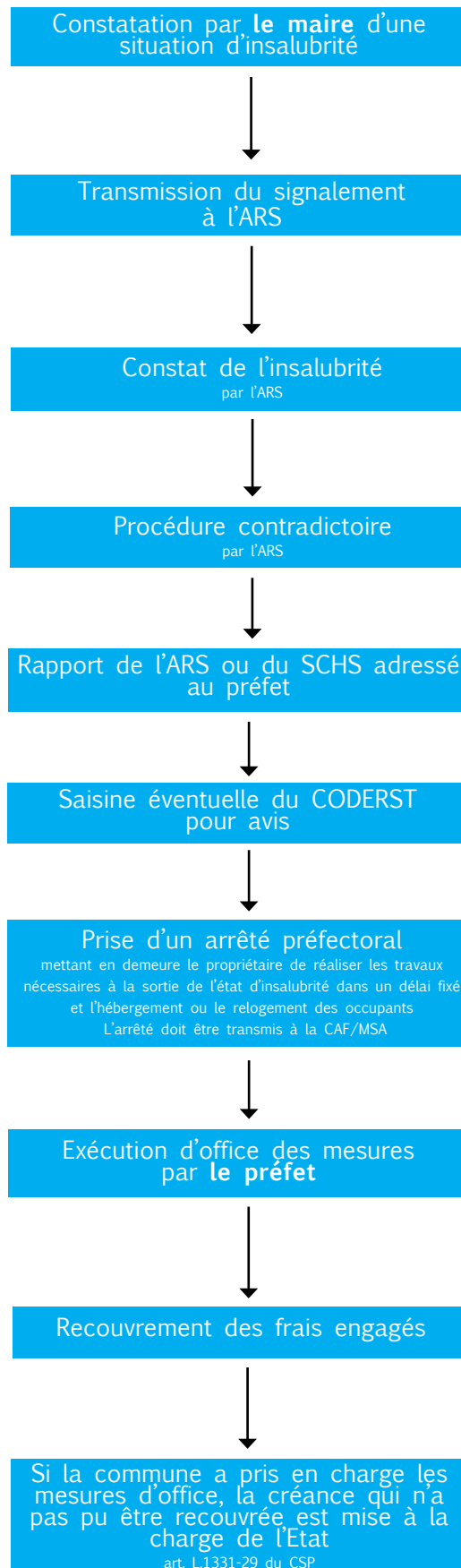
Si un cumul de désordres est constaté, la procédure d'insalubrité s'impose, par exemple en cas de :

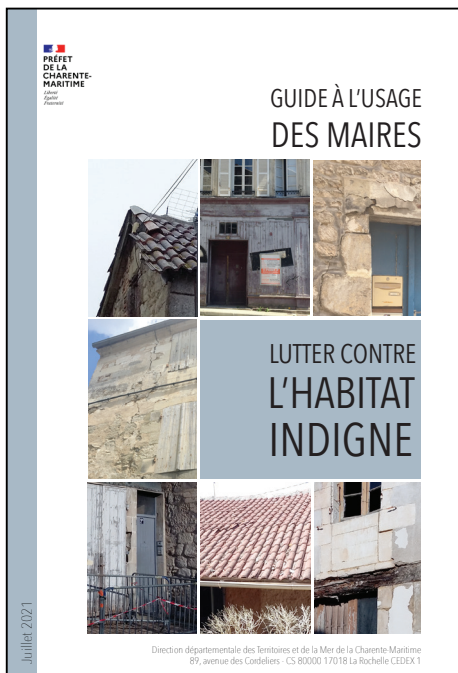
- présence importante d'humidité intérieure par infiltration d'eau et/ou condensation
- dangerosité des installations de chauffage et d'électricité
- présence de peinture dégradées contenant du plomb
- absence d'équipement indispensable : eau potable, assainissement, chauffage, cabinet d'aisance, salle d'eau.

ATTENTION

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) et si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants, **le préfet** ou **le maire** prend les dispositions nécessaires.

Une procédure d'urgence est possible en cas de danger imminent pour la santé des occupants.





LES PROCÉDURES PARTICULIÈRES

L'AIDE AU DIAGNOSTIC

LES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

CAS PRATIQUE



OUTIL 1 : Astreinte administrative

Art. L.511-15 et 17 du Code de la Construction et de l'Habitation

Art. L.543-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

À SAVOIR

La mise en place de l'astreinte administrative est systématique depuis la loi ELAN. Elle est fixée par arrêté du **maire**, du **préfet** ou du président d'EPCI, sans décision de justice.

L'astreinte s'applique aux polices de la sécurité et de la salubrité hors procédures d'urgence. En cas de non exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte.

Le montant maximal de l'astreinte s'élève à 1000€/jour pour un cumul de 50000€ maximum. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune pour les procédures de mise en sécurité.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Sont concernées par l'astreinte administrative :

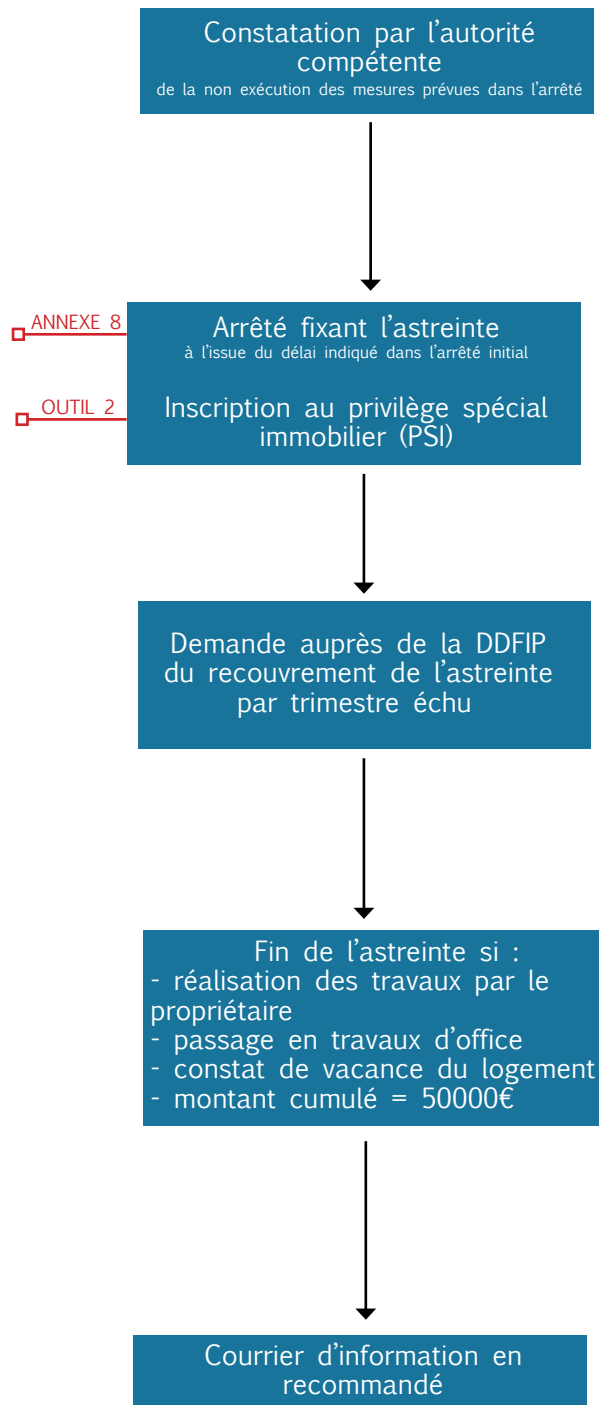
- la procédure de mise en sécurité (locaux habités ou non affectés à l'habitation)

(FICHE 3a)

- la sécurité des établissements recevant du public (ERP)
- l'insalubrité (FICHE 8).

ATTENTION

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office des mesures prescrites par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire. L'astreinte prend fin à la date de notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures prescrites.





OUTIL 2 : Privilège spécial immobilier

Inscription au service de la publicité foncière

Art. 2378 et 2428 du Code Civil

À SAVOIR

Le privilège spécial immobilier est une sûreté relativement proche des hypothèques.

Il améliore les conditions dans lesquelles la collectivité publique garantit et recouvre les créances dont elle est titulaire à l'encontre du propriétaire défaillant.

L'inscription se fait auprès du service chargé de la publicité foncière.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Le privilège spécial immobilier est susceptible de grever les immeubles :

- frappés d'un arrêté de mise en sécurité (FICHE 3a)
- collectifs à usage principal d'habitation pour lesquels des travaux de sécurité portant sur les équipements communs ont été prescrits par arrêté. (FICHE 4a)
- frappés d'un arrêté d'insalubrité (FICHE 8)

ATTENTION

Sont inscrits au service chargé de la publicité foncière de la situation des biens :

- Les privilèges sur les immeubles
- Les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles.

L'inscription n'est jamais faite d'office par ce service. L'autorité compétente indique le montant (en euro) garanti pour l'immeuble concerné.

ANNEXE 9

Remplir le bordereau d'inscription au Privilège Spécial Immobilier

Transmission au service de la publicité foncière de rattachement du bordereau d'inscription au Privilège Spécial Immobilier

Le rang du privilège n'est pas déterminé par la date d'inscription, mais par la date de naissance de la créance puisqu'il s'agit d'une sûreté légale.

Par conséquent, si le créancier a respecté le délai légal d'inscription de deux mois, cette formalité rétroagit au jour de la créance.



OUTIL 3a : Exécution d'office des mesures Travaux

Art. L.511-11 et 16 et 20 du Code de la Construction et de l'Habitation



À SAVOIR

L'autorité compétente réalise d'office les travaux prescrits dans l'arrêté en substitution des propriétaires, copropriétaires ou occupants défaillants pour mettre fin au danger.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

La procédure d'office s'effectue dans le cadre de la police unique de la sécurité et de la salubrité (L.511-2 du CCH) et le danger sanitaire ponctuel (L.1311-4 du CSP).

En procédure d'urgence, il peut s'agir de travaux de sécurisation qui consistent en la mise en place d'un étaielement (des poutres, planchers, linteaux, murs), de l'installation de butons de renfort pour les murs, restauration de parement (briques, enduits), mise en oeuvre de tirants, cerclage de l'édifice, projection de béton, évacuations de gravat dû à une chute de matériaux...

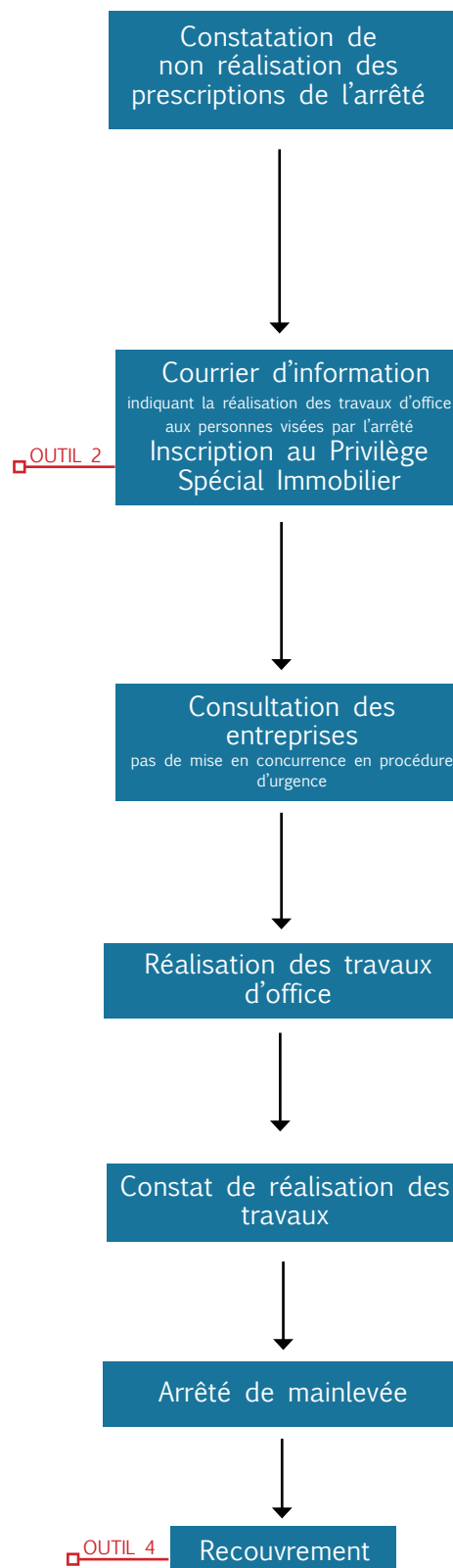
En procédure ordinaire, les travaux consistent à supprimer les risques de manière durable.

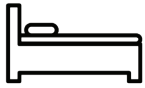
ATTENTION

Selon la nature et l'importance des travaux, il est conseillé de faire appel à un maître d'oeuvre. Un diagnostic amiante avant travaux peut être requis ainsi que l'intervention d'un coordonnateur SPS (sécurité et protection de la santé). Hors procédure d'urgence, une autorisation d'urbanisme peut être requise dans certaines situations.

Dans les situations complexes ou conflictuelles, il est utile de faire un constat d'huissier avant le début et après la fin des travaux d'office.

L'ensemble des dépenses avancées par la collectivité peut faire l'objet d'une demande d'aide de l'ANAH (MEMO 4b). Cette subvention reste acquise à la collectivité après recouvrement.





OUTIL 3b : Exécution d'office des mesures Hébergement/Relogement

Art. L.511-11 et 18 et 20 du Code de la Construction et de l'Habitation
Art. L.521-3-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitation

À SAVOIR

L'hébergement (temporaire) ou le relogement (définitif) des occupants peut faire l'objet de prescriptions dans l'arrêté ordinaire ou d'urgence au titre de la police unique de la sécurité et de la salubrité. Il est à la charge du propriétaire.

En cas de défaillance de ce dernier, l'autorité compétente se substitue pour procéder à l'hébergement ou au relogement d'office.

L'offre doit correspondre aux besoins du ou des occupants. En cas de relogement, le locataire peut exiger du propriétaire une indemnité équivalente à 3 mois du nouveau loyer destinée à couvrir les frais d'installation du ménage concerné.

Si un bailleur social procède au relogement, il peut demander au propriétaire une indemnité équivalente à 12 mois du nouveau loyer.

Le Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence peut être mobilisé par la collectivité.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Le relogement ou hébergement peut se faire à l'hôtel, en gîte, en logement d'urgence, en camping, en logement communal, en logement social...

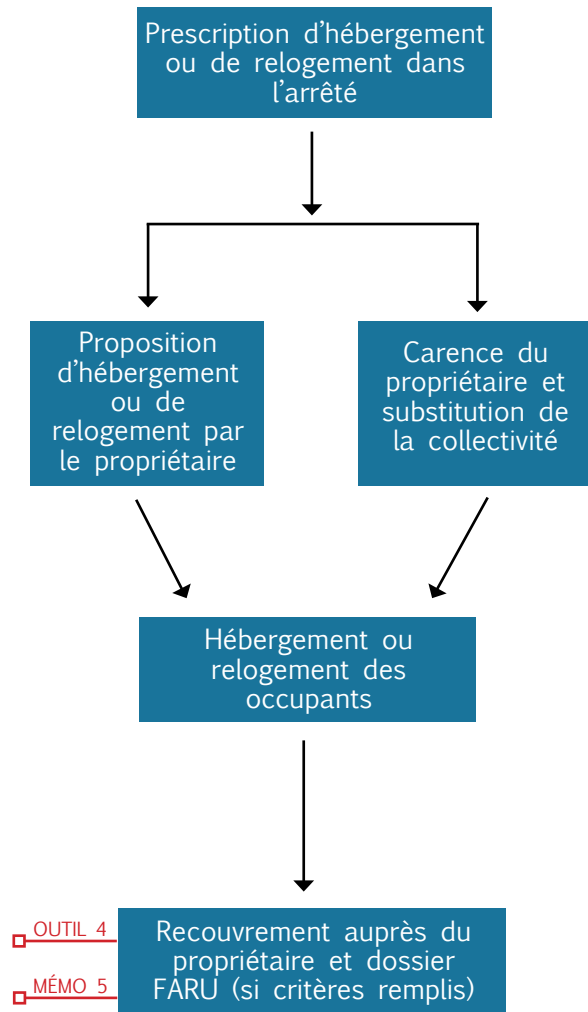
Toutes les possibilités peuvent être envisagées afin de mettre les occupants à l'abri.

Un travailleur social (Centre Communal d'Action Sociale CCAS, Département, CAF, MSA...) peut intervenir auprès du ménage.

ATTENTION

Si le danger est imminent, le maire prescrit l'évacuation des occupants au titre de l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

(FICHE 1)



OUTIL 4 : Recouvrement

Art. L.511-17 et L.543-2 et du Code de la Construction et de l'Habitation



À SAVOIR

Le recouvrement porte sur les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes défailtantes, en procédure d'urgence et en procédure ordinaire.

Ces frais sont recouvrés comme en matière de contributions directes lorsque l'autorité compétente est le **maire** ou le président d'EPCI.

Les coûts complémentaires de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social peuvent être recouvrés à hauteur **d'un montant forfaitaire équivalent à 8% des dépenses engagées.**

Pour les collectivités, il est nécessaire de faire un deuxième titre de perception.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Les créances recouvrables comprennent notamment :

- les mesures d'office (toutes dépenses liées aux travaux, hébergement/relogement)
- les frais de publicité foncière
- les frais d'expertise en cas de mise en sécurité d'urgence
- les diagnostics d'après travaux dans le cadre du saturnisme

ATTENTION

Il n'y a pas de substitution ni de recouvrement possible dans les procédures au titre du Règlement Sanitaire Départemental (**FICHE 2**).

Arrêté de mainlevée par l'autorité compétente suite à l'exécution d'office des mesures

Envoi au propriétaire d'un courrier d'information détaillé en recommandé

Demande de recouvrement auprès de la DDFIP

Emission du titre de perception par la DDFIP

Recouvrement fait par la DDFIP





MEMO 1 : Répartition des charges d'entretien

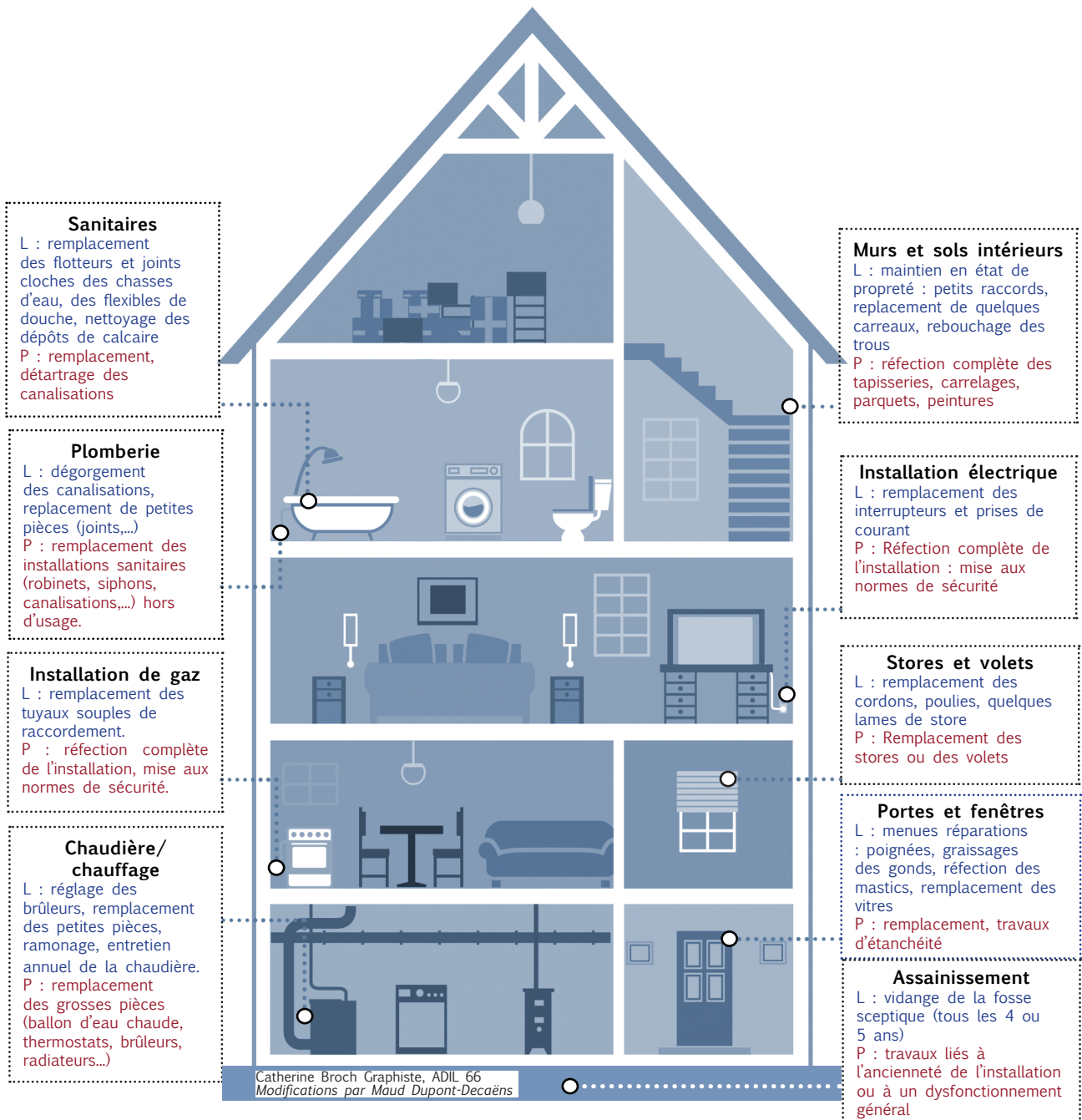
Neuf points de vigilance

Le propriétaire délivre un logement conforme aux normes de décence (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002). Il est dans l'obligation de réaliser toutes les réparations autres que celles incombant au locataire (article 6 de la loi n°89-462).

Lors de la signature du bail et de son renouvellement, le bailleur doit fournir au locataire un dossier de diagnostic technique. Cette obligation s'applique à tous les propriétaires du secteur privé ou du secteur public, quel que soit le régime de la location. Y figure :

- le diagnostic de performance énergétique,
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz de moins de six ans (pour les installations de plus de quinze ans),
- le constat de risque d'exposition au plomb pour les logements construits avant 1949,
- un état des risques et pollutions dans certaines zones.

Le locataire est tenu à l'entretien courant du logement (article 7 loi 6 juillet 1989). Il doit également assurer les menues réparations. Le locataire n'est cependant pas tenu de faire les réparations dues à l'usure normale. En cas de doute ou de litige, il est conseillé d'utiliser l'état des lieux d'entrée.



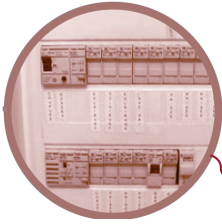
MEMO 2 : Installations électriques

Six points fixant les exigences minimales de sécurité d'une installation électrique



ATTENTION

Pour vérifier ces six points de sécurité, **le maire** ou les professionnels doivent pouvoir accéder à l'ensemble des locaux.



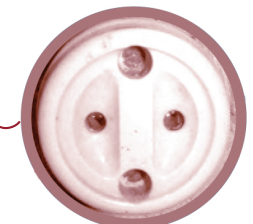
Présence, sur chaque circuit, d'un dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs. Les disjoncteurs et les fusibles protègent les conducteurs électriques de l'installation des échauffements anormaux du fait de surcharges ou de court-circuits.



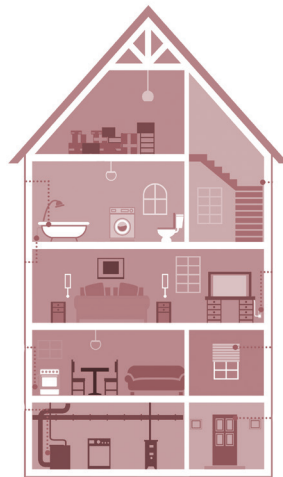
Présence, d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche. Dans ces locaux, la présence d'eau aggrave fortement le risque d'électrocution. Ceci impose de limiter l'équipement électrique au voisinage de la baignoire ou de la douche et de relier entre eux les éléments métalliques accessibles.



Présence, à l'origine de l'installation électrique, d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif détecte les fuites de courant qui s'écoulent vers la terre et coupe automatiquement le courant

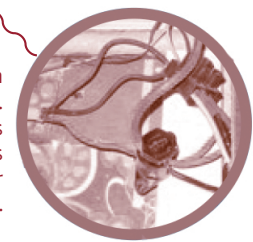


Attention aux matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension. Ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.



Présence d'un appareil général de commande et de protection, facilement accessible. Cet appareil permet de couper facilement l'alimentation de toute installation électrique.

Attention aux conducteurs non protégés mécaniquement. Les fils doivent être mis sous conduits, plinthes, moulures en matière isolante pour éviter leur dégradation.



Source : promotelec



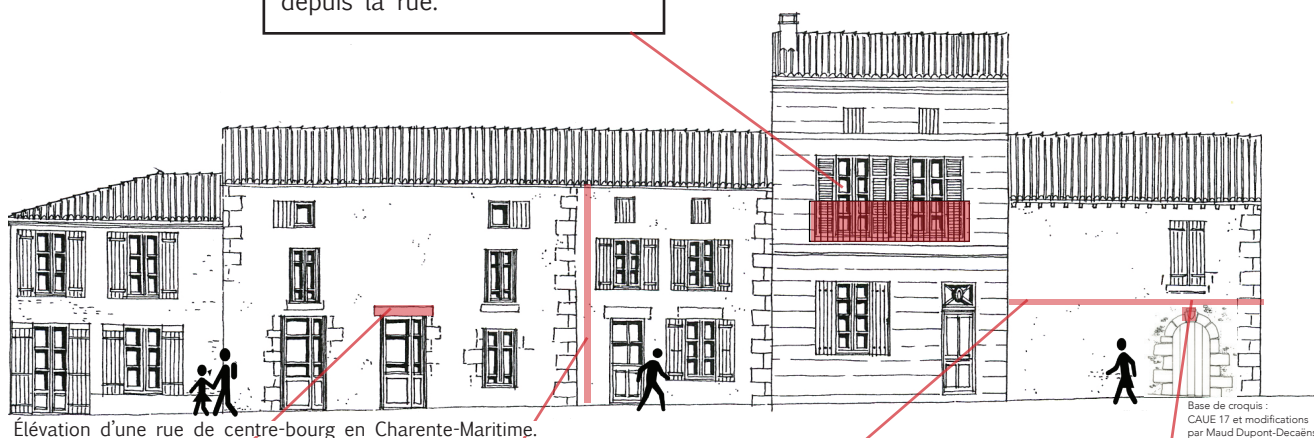
Si besoin, un professionnel qualifié peut être contacté



MEMO 3a : Faiblesses structurelles potentielles d'un bâtiment

BALCON

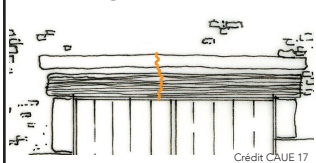
Il est essentiel de vérifier le bon état général des balcons. Pour cela, il est conseillé d'observer d'éventuelles fissures ou détachements d'enduits depuis la rue.



Élévation d'une rue de centre-bourg en Charente-Maritime.

Base de croquis : CAUE 17 et modifications par Maud Dupont-Decaëns

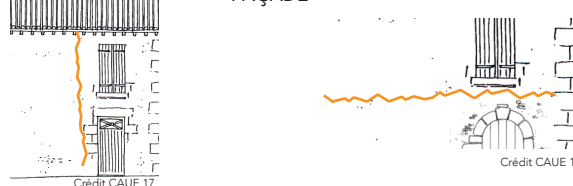
LINTEAU



Crédit CAUE 17

Cette fissure peut être consécutive à un mouvement dû à un affaissement du mur de fondation ou du linteau. Une chute de matériau est possible.

FAÇADE



Crédit CAUE 17

Cette fissure verticale peut être induite par une instabilité du sol. Ce phénomène d'affaissement peut mettre en péril la solidité du bâti.

Cette fissure peut faire penser à une poussée horizontale liée à une déformation du plancher qui peut menacer la stabilité du mur.

CLÉ DE VOÛTE



Crédit CAUE 17

Ces fissures peuvent provenir d'un affaissement de la voûte qui peuvent entraîner une chute du voussoir central.



FENÊTRE

Crédit CAUE 17

Les gonds des volets peuvent montrer des signes de faiblesse dûs à un vieillissement des pièces métalliques (rouille, humidité, fissures...).

Un garde corps aux fenêtres des étages ($\geq 1\text{m}$ du plancher) doit éviter tout risque de chute.

TOITURE

Crédit CAUE 17

Les tuiles ont parfois tendance à glisser dans la pente du toit et leur chute sur la voie publique est possible.

CHEMINÉE

Crédit CAUE 17

Cette fissure indique une usure de la structure de la cheminée portant atteinte à son étanchéité. Cette faiblesse peut amener un risque de chute de matériaux sur la voie publique.

ANGLE

Crédit CAUE 17

Cette fissure en angle peut apparaître lors de tassement différentiel ou d'affaissement du sol. Ce phénomène peut provoquer de graves désordres dans la structure du bâtiment.



Ces exemples visent à répertorier les cas de figure les plus fréquemment rencontrés. Il ne peut cependant y avoir de liste exhaustive des désordres structurels du bâti. Ces différents désordres peuvent porter atteinte à la sécurité des occupants mais aussi des tiers.

En cas de constat de ce type de dégradation, il est recommandé de faire appel à un professionnel du bâtiment ou à un expert pour confirmer le diagnostic avant d'engager, si nécessaire, une procédure d'urgence ou ordinaire de mise en sécurité (FICHES 3a ET 3b).





MEMO 3b : Faiblesses en façade, exemples de fissures



Ce linteau fissuré augmente significativement le risque de chute d'enduit et de pierre sur le trottoir.



Cette lézarde (fissure $>5\text{mm}$) présente un caractère inquiétant pour la stabilité du bâtiment. La descente des eaux pluviales n'est pas assurée le long du pignon et favorise les infiltrations susceptibles d'aggraver la situation.



Cette fissure traversante indique que les éléments constructifs ne sont plus liés. Le mur pignon se désolidarise du mur de façade du fait d'un affaissement du sol et de la fondation.



Étaïement du balcon dans l'attente de travaux de rénovation.



Compte tenu de la fissure, il est probable que le voussoir central se détache sur la voie publique à court terme.



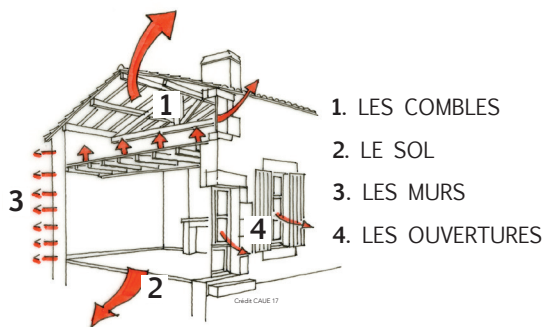
Cette fissure peut indiquer une poussée horizontale due à une déformation du plancher qui menace la stabilité du mur.



MEMO 3c : Risques potentiels à l'intérieur d'un logement



LES PARTIES LES PLUS EXPOSÉES À L'HUMIDITÉ ET À L'AIR SONT :



1. LES COMBLES
2. LE SOL
3. LES MURS
4. LES OUVERTURES

ESCALIER

L'usage de l'escalier ne doit pas entraîner de risque de chute :

- pente excessive,
- encombrement,
- instabilité.

PEINTURES

Pour les logements antérieurs à 1949, présence possible de peintures au plomb. Leur dégradation peut comporter un risque pour les enfants (saturnisme).

COMBLES

Les éléments de charpente ne doivent pas montrer de signes de faiblesse :

- flexion anormale d'éléments composant la structure,
- fissures,
- trous multiples,
- champignons,
- présence de nuisibles,
- effritement des matériaux.

GARDE-CORPS

Le garde-corps doit respecter les normes de sécurité. La hauteur doit être de 1.00m minimum du plancher au sommet de la main courante. En cas de barreaudage vertical, l'espace entre chaque barreau ne doit pas excéder 11cm. En cas de barreaudage horizontal, il ne doit pas excéder 18cm.

MUR

Les murs doivent être étanches à l'eau et à l'air. En présence de trous, fissures, et moisissures, et d'un revêtement en mauvais état (peintures effritées, papier peint et carrelages décollés).

PLANCHER

Le plancher, quel que soit son matériau, doit garder sa planéité. Parmi les points à vérifier :

- flexion,
- effritement du matériau,
- fissures,
- trous multiples,
- chute d'éléments.

SOL

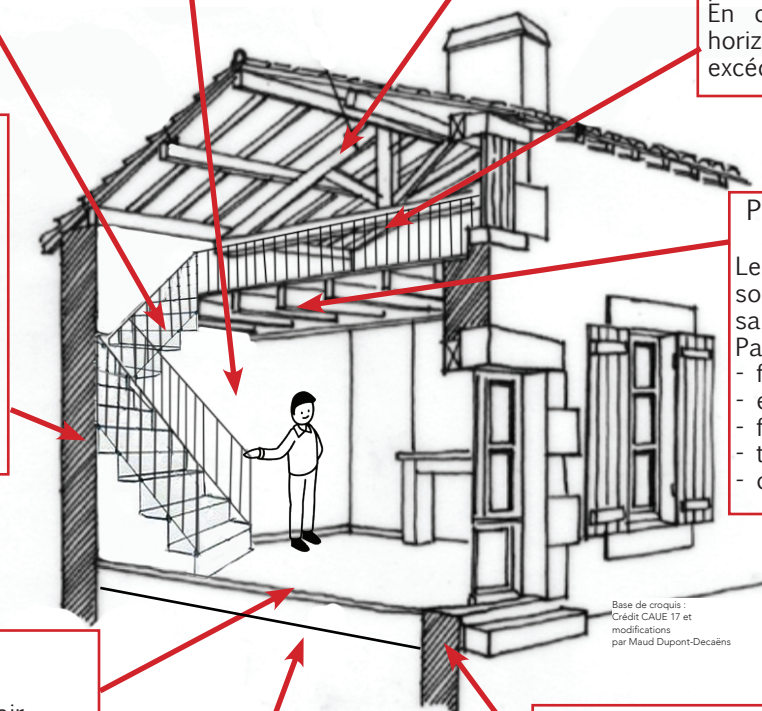
Le plancher doit être étanche à l'eau et à l'air. Des remontées d'humidité induisent parfois le décollement des revêtements.

CAVE OU SOUS-SOL

Les caves ou sous-sol peuvent présenter de nombreux désordres (fondations instables, humidité, insectes...)

FONDACTIONS

Les fondations ne sont pas visibles mais des fissures en façade ou au sol peuvent mettre en cause leur solidité.



Base de croquis :
Crédit CAUE 17 et
modifications
par Maud Dupont-Decaëns



MEMO 4a : Aides de l'ANAH aux propriétaires

À SAVOIR

L'Anah propose un accompagnement et des aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs qui engagent des travaux importants de réhabilitation de leurs logements. L'Anah accorde notamment des subventions dans le cadre :

- du traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- de la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique, dans le cadre du programme « habiter mieux »,
- de l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- du redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Les aides de l'Anah sont à destination :

- des propriétaires occupants dont les ressources ne doivent pas dépasser un plafond national «modeste» ou «très modeste»,
- des propriétaires bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux dans leur logement locatif. Dans ce cas, les aides aux travaux sont accordées en échange d'une contrepartie sociale, un engagement de location à un ménage dont les ressources ne dépassent pas un plafond national (qui ouvre droit à déduction d'impôt),
- des syndicats de copropriétaires pour des travaux sur les parties communes.

Les aides de l'Anah peuvent atteindre 50 % du montant total des travaux HT, et des primes complémentaires peuvent être attribuées. Elles peuvent être complétées par des subventions complémentaires des collectivités territoriales, notamment en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG), de la caisse d'allocations familiales, des caisses de retraite, des prêts et avances du réseau PROCIVIS...).

ATTENTION

Les logements éligibles aux aides de l'Anah doivent être achevés depuis au moins 15 ans et utilisés à titre de résidence principale. Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt du dossier de demande de subvention.

Le nouveau service en ligne monprojet.anah.gouv.fr permet aux propriétaires de faire directement la demande d'aide.





Les aides aux travaux des propriétaires occupants

Projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Ménages éligibles (plafonds de ressources Anah)	+ prime Habiter Mieux si gain énergétique		+ primes complémentaires en fonction de l'étiquette initiale et finale
				Exigences énergétiques	Montant de la prime par ménage éligible	
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou Très dégradé	50 000 € HT	50 %	ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 %	10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 €	Prime Sortie de passoires thermiques de 1 500€ (1)
			ménages aux ressources modestes		10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €	Prime Basse consommation de 1 500 € (2)
Projet de rénovation énergétique globale	30 000 € HT	50 %	ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 %	10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 €	Prime Sortie de passoires thermiques de 1 500€ (1)
		35 %	ménages aux ressources modestes		10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €	Prime Basse consommation de 1 500 € (2)
Travaux d'amélioration (autres situations)	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € HT	50%	ménages aux ressources très modestes		
			35%	ménages aux ressources modestes		
	Pour l'autonomie de la personne	20 000 € HT	50%	ménages aux ressources très modestes		
			35%	ménages aux ressources modestes		
	Autres travaux	20 000 € HT	35%	ménages aux ressources très modestes		
			20%	ménages aux ressources modestes		

(1) prime Sortie de passoire thermique : l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à l'étiquette : E ou D ou C ou B ou A.

(2) Prime Basse consommation : l'état initial correspondant à une étiquette C ou plus + Consommation après travaux équivalant à une étiquette A ou B.

Les aides aux travaux des propriétaires bailleurs

Projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Prime Habiter Mieux si gain énergétique supérieur à 35 %	Primes complémentaires	Conditions particulières	
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou Très dégradé	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² /logement	35 %	1500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de passoire thermique (1)	- prime réduction de loyer (2) - prime liée à un dispositif de réservation (3) - prime IML (4)	- engagement de conclure une convention (articles L.321- et L.321-8 du CCH)	
Travaux d'amélioration (autres situations)	750 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² /logement	35 %				- obligation de produire une évaluation énergétique - niveau de performance exigé après travaux : étiquette D (ou E cas particulier)
		25 %	1500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de passoire thermique (1)			
		35%	1500 € / logement en OPAH-RU ou 2 000 € / logement si sortie de passoire thermique (1)			
20%	1500 € / logement en OPAH-RU ou 2 000 € / logement si sortie de passoire thermique (1)					

(1) Prime de Sortie de passoire thermique : l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à l'étiquette : E ou D ou Cou B ou A.

(2)Prime « réduction de loyer » d'un montant maximum de 150 €/m² si conventionnement social ou très social, et participation d'une ou plusieurs collectivités est appliquée, en Charente-Maritime, pour des logements d'une surface habitable inférieure ou égale à 65 m², et uniquement en zone B1.

(3) Prime de 2 000 € / logement (autre que zone B1) et 4000 € / logement en secteur tendu (zone B1) lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire et que le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l'habitat indigne).

(4) Prime en faveur de l'intermédiation locative accordée en zones B1 et B2 jusqu'au 31 décembre 2022 pour une durée de 3 ans au moins, si dispositif d'intermédiation locative par un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté pour une convention à loyer social ou très social.





MEMO 4b : Aides de l'ANAH aux collectivités OPAH et PIG, financement des mesures d'office

À SAVOIR

L'Anah accompagne les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de projets d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne par le financement d'études et la mise en œuvre d'opérations programmées (OPAH ou de PIG) et le financement des travaux d'office.

Une opération programmée de l'habitat propose une ingénierie et des aides financières :

- les missions de suivi-animation réalisées par l'opérateur (assistance à maîtrise d'ouvrage) sont gratuites pour le particulier et prises en charge par la collectivité (et subventionnées par l'Anah),
- les aides de l'Anah sont complétées par des aides de la collectivité,
- le territoire bénéficie d'une animation de proximité (réalisée par l'opérateur), ce qui permet d'informer et mobiliser les particuliers et de répondre plus facilement et plus rapidement à leur demande,
- la collectivité bénéficie d'un accompagnement d'un professionnel pour la mise en place de sa politique de réhabilitation de l'habitat.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

L'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) vise, sur un territoire défini, la requalification de l'habitat ancien en s'attachant à l'ensemble des thématiques de l'Anah : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap, accès au logement des personnes en difficulté via la production d'un parc à vocation sociale. La collectivité définit un projet urbain pour accompagner la réhabilitation du parc privé (volets : commerce, urbain, foncier, déplacements, social ...).

Le PIG (programme d'intérêt général) s'intéresse généralement à une ou plusieurs thématiques (exemple : PIG de lutte contre l'habitat indigne, PIG rénovation énergétique) et/ou à un public spécifique. Les OPAH et les PIG se matérialisent par une convention entre l'État, l'Anah, la collectivité contractante et les éventuels autres financeurs, pour une durée maximale de cinq ans.

ATTENTION

L'Anah aide les collectivités qui engagent des actions coercitives notamment en substitution des propriétaires défaillants dans les mesures de police. Des subventions aux travaux d'offices sont attribuées aux communes dans les arrêtés relatifs à la sécurité et la salubrité des immeubles, des locaux et des installations (art. L. 511-2 du CCH).

Le financement des travaux d'office, hors procédure d'urgence et démolitions, est de 50 %. Il s'applique à toutes les mesures prescrites par l'arrêté. Les travaux ne doivent pas commencer avant le dépôt de la demande de subvention à la délégation de l'Anah.

La collectivité recouvre la totalité de la créance auprès des propriétaires défaillants et garde le bénéfice de la subvention, quel que soit le résultat du recouvrement.





À SAVOIR

Dans les cas les plus graves d'habitat indigne, où la défaillance des propriétaires est avérée à l'échelle d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, les outils RHI (Résorption de l'Habitat insalubre Irrémédiable ou dangereux) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux des Opérations de Restauration Immobilière) peuvent être mobilisés.

Ces dispositifs ouvrent droit à un financement de l'Anah pour la collectivité.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

L'opération de RHI se fait par acquisitions publiques, essentiellement sous déclaration d'utilité publique, puis par démolitions ou éventuelles réhabilitations. Les occupants doivent être relogés. La fonction sociale du quartier doit être maintenue après l'opération et les terrains issus de la RHI doivent être prioritairement destinés à produire du logement dans un objectif de mixité sociale. Ce dispositif s'appuie sur des outils juridiques, relatifs à la procédure d'expropriation simplifiée et aux procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Le RHI concerne le traitement de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, au sens du péril avec interdiction définitive d'habiter, et est complétée par le THIRORI qui vise la réhabilitation lourde d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

ATTENTION

Ces opérations, conduites par une collectivité, un EPCI, ou un opérateur compétent doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé et offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements en leur proposant un accompagnement social adapté.

Le financement de l'Anah, qui n'a pas vocation à financer des opérations dont le montage est possible sans cette aide, est accordé dans les conditions suivantes :

- pour l'étude de faisabilité : un taux maximal de 50% du montant total de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 euros ;

- pour la phase opérationnelle : le montant est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou THIRORI. Les dépenses sont constituées par les études de calibrage, les mesures d'accompagnement social et de relogement, les dépenses d'acquisition, de démolition ou de réhabilitation lourde.

Les taux de financement de ce déficit s'élèvent au maximum à 70% dans le cadre d'une opération de RHI et 40% dans le cadre d'une opération de THIRORI (70% pour les mesures d'accompagnement social de relogement).





MEMO 5 : Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence

À SAVOIR

Le FARU a été créé en 2006 pour une durée de 5 ans, prolongé jusqu'à la fin décembre 2020, puis pour une nouvelle période jusqu'au 21/12/2025.

C'est une aide destinée aux collectivités, notamment les communes, les établissements publics locaux et les groupements d'intérêt public compétents.

Le fonds peut apporter une aide financière durant une période maximale de 6 mois pour des hébergements d'urgence ou des relogements temporaires, ainsi que pour des travaux d'interdiction d'accès aux locaux dangereux.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Ce financement intervient à la suite d'une mesure de police au titre de :

- la sécurité des hôtels meublés (CCH : L.123-4),
- la procédure ordinaire et d'urgence de traitement de l'insalubrité et mise en sécurité (CCH : L.511-11 et L.511-19),
- la police générale du maire (CGCT : L.2212-2).

La demande de subvention est déposée dans un délai de douze mois et l'instruction du dossier est faite par le préfet de département.

Les subventions FARU diffèrent selon les situations :

- Police générale du maire (art. L.2212-2 du CGCT) : 100% du relogement pendant 6 mois,
- Traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité : 75% du relogement pendant 6 mois,
- Sécurité des hôtels meublés (art. L.123-3 du CCH) : 75% du relogement pendant 6 mois,
- Travaux de murage des ouvertures ou autres dispositifs pour empêcher l'accès : 75% du coût.

ATTENTION

Ne sont pas pris en charge au titre du FARU : les frais alimentaires, les équipements nécessaires à l'aménagement d'un logement, les factures d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone, l'achat du mobilier, les frais d'huissier de justice, les frais d'expertise, les frais d'agence immobilière, les frais de garde meuble, les frais de déménagement ou les cautions.

Lorsque les dépenses sont recouvrées auprès du propriétaire, la somme correspondant aux frais ayant donné lieu à une aide financière du FARU doit être remboursée auprès de l'Etat.

Hébergement d'urgence et travaux interdisant l'accès au logement

Demande de subvention par le **maire** au **préfet** de département, dans un délai de douze mois

Instruction du dossier

Subvention octroyée au bénéficiaire par arrêté du préfet





À SAVOIR

Les opérations de restauration immobilière (ORI) consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (article L.313-4 du code de l'urbanisme).

Les travaux de réhabilitation sont déclarés d'utilité publique (DUP) par le préfet à la demande des collectivités publiques, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, une procédure d'expropriation peut être engagée à l'encontre des propriétaires.

L'ORI peut inclure des travaux relevant de la mise en conformité du règlement sanitaire départemental et de la sortie d'une insalubrité ou d'une mise en sécurité.

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

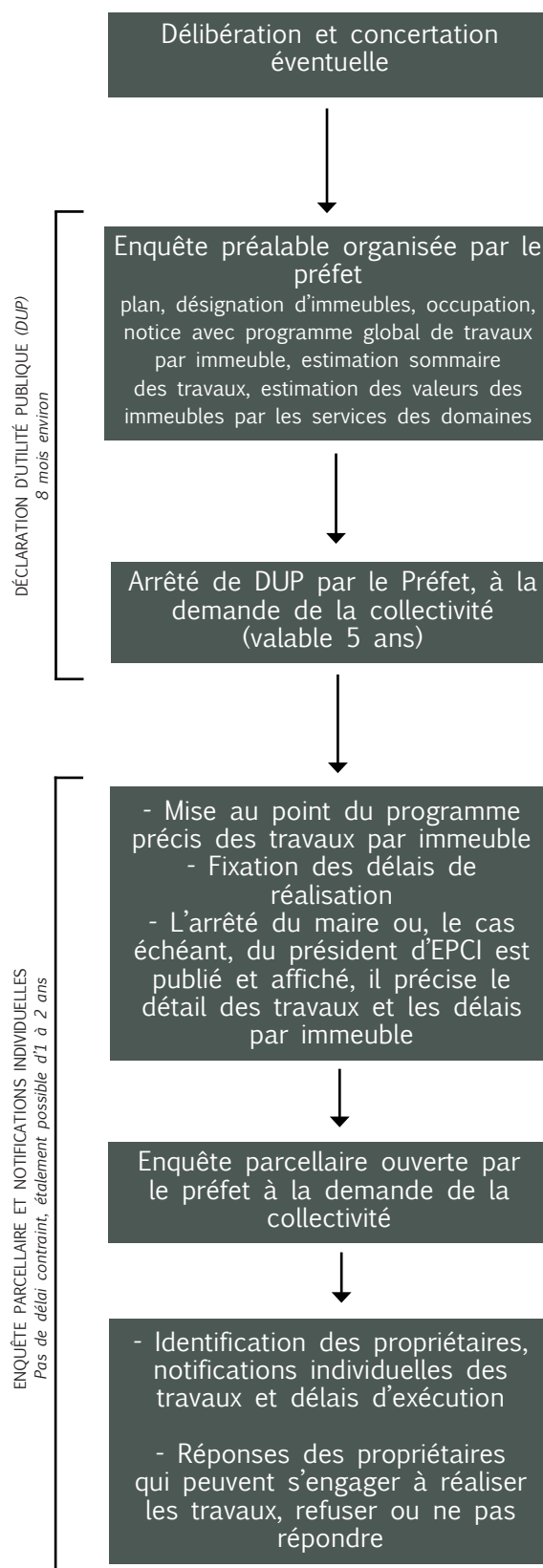
L'ORI concerne uniquement les immeubles destinés à l'habitation.

Le maître d'ouvrage est la collectivité et la cible de cette opération est le propriétaire d'immeuble dégradé.

ATTENTION

Les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation.

Les immeubles doivent être dans un état de dégradation suffisant pour justifier une ORI.





MEMO 7 : Aide au ravalement de façade

Art. L.132-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitat

À SAVOIR

Le ravalement est une mesure obligatoire prévue par le Code de la Construction et de l'Habitat.

L'article L.132-1 énonce ainsi que les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être faits au moins une fois tous les dix ans sur l'injonction municipale qui est faite aux propriétaires. On entend par ravalement de façades toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté.

Cette obligation est applicable dans les communes figurant sur une liste établie par décision du **préfet**, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux (article L.132-2 du CCH).

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Il faut entendre par façade d'immeuble la partie bâtie maçonnée ainsi que tout élément constitutif tels que les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries ...), les modénatures (corniches, statues, frises décoratives...) et les ouvrages divers de protection (garde-corps, barres d'appui, zingueries...).

Délibération du conseil municipal demandant au préfet l'inscription de la commune sur la liste des communes pouvant prescrire le ravalement

Arrêté préfectoral

Délibération du conseil municipal prescrivant le ravalement obligatoire avec périmètre, liste des immeubles, nature des travaux, aides, procédure de contrôle et délai de réalisation

Injonction envoyée en RAR à chacun des propriétaires
6 mois pour déposer la déclaration préalable avec le détail des travaux

Si pas de réaction du propriétaire, arrêté du maire prescrivant les travaux avec un délai qui ne peut excéder 1 an

Au terme du délai imparti, si pas de réaction du propriétaire, possibilité d'exécuter les travaux d'office

MEMO 8 : Permis de louer

Art. L.634-1 à L.634-5 et R. 634-2 du Code de la Construction et de l'Habitation



À SAVOIR

Le permis de louer a été créé pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne notamment contre la présence des « marchands de sommeil » et pour contrôler les propriétaires qui méconnaissent la législation en vigueur.

Cet outil est mis en oeuvre par délibération du conseil municipal ou communautaire.

La terminologie « permis de louer » regroupe deux procédures :

- les autorisations préalables de mise en location
- les déclarations de mise en location

PÉRIMÈTRES CONCERNÉS

Les logements concernés sont :

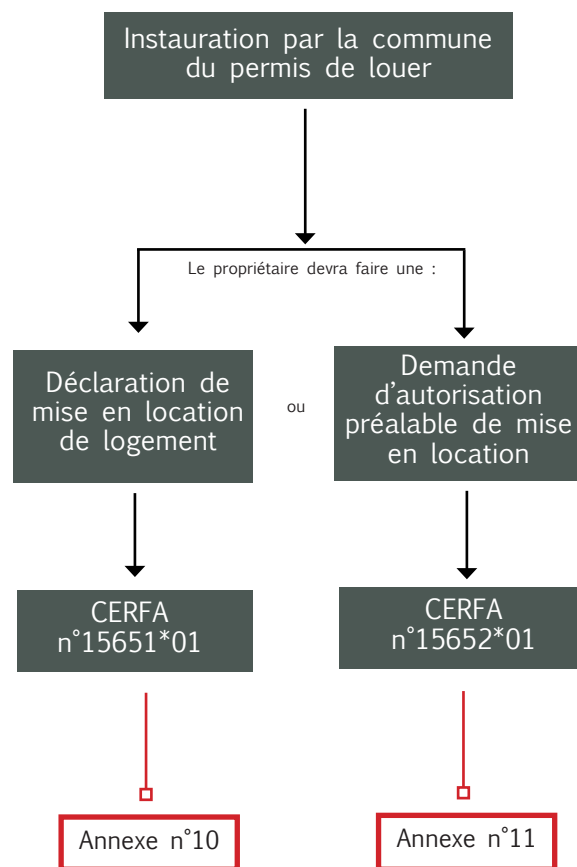
- les locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation non meublés,
- les contrats de location de logements meublés.

La déclaration de mise en location est renouvelée à chaque nouvelle mise en location et nouveau locataire.

ATTENTION

La déclaration ne concerne pas les reconductions ou renouvellements de la location avec de nouvelles conditions avec le même locataire, ainsi que les avenants, les locaux touristiques ou les baux commerciaux qui ne sont pas la résidence principale du locataire.

Ce dispositif de déclaration ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social (OPH par exemple), ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 (aide personnalisée au logement).





Cas pratique

Procédure d'urgence et ordinaire de mise en sécurité d'une maison

Mme Eva Kuélélieu est locataire depuis 12 ans du logement de M. Jean Tanrien rue du pont à BOUZILLÉ.



1



Des fissures apparaissent sur la façade de sa maison (**MÉMO 3a**). C'est en discutant avec son infirmière lors de sa visite hebdomadaire que celle-ci décide d'envoyer une fiche de signalement au PDLHI (**ANNEXE N°1**).



Elle y détaille tous les désordres présents à l'intérieur du logement : escalier sans garde-corps (**MÉMO 3c**), installation électrique vétuste...

Suite à ce signalement, **le maire** se déplace chez Mme Eva Kuélélieu. Il constate les désordres et remplit la grille d'évaluation de l'état d'un logement (**ANNEXE N°2**).



2

En plus des éléments signalés, il découvre à l'étage le mauvais état de la charpente, signes de flexion anormale, fissures et trous dans les poutres.

L'installation électrique paraît également dangereuse.

Le maire transmet ce rapport pour information au PDLHI (DDTM 17).

Le maire informe M. Jean Tanrien des désordres constatés et du lancement d'une procédure d'urgence, par courrier recommandé.



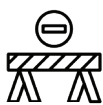
3

Un expert est désigné par le tribunal administratif sur demande du maire pour établir un diagnostic sous 24h.

Dans son rapport, l'expert indique que la sécurité de l'occupante est gravement menacée. Un arrêté de mise en sécurité d'urgence (article L.511-19 du CCH) est donc pris par le maire pour prescrire la réalisation des travaux par le propriétaire ainsi que le relogement de l'occupante dans un délai de dix jours.

En parallèle, pour l'installation électrique dangereuse, le maire prend contact avec l'ARS pour engager une procédure L.1311-4 du CSP. (**FICHE 7**)

A l'issue du délai prescrit dans l'arrêté, le propriétaire n'a rien fait. **Le maire** décide donc de l'exécution d'office des mesures de mise en sécurité provisoire (**OUTILS 3a ET b**).



4

La sécurisation consiste à poser des étais pour solidifier la charpente et fixer des témoins pour les fissures. Le coût de ces travaux est de **3000€** comprenant la signalisation, la pose de témoins et d'étais par une entreprise qualifiée.

Dans le même temps, **le maire** prend en charge l'hébergement de Mme Eva Kuélélieu à l'hôtel durant 5 nuits puis dans un gîte situé dans la commune voisine.

Ces mesures d'hébergement feront l'objet d'une demande de subvention au titre du FARU (subvention à hauteur de 75%) (**MÉMO 5**).

5



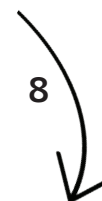
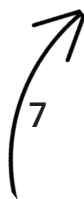
La commune engage les travaux d'office en substitution :

- consultation d'entreprises sur la base des travaux prescrits dans l'arrêté de mise en sécurité,
- diagnostics préalables (amiante),
- constats d'huissier avant et après travaux.



Le coût total de ces travaux s'élève à **30 000€**. Une demande de subvention auprès de l'ANAH est déposée avant le début des travaux. Une aide est accordée à hauteur de 50%.

Une fois l'ensemble des travaux réalisés, le maire prend un arrêté de mainlevée.



Le maire prend un arrêté de mise en sécurité ordinaire qui prescrit les mesures suivantes assorti d'un délai d'exécution de trois mois :



- renforcement et remise en état de la charpente,
- remplacement des tuiles cassées,
- reprise des fissures,
- mise en place d'un garde-corps dans l'escalier.

Le propriétaire fait part au maire qu'il n'effectuera pas les travaux. Le maire procède à l'Inscription au Privilège Spécial Immobilier (*OUTIL 2*).

Cinq mois après le signalement, Mme Eva Kuéléliou réintègre son logement.



La commune procède au recouvrement auprès de M. Jean Tanrien et conserve les subventions de l'ANAH.



Une fois cette mise en sécurité d'urgence faite, la procédure évolue en procédure ordinaire pour une mise en sécurité pérenne.



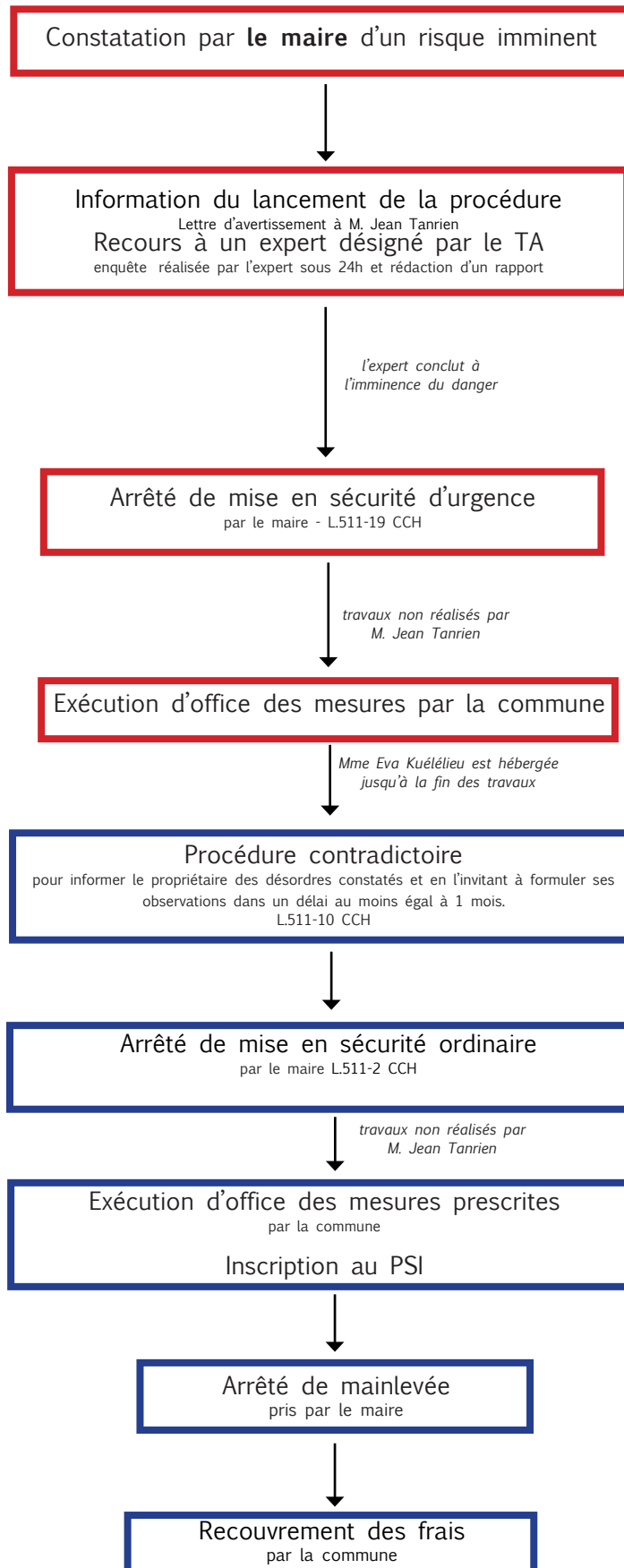
Une procédure contradictoire (*ANNEXE N°5*) est engagée. Le maire informe le propriétaire par courrier recommandé des désordres constatés, en joignant tous les éléments utiles dont il dispose. Il l'invite à formuler ses observations sous 1 mois.

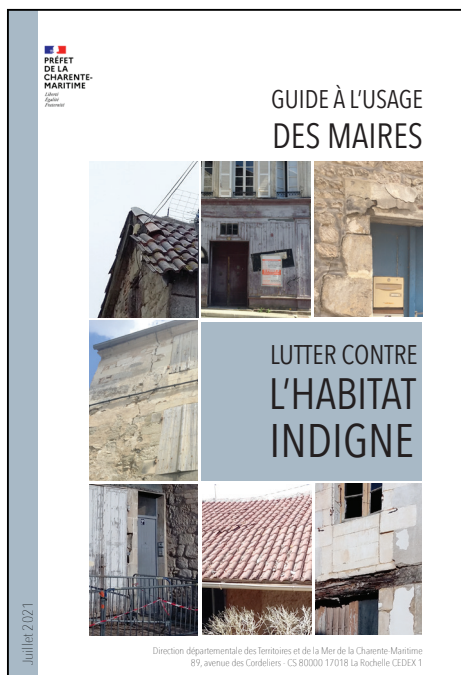
M. Jean Tanrien ne répond pas.



Cas pratique

Schéma du rappel des procédures





ANNEXES

Annexe 1. Fiche d'information d'un logement présumé indigne ou dégradé	43
Annexe 2. Grille d'évaluation de l'état d'un logement d'aide à la visite	45
Annexe 3. Modèle de mise en demeure au titre du RSD	52
Annexe 4. Modèle d'arrêté de mise en sécurité d'urgence	54
Annexe 5. Courrier contradictoire préalable à l'arrêté de mise en sécurité ordinaire	62
Annexe 6. Lettre d'information - Arrêté de mise en sécurité ordinaire	64
Annexe 7. Modèle d'arrêté de mise en sécurité ordinaire	65
Annexe 8. Modèle d'arrêté de mise en place de l'astreinte administrative	75
Annexe 9. Inscription au Privilège Spécial Immobilier	77
Annexe 10. Permis de louer - Déclaration de mise en location	81
Annexe 11. Permis de louer - Demande d'autorisation de mise en location	87

Annexe 1 : Fiche d'information d'un logement présumé indigne ou dégradé



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME



Fiche d'information d'un logement présumé indigne ou dégradé

N° dossier :
réservé PDLHI

Fiche remplie par :

Nom - prénom :
Qualité :
Organisme :
Téléphone : courriel :
Visite à domicile Déclaration de l'occupant
Date :

Occupant :

Nom - prénom :
Locataire Propriétaire occupant Autre
Téléphone : courriel :
Nombre d'occupants :
adultes : enfants mineurs : dont de 0 à 6 ans : ...
présence d'une femme enceinte : Oui Non
Allocation logement : Oui Non (versée directement au propriétaire Oui Non)
Organisme : CAF MSA Autre :

Logement :

Adresse précise :
.....
Année de construction avant 1949 : Oui Non
Maison individuelle Immeuble collectif Hôtel Autre :
Nombre de pièces (séjour et chambres) :, Surface : m²
Date d'entrée dans les lieux :, Bail : Oui Non
Préavis de départ en cours : Oui Non Si oui date prévisionnelle du départ :

Propriétaire (si différent de l'occupant) ou cabinet de gestion (agence, notaire, ...) :

Nom - prénom :
Adresse :
Téléphone : courriel :
Informé des problèmes par courrier (**à joindre obligatoirement**) le

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Direction départementale des territoires et de la mer - ddtm-polehabitatindigne@charente-maritime.gouv.fr

1/2

Problèmes signalés

Dégradations du bâti

- toiture
- murs extérieurs
- murs intérieurs
- fissures importantes
- planchers
- plafond
- risque d'effondrement
- dégradation : portes fenêtres
- infiltration/remontée d'eau
- isolation thermique :
absence mauvaise
- parties communes dégradées

Alimentation en eau

- absence puits
- réseau public

Assainissement

- collectif individuel
- absence défectueux

Autres

- présence d'insectes
- présence de rongeurs

Intérieur du logement

- humidité , où :
- moisissures , où :
- peintures écaillées (menuiseries)
- revêtements dégradés murs sols
- éléments non sécurisés et dangereux :
escaliers garde-corps
- absence de fenêtre dans une pièce
où :
- absence de cuisine
- absence de salle d'eau
- absence de WC
- WC non séparé de la cuisine
- installation défectueuse :
électrique gaz
- fils électriques dénudés
- eau chaude : Oui Non
- ventilation : absence obstruée
- chauffage :
non défectueux d'appoint
- factures excessives d'énergie
Coût mensuel (ou coût annuel):

Précisions complémentaires, situation particulière des occupants... :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fiche à transmettre à : **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**

Direction départementale des territoires et de la mer - 89, avenue des Cordeliers CS 80000 - 17018 La Rochelle cedex 1
courriel : ddtm-polehabitatindigne@charente-maritime.gouv.fr ☎ 05 16 49 63 21

Les informations fournies peuvent être transmises à des organismes ou administrations habilités à traiter les situations d'habitat indigne ou dégradé qui les exploiteront en respectant les règles de confidentialité.

Annexe 2 : Grille d'évaluation de l'état d'un logement d'aide à la visite

GRILLE D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT D'UN LOGEMENT DDTM 17



DOSSIER N°.....

Adresse :

Date de la visite :

Locataires présents (nom, prénom) :

Comment ont-ils été informés de l'existence du PDLHI ?

Enquêteur(s) : Mairie, DDTM... (noms et qualité):

Origine du signalement :

Type d'habitation : Immeuble (appartement) Maison individuelle Autre
Nombre de niveaux : Nombre de niveaux :
Nombre de logements :

Descriptif de l'habitation (nombre de pièces, nombre de chambres, WC, sdb, coin cuisine, salon, salle à manger...):
.....
.....

Surface (indicative):m²

Nombre de personnes occupant le logement : dont nombre d'adultes : et nombre d'enfants âgés de.....

Y a-t-il d'autres occupants gênés dans l'immeuble ? Oui Non

Si oui, dans quel(s) logement(s) ?

Logement n° : Etage n° :

Propriétaire (Nom et adresse) :

Agence/Notaire (Nom et adresse) :

Date entrée dans le logement :

Bail : Oui Non Durée Loyer mensuel : Meublé : Oui Non

Etat des lieux : Oui Non date..... Dépôt de garantie : Oui Non

Diagnostics techniques (DPE, CREP, amiante) : Oui Non Ne sais pas

Diagnostics élec/gaz (01/2018) Oui Non Ne sais pas

(Cf notice rappel des dates en vigueur d'obligation de diagnostics)

Détecteur de fumée : Oui Non Doubles vitrages : Oui Non

Impayés de loyer : Oui Non Aide au logement : Oui Non
si oui, AL versée par : CAF MSA
si oui, AL versée à : Locataire Propriétaire

Suivi social : Oui Non si oui, coordonnées du référent social :

Tutelle, curatelle : Oui Non si oui, coordonnées du tuteur/curateur :

Préavis de départ en cours : Oui Non si oui, date de départ :

Demande de logement en cours (demande HLM...) Oui Non

1. SOLIDITE ET SECURITE DU BATIMENT

(Articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation
décret décence articles 2.1 et 2.2)

La **toiture** est-elle affaissée ? Oui Non Ne sais pas
Notes :

La **charpente** est-elle en mauvais état ? Oui Non Ne sais pas
Notes :

La **cheminée** est-elle fragilisée ? Oui Non Ne sais pas
Notes :

Les **murs** sont-ils lézardés ? Oui Non Ne sais pas
Si oui, quelle largeur ont les fissures : <5mm >5mm
mm Autre :cm
Si oui, quelle hauteur ont les fissures : <50cm >50cm Autre :cm
Si oui, où se trouvent les fissures : extérieur : soubassement pignon façade linteaux fenêtres/portes
intérieur : mur de refend (porteur intérieur) revêtement murs plafond
Notes :

Y-a-t-il un **plancher ou plafond** en très mauvais état ? Oui Non
Notes :

Les **escaliers** présentent-ils des risques de chutes ? Oui Non
Si oui, d'où viennent ces risques : Rampe H < 90cm Marches peu profondes/trop hautes
 Absence de rampe/main courante Pente trop raide
 Contremarches absentes Mauvais état général
 Barreaux verticaux du garde-corps espacement >11cm
 Barreaux horizontaux du garde-corps espacement > 18cm
 Autre à préciser.....
Notes :

Absence de garde corps aux fenêtres de l'étage : Oui Non
Si oui, dans quelle(s) pièce(s)

Gardes-corps (fenêtres et balcon) ≥90cm du sol : Oui Non
Sont-ils en mauvais état ? Oui Non

Fixation des volets en mauvais état Oui Non
(cf notice : rappel des normes actuelles)

2. HUMIDITE ET RISQUES D'INFILTRATIONS

Article 29 RSD **Aspect général de l'extérieur du logement :** Très dégradé Dégradé
 Peu dégradé Normal

Article 33 RSD **Toiture en mauvais état :** Oui Non
Décret Décence 2.1 **Tuiles non fixées ou manquantes :** Oui Non

Mauvaise descente des eaux pluviales : Chéneaux Gouttières Tuyaux de descente

Apparence des murs extérieurs : Crépis dégradé Mousses Fissures

Vétusté des boiseries : Oui Non

Menuiseries non étanches à l'eau (percements, fissures, fermeture difficile) : Oui Non

Aspect général de l'intérieur du logement : Très dégradé Dégradé
 Peu dégradé Normal

Planchers dégradés : Oui Non

Article 27-2 RSD **Signes d'humidité et de moisissures dans le logement :** Oui Non
Si oui, les moisissures sont : Ponctuelles Généralisées

Indiquer leur localisation (partie haute/basse des murs, plafond, sol, fenêtre...) par pièce :

Indiquer leur origine présumée : Ventilation insuffisante Ponts thermiques
 Menuiseries non-étanches à l'eau Séchage du linge à l'intérieur
 Sur-occupation du logement Autres.....

3. ASSAINISSEMENT

Article 42 RSD **Evacuation des eaux usées** : Réseau public Installation autonome Pas de raccordement

Article 44 RSD **L'évacuation des eaux usées est source de nuisances** : Oui Non

Si oui, lesquelles (odeurs, rejet dans le milieu naturel, refoulements...) :

4. EAU POTABLE

L1321-57 CSP **Alimentation par réseau public** : Oui Non **Puits ou forage privé** : Oui Non

Déceance 3.2

Article 40 RSD

Déceance 3.4 et 3.5

Débit, pression suffisante : Oui Non

Production d'eau chaude pour la cuisine et la salle de bain : Oui Non

5. HABITABILITE

Article 27-1 RSD **Logement ou pièce principale dans** Cave Sous-sol Rez de jardin Etage Combles

Article 27-2 RSD **Pièce principale sans ouverture sur l'extérieur** : Oui Non

Déceance 2.6

Si oui, quelle pièce : Chambre Séjour Autre.....

Article 40-2 RSD **Eclairage naturel des pièces principales** (pas besoin d'un éclairage électrique dans la journée) :

Déceance 2.6

Suffisant Insuffisant

Article 40-3 RSD **Pièce principale ou pièce unique d'au moins 9m² et 2,20m sous plafond** : Oui Non

Déceance 4

Article 40-4 RSD **Autres pièces d'habitation d'au moins 7m² et 2,20m sous plafond** : Oui Non

Si non, lesquelles :

Article 40, 45 et 47 RSD **Le logement est-il équipé de WC ?** Intérieur Extérieur

Déceance Article 3-5 **Le logement est-il équipé d'une salle de bains ?** Oui Non

Déceance Article 3-4 **Le logement est-il équipé d'une cuisine ou coin cuisine ?** Oui Non

6. CHAUFFAGE

Article 53 RSD **Chauffage** : Individuel Collectif

Déceance 3.1 **Type** : Fioul Bois Electrique Gaz
 Chaudière à ventouse à gaz

Installation adaptée aux caractéristiques du logement (isolation, volume) : Oui Non

Attestations et certificats à la charge de l'occupant :

Entretien de la chaudière : Oui Non Ne sais pas

Si oui, à quelle date a été effectué l'entretien :

Ramonage des conduits : Oui Non Ne sais pas

Si oui, à quelle date a été effectué le ramonage :

Chauffage d'appoint : Oui Non

Si oui quel est le mode de chauffage d'appoint : Electrique Pétrole / kerdane* Gaz*

En usage continu : Oui* Non * si oui = risque d'intoxication

Durée d'utilisation par jour :

Pièce(s) sans équipement de chauffage :

Dans les pièces comportant un appareil à combustion (chaudières, poêles à bois, cheminées - sauf pour les appareils fonctionnant en circuit étanche- ex chaudière à ventouse) :

Amenée basse d'air frais : Oui Non

Pour une chaudière en sous-sol, évacuation haute d'air vicié : Oui Non

Risque d'intoxication au monoxyde de carbone :

Système d'amenée d'air : Obstrué Inexistant Insuffisant

Système d'évacuation : Non étanche (déboîté) Obstrué

7. VENTILATION

Article 40-1
du RSD

Decence 2.5

Si le logement est équipé d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) :

(Vérifier s'il y a des entrées d'air frais dans les pièces principales : chambres, séjour, salon, salle à manger et une extraction d'air vicié dans les pièces de service : cuisine, salle d'eau, WC...)

Evacuation haute d'air vicié Cuisine : Oui Non

Salle de bain Oui Non

WC Oui Non

Article 40-1

du RSD
Decence 2.5

A défaut de VMC, ventilation par tirage naturel dans les pièces de service (présence de grilles) :

Cuisine : Evacuation haute d'air vicié Oui Non

Amenée basse d'air frais Oui Non

Salle de bain : Evacuation haute d'air vicié Oui Non
(avec ouvrant)

Salle de bain : Evacuation haute d'air vicié Oui Non
(sans ouvrant)

Amenée basse d'air frais Oui Non

Toilettes : Evacuation haute d'air vicié Oui Non

Article 31-2

du RSD

Grilles de ventilation Entretien : Oui Non Obstruées : Oui Non

Localisation des grilles non entretenues ou obstruées :

Amenées d'air frais aux fenêtres dans pièce principale et chambre(s) : Oui Non
Sont-elles obstruées ? Oui Non

Portes détalonnées Oui Non

Si non, localisation :

8. INSTALLATION ELECTRIQUE

Article 51 RSD
Decence 2.4

Compteur électrique individuel : Oui Non Ne sais pas

Disjoncteur différentiel 30mA : Oui Non Ne sais pas

4/7

Test « ok » ? : Oui Non Ne sais pas

Disjoncteur Général dans le logement

Accessible de l'intérieur du logement : Oui Non

Le réseau électrique permet-il :

L'éclairage suffisant de toutes les pièces d'habitation : Oui Non

Le fonctionnement des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne : Oui Non

Le nombre de prises est-il suffisant : Oui Non
(nombre excessif de rallonges)

Etat de l'installation électrique :

Sembler t-elle dangereuse ? Oui Non
(vétusté, fils et prises non protégés avec risque d'électrisation)

Localisation des défauts :
.....
.....

9. RISQUE PLOMB

.Articles L.1334-1
et R.1334-3 du
CSP

Logement construit avant 1949 : Oui Non Ne sais pas
Si oui, constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : Oui Non Ne sais pas

Etat des peintures : Bon Moyen Mauvais (écaillées, fissurées, pulvérulentes)

Présence d'enfants mineurs : Oui Non **Nombre et Ages :**

10. DIVERS

Présence d'insectes, vermines : Oui Non

Article 119 RSD

Présence de rongeurs : Oui Non

Article 26 RSD

Présence d'animaux en nombre : Oui Non

Article 23 RSD

État d'entretien, propreté de l'habitation et des dépendances : Correct Non entretenu

Article 23-1 RSD

Accumulation importante de déchets ou objets divers : Oui Non
Si oui : Intérieur Extérieur

Autres :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

BILAN DE LA VISITE :

Rappel des dégradations constatées :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Rédigé par : Le :

.....

Propositions :

- Plainte **non fondée**
- Rapports locatifs (procédure civile entre locataire et propriétaire) : renseignements auprès de l'ADIL
- Non-décence** : transmission CAF MSA
- Infraction au **Règlement Sanitaire Départemental** (art. 21 à 61) : **MAIRE**
- Risque pour **la sécurité** des occupants (L.511-2, L.511-11 et L.511-19 du CCH): **MAIRE**
- Risque pour la santé des occupants : **Insalubrité** (L.511-2 du CCH et L.1331-22 et L.1334-2 du CSP) : **PREFET**
Danger sanitaire ponctuel (L.1311-4 du CSP) : **MAIRE**

maj 20 juillet 2021

PLANCHE PHOTO

ARRETE Municipal N°

D'INFRACTIONS AUX REGLES D'HYGIENE

Logement situé

Le Maire de la Commune de

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2212-2 et suivants,

Vu le Code de la Santé Publique, notamment l'article L. 1421-4,

Vu le Règlement Sanitaire Départemental de la Charente-Maritime arrêté Préfectoral du 12 août 1982 modifié le 24 mai 1983 , notamment les articles 21 à 61 concernant les locaux d'habitation et assimilés,

Vu la plainte de M reçue le par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne,

Vu la visite établi par X***, agent communal, en date du ***, relatant les faits constatés dans le logement sis *** (préciser l'adresse) occupé par ***, appartenant à Y***

Considérant qu'il ressort de cette visite que (préciser les désordres constatés et en quoi ils constituent une ou des violations des règles d'hygiène et/ou de sécurité) et les dangers en résultant)...

-
-
-
-
-
-

Considérant que cette situation compromet la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers (préciser la nature et la gravité des risques).

ARRETE

Article I :

M.Y *** est mis en demeure d'assurer, dans le délai de *** (*préciser*) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes : (*à préciser*)

-
-
-
-
-
-
-

Article II :

M. Y devra rendre compte des mesures exécutées auprès du maire à l'expiration du délai visé à l'article 1.

Article III :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté est passible de sanctions pénales

Article IV :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise qu'en application des dispositions du décret N° 65-29 du 11 janvier 1965 modifié le décret 83-1025 du 28 novembre 1983 et par le décret n° **2001-492 du 6 juin 2001**. La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Poitiers – Hôtel Gilbert – 15, rue de Blossac – CS 80541 – 86020 Poitiers Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr ».

Article V :

Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'État dans le département

-Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
-D.D.T.M.

Fait à, le

Le Maire,
.....

Annexe 4 : Modèle d'arrêté de mise en sécurité d'urgence

MODELE ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d'EPCI de ***

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif]* ;

VU [le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de *** en date du ***] **ou** [vu le rapport des services municipaux ou intercommunaux en date du ***], **ou** [tout autre rapport mettant en évidence un danger imminent manifeste réalisé sur place par *** le ***] concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que (*désordres constatés*) ;

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers (*préciser la nature et la gravité des risques*)

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. *** , (*noms, prénoms*), domicilié à *** ou résidant à *** (*adresse*), né le *** , état civil, propriétaire de l'immeuble sis à *** (*adresse complétée*) - *** (références cadastrales) – situé à *** (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à *** (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° *** , représenté par M. *** , en qualité de *** (*gérant en SCI*), adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*), né le *** à ***, état civil,

Est/sont mis en demeure d'effectuer, sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire*), dans un délai de (*pas de délai minimum*)

- Lister les mesures provisoires : sécurisation, réparations...

NB : Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la démolition peut être prescrite. Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 : (selon le cas)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [*préciser la réponse*]

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 : (selon le cas)

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le *** (*date à préciser/ courte s'agissant d'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence*).

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune/EPCI, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme
-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à *, le*****

**Le Maire/le Président de
l'EPCI**

Nota bene : Il ne peut y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

Annexe : textes

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article [L. 123-3](#), à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des [dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil](#).

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de [l'article L. 521-3-2](#).

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article [L. 521-3-1](#) sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à [l'article L. 521-3-2](#). Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions

prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de [l'article 1724](#) du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par [l'article L. 303-1](#) ou dans une opération d'aménagement au sens de [l'article L. 300-1](#) du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de [l'article L. 441-2-3](#).

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux [articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2](#).

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de [l'article L. 521-3-2](#), le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à [l'article L. 521-1](#) et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des [articles L. 521-1 à L. 521-3-1](#), de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de [l'article L. 521-2](#) ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par [l'article 121-2 du code pénal](#), des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article [131-38 du code pénal](#), les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de [l'article 131-39](#) du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

**Annexe 5 : Courrier contradictoire préalable
à l'arrêté de mise en sécurité ordinaire**

Nom de la commune, EPCI

Service

Affaire suivie par

Référence dossier :

PJ :

à, le

Lettre recommandée avec AR

Objet : Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité [ordinaire] (adresse immeuble)

Madame, Monsieur,

Mes services ont réalisé une visite le [date de la visite] dans [le type de local/installation/ immeuble] situé [localisation précise du local/appartement/partie communes] sis [adresse complète du lieu concerné], dont vous êtes le [propriétaire/titulaire de droits réels immobiliers/syndic/bailleur/exploitant/].

Il a été constaté et mentionné dans un rapport de visite les éléments suivants :

Citer les désordres

Ce(s) rapport(s)/constat(s) établis par mes services, [sont joint(s) à la présente lettre /ou mis à disposition sur place à la mairie/EPCI, ou envoyé par mail, ou téléchargeable au lien suivant...].

Aussi, en vertu de mes pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat, et conformément aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous informe que j'engage, par la présente, la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, aux fins de mettre durablement terme à tout risque lié à l'état de votre immeuble.

Aux fins de remédier aux désordres identifiés, il apparaît nécessaire, a minima, qu'il soit procédé, dans le respect des règles de l'Art et des réglementations de voirie et d'urbanisme, à la réalisation des mesures suivantes :

- [Réparations
- Mesures d'hébergement/relogement définitif
- Empêcher l'accès à l'immeuble
- Démolition de l'immeuble...]

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître par écrit, dans un délai de (1 mois minimum, 2 en copro) à compter de la réception de la présente, vos observations,

intentions et délais d'interventions / du / des co/propriétaire(s) / concernant la mise en œuvre des travaux de réparation nécessaires.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à :

ou par voie électronique à :

[Dans le cas où les désordres ne concernent que les parties commune d'un immeuble en copropriété :]

« Selon l'article L 511-10 du code de construction et de l'habitation, en votre qualité de syndic, vous êtes tenu de transmettre immédiatement cette mise en observation au syndicat des copropriétaires »].

Passé ce délai, sans garantie de / votre / la part du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires / quant à la réalisation des travaux nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverais dans l'obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité qui contiendra une injonction de réaliser lesdits travaux dans un délai contraint.

Si propriétaire bailleur : Cet arrêté aura également pour conséquence de suspendre les loyers dus par le locataire à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté et jusqu'au premier jour du mois suivant sa mainlevée.

Cet arrêté pourra, le cas échéant, être assorti d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser votre bien ; *si propriétaire bailleur : ce qui ouvrira l'application du régime de protection des occupants prévu aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.*

Je tiens également à vous informer que la non-réalisation par le propriétaire des mesures prescrites par arrêté de mise en sécurité peut l'exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un tel manquement constitue également une infraction qui pourra être portée à la connaissance de monsieur le Procureur général de la République par transmission d'un procès-verbal et pourrait faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, cet arrêté pourra faire l'objet d'une inscription au fichier immobilier, / à vos frais / aux frais du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires /, d'un privilège spécial immobilier destiné à garantir la créance de la *commune /ECPI* si, du fait de / son / leur / votre inaction, elle doit faire réaliser les travaux d'office.

Pour toute demande ou question relative à cette procédure, vous pouvez joindre, aux coordonnées portées en en-tête de ce courrier.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, *Madame, Monsieur*, l'expression de mes sentiments distingués.

**Lettre d'information faisant suite au courrier de lancement de la procédure
contradictoire dans le cadre de la période transitoire liée à l'entrée en
vigueur de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à
l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et
installations**

Arrêtés mise en sécurité

Maire
Président EPCI

Lettre recommandée avec AR

Monsieur ou Madame,

Vous avez été destinataire d'un courrier de lancement de la procédure contradictoire en date du xx/xx/xx, notifié le xx/xx/xx, vous informant des conclusions de la visite réalisée le xx/xx/xx dans *votre/les local/appartement/parties communes* dans l'immeuble sis *adresse complète du lieu concerné*, dont vous êtes le *propriétaire/syndic représentant le syndicat des copropriétaires/exploitant*

Ce courrier précisait les points suivants *ou mettait en évidence les désordres suivants*

-
-

Je vous informe que la procédure contradictoire engagée préalablement au 1^{er} janvier 2021 en application des articles [L.511-2, L.129-2], [R.511-1 et s. /R. 129-1 et suivants] du Code de la construction et de l'habitation (CCH) demeure valable au regard de l'article 7 du décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

Je vous rappelle que la phase contradictoire se termine le xx/xx/2021.

Je tiens à vous préciser qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, les nouvelles dispositions du livre V du CCH s'appliquent. Les nouveaux articles L.511-1 et suivants et R.511-1 et suivants du CCH se substituent aux articles ci-dessus

A ce stade de la procédure, il n'y a pas de modifications substantielles apportées par les nouvelles dispositions.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, *Monsieur, Madame*, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

P/le maire/le président de l'EPCI

Nom du signataire

MODELE ARRÊTÉ : MISE EN SECURITE – PROCEDURE ORDINAIRE

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d'EPCI de ***

Vu le code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 *[uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté de mise en sécurité, pour les coûts d'hébergement / relogement et/ou de démolition]* ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L. 521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif]* ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** *[uniquement si le bâtiment remplit l'un des critères de l'article R. 511-4 du code de la construction et de l'habitation]* ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport (de l'expert ou du maire) en date du *** constatant les désordres suivants dans l'immeuble (*bâtiment, édifice, partie précisée*) *** situé **** (*adresse précise, parcelle*) :

[bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté] :

.....

Vu le courrier du *** lançant la procédure contradictoire adressé à (*M/Mme nom, prénom du propriétaire, de la SCI, société, exploitant, syndicat de copropriétaires lorsque les parties communes sont concernées,*) lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations avant le *** (dans un délai minimum d'un mois ou de deux mois pour le syndicat des copropriétaires) ;

Vu l'absence de réponse ou la réponse en date du *** et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDERANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité *des occupants et / ou des tiers soit sauvegardée* ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (*noms, prénoms*), domicilié à *** ou résidant à *** (*adresse*), propriétaire de l'immeuble sis à *** (*adresse complétée*) - *** (références cadastrales) – situé à *** (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à *** (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (*gérant en SCI*), adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*),

Est/sont mis en demeure d'effectuer :

- les travaux de réparation, de démolition et (le cas échéant) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé, dans un délai de *** (ne peut être inférieur à un mois), à compter de la notification du présent arrêté ;
- (le cas échéant) de faire procéder à l'évacuation de l'immeuble.

ARTICLE 2 : Le cas échéant

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du ***).

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer [l'hébergement ou le relogement] des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'elle a faite aux occupants, avant le : *** (date à préciser)

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 3 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : [en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté]

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d'EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 7 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'identité ou l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à ***, le***

Le Maire/Président EPCI

ANNEXES

Annexe 1 : Observations pour la publication

- si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM (lettre majuscule), prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacse, veuf ou divorce) ;

- si le propriétaire est une personne morale :

- la société DENOMINATION, forme juridique, siège social.
- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Annexe 2 : textes

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article.

Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Annexe 8 : Modèle d'arrêté de mise en place de l'astreinte administrative

ARRÊTÉ MUNICIPAL

rendant redevable [M. XX/Mme XX/la SCI XXX/etc.] d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne pour un immeuble situé [XXX]

Le maire,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 et suivants, L.541-1, L.541-2-1(à ajouter en cas d'arrêté portant sur un immeuble en indivision) et L.543-1 (à ajouter en cas d'arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété)

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 10-1 et 24-8 (à ajouter en cas d'arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété)

VU l'arrêté de mise en sécurité n° [XX] en date du [XX/XX/XXX] portant sur [immeuble concerné], et notifié le [XX/XX/XXXX] à [nom du propriétaire personne physique ou morale et le cas échéant de l'exploitant et/ou du représentant du syndicat de copropriétaires];

VU le rapport / le procès-verbal établi par M. Mme [nom et qualité de l'agent ayant constaté la non réalisation des mesures prescrites] en date du [XX/XX/XXXX] dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées /n'ont été que partiellement réalisées dans le délai prescrit ;

VU l'attestation de défaillance du (ou des) copropriétaire(s) établie par le syndic de copropriété en date du [XX/XX/XXXX] (à ajouter en cas d'arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété avec défaillance de certains copropriétaires);

CONSIDERANT que l'absence d'exécution / l'exécution partielle des mesures prescrites met en cause la sécurité des occupants / des tiers ;

CONSIDERANT que [expliquer les raisons pour lesquelles il a été décidé de prononcer une astreinte à l'encontre de ce propriétaire/exploitant en particulier : il s'agit de reprendre l'ensemble des mesures prescrites et d'indiquer qu'elles n'ont pas étaient exécutées]

Considérant que les délais consentis permettraient la réalisation des mesures prescrites

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de rendre redevable(s) [nom, prénoms du ou des propriétaire(s)/exploitant(s)] d'une astreinte journalière en application des articles susvisés ;

ARRÊTE :

Article 1er

M. (nom et prénom(s)), domicilié (adresse exacte de l'immeuble concerné), propriétaire/exploitant de l'immeuble/du logement/des logements situé(s) (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant), ou ses ayants droit, est rendu redevable d'une astreinte d'un montant journalier de (XX) euros, Jusqu'à complète réalisation des mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité n°[XX] en date du [XX/XX/XXXX].

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non exécution

Article 2

Cette astreinte prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté.

Article 3

Le montant dû de l'astreinte sera calculé et mis en recouvrement par trimestre échu tant que les mesures prescrites n'auront pas été complètement réalisées.

Le montant de l'astreinte journalière est plafonné à 1000€.

Un échéancier indicatif global est annexé au présent arrêté. Il fait apparaître le montant potentiellement dû de l'astreinte, en fonction de la période séparant la date de notification du présent arrêté et la complète exécution des mesures prescrites et montant total exigible est plafonné à 50 000 euros.

Le montant dû de l'astreinte sera recouvré au bénéfice de la commune [nom de la commune] dans les conditions prévues par l'article L.511-17 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus [ajout en cas d'immeuble en copropriété : ainsi qu' M / Mme [nom du syndic], en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires]. Il sera affiché en mairie de [nom de la commune où l'immeuble est situé] ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Article 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à _____, le _____

Annexe 9 : Inscription au Privilège Spécial immobilier

1



11197*02
DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955,
art. 55



N° 3267-C SD
(01-2019)
@internet-DGFiP

Enregistrer sous...

FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

BORDEREAU D'INSCRIPTION

Service de la publicité foncière _____	Dépôt _____	Date _____ Vol. _____ N° _____
Effet jusqu'au : _____	Principal : _____ € Accessoires : _____ € Total _____ €	Taxes : _____ € CSI ⁽¹⁾ : _____ € Total _____ €
Inscription <u>PRIVILEGE SPECIAL IMMOBILIER</u> de l'Etat conformément à l'article 2374 du code civil Ayant effet jusqu'au _____		<input checked="" type="checkbox"/> l'échéance <input type="checkbox"/> la dernière échéance <input type="checkbox"/> est <input checked="" type="checkbox"/> n'est pas déterminée et future
Est requise avec élection de domicile à :		DOMICILE ÉLU
INTITULE DE LA COMMUNE ADRESSE DE LA COMMUNE		
En vertu de :		TITRE DU CRÉANCIER
de l'arrêté e péril imminent/ordinaire n° du par M/Mme le Maire de la commune de, en application : - des articles du code général des collectivités territoriales ; - des articles du code de la construction et de l'habitation.		
Au profit de :		CRÉANCIER
TRESOR PUBLIC, poursuite et diligence de M/Mme le Maire de la commune de		
ADRESSE MAIRIE		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

1/4

Contre :

PROPRIÉTAIRE GREVÉ

Sur :

IMMEUBLE GREVÉ

Appartenant à :

EFFET RELATIF

Pour sûreté de :

CRÉANCE GARANTIE

Total ... _____ €

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES - RENVOIS**CERTIFICATIONS**

(montant du capital de la créance garantie, conformité des bordereaux entre eux et identité du ou des propriétaires)

À....., le / /

*Signature :**Cachet (le cas échéant) :***PARTIE RESERVÉE AU SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Annexe 10 : Permis de louer - Déclaration de mise en location



Déclaration de mise en location de logement



Ministère chargé
du logement

Art. L.634-1 à L.634-5 et R. 634-2 du code de la construction et de l'habitation

Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande	Numéro d'enregistrement
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Commune : NOM de la commune : ----- Département : -----

Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. : -----

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom

Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET

Forme juridique

Représentant de la personne morale

Madame Monsieur

Nom

Prénom

Qualité du déclarant

Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur

Madame Monsieur

Nom, Prénom ou raison sociale

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

3. Renseignements relatifs à l'immeuble

Localisation

Numéro	<input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
Lieu-dit	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>
Code postal	<input type="text"/>	BP	<input type="text"/>
		Cedex	<input type="text"/>

Type d'habitat

Maison individuelle	<input type="checkbox"/>	Immeuble collectif	<input type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

Régime juridique de l'immeuble

Mono propriété	<input type="checkbox"/>	Copropriété	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------	-------------	--------------------------

Période de construction

Avant 1949	<input type="checkbox"/>	De 1949 à 1974	<input type="checkbox"/>	De 1975 à 1989	<input type="checkbox"/>	De 1989 à 2005	<input type="checkbox"/>	Depuis 2005	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	-------------	--------------------------

Local poubelle	<input type="checkbox"/>	Extincteurs	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------	-------------	--------------------------

4. Renseignements relatifs au logement

Bâtiment	<input type="text"/>	Porte	<input type="text"/>	Etage du logement	<input type="text"/>
Surface habitable	<input type="text"/>	m ²	(dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 2,20m)		
Usage mixte professionnel et d'habitation	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
Nombre de pièces principales	<input type="text"/>				
ouvertures donnant à l'air libre des pièces principales	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
Si non, indiquez le nombre de pièces principales ne disposant pas d'une ouverture donnant à l'air libre	<input type="text"/>				

Cuisine	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>			
Intérieure	<input type="checkbox"/>	Extérieure	<input type="checkbox"/>	Séparée	<input type="checkbox"/>
				Coin cuisine	<input type="checkbox"/>
				Individuelle	<input type="checkbox"/>
				Collective	<input type="checkbox"/>

Équipements cuisine

Évier	<input type="checkbox"/>	Appareil de cuisson	<input type="checkbox"/>	Ventilation	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------	---------------------	--------------------------	-------------	--------------------------

Salle de bain	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>			
Intérieure	<input type="checkbox"/>	Extérieure	<input type="checkbox"/>	Individuelle	<input type="checkbox"/>
				Collective	<input type="checkbox"/>

Équipements salle de bain

Baignoire	<input type="checkbox"/>	Douche	<input type="checkbox"/>	Lavabo	<input type="checkbox"/>
				Ventilation	<input type="checkbox"/>

WC	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>			
Dans le logement	<input type="checkbox"/>	Sur le palier	<input type="checkbox"/>	Individuel	<input type="checkbox"/>
				Collectif	<input type="checkbox"/>

Équipement WC

Ventilation	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

Énergie

Gaz	<input type="checkbox"/>	Électricité	<input type="checkbox"/>	Fioul	<input type="checkbox"/>	Pétrole	<input type="checkbox"/>	Bois	<input type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>	Précisez	<input type="text"/>						

Eau chaude	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>			
Individuelle	<input type="checkbox"/>	Collective	<input type="checkbox"/>		

Chauffage	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>			
Individuel	<input type="checkbox"/>	Collectif	<input type="checkbox"/>	Chauffage d'appoint	<input type="checkbox"/>

5. Contrat de location

Date de conclusion du contrat	<input type="text"/>
-------------------------------	----------------------

6. Engagement et signature

Je soussigné(e), Mme M. , ou dénomination si personne morale..... déclare avoir mis en location le logement faisant l'objet de cette déclaration et atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente déclaration.

Fait à :
Signature

Le

Déclarant n° 2 :

Je soussigné(e), Mme M. , ou dénomination si personne morale..... déclare avoir mis en location le logement faisant l'objet de cette déclaration et atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente déclaration.

Fait à :
Signature

Le

Déclarant n° 3 :

Je soussigné(e), Mme M. , ou dénomination si personne morale..... déclare avoir mis en location le logement faisant l'objet de cette déclaration et atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente déclaration.

Fait à :
Signature

Le

Déclarant n°4 :

Je soussigné(e), Mme M. , ou dénomination si personne morale..... déclare avoir mis en location le logement faisant l'objet de cette déclaration et atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente déclaration.

Fait à :
Signature

Le

Fiche complémentaire pour les autres déclarants

Déclaration de mise en location de logement

Cadre réservé à l'administration

Numéro d'enregistrement

Déclarant n°2

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET

Forme juridique

Représentant de la personne morale

Madame

Monsieur

Nom

Prénom

Qualité du déclarant

Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur

Madame

Monsieur

Nom, Prénom ou raison sociale

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Déclarant n°3

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET

Forme juridique

Représentant de la personne morale

Madame

Monsieur

Nom	<input type="text"/>	Prénom	<input type="text"/>
Qualité du déclarant	<input type="text"/>		
Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur	Madame	<input type="checkbox"/>	Monsieur
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Nom, Prénom ou raison sociale	<input type="text"/>		
Activité exercée	<input type="text"/>		
N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant	<input type="text"/>		

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro	<input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
Lieu-dit	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>
Code postal	<input type="text"/>	BP	<input type="text"/>
		Cedex	<input type="text"/>
N° de téléphone	<input type="text"/>		
Adresse électronique	<input type="text"/>		

Adresse (mandataire)

Numéro	<input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
Lieu-dit	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>
Code postal	<input type="text"/>	BP	<input type="text"/>
		Cedex	<input type="text"/>
N° de téléphone	<input type="text"/>		
Adresse électronique	<input type="text"/>		

Déclarant n°4

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier	Madame	<input type="checkbox"/>	Monsieur	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Nom	<input type="text"/>	Prénom(s)	<input type="text"/>	
Vous êtes une personne morale				
Dénomination ou raison sociale	<input type="text"/>			
N° SIRET	<input type="text"/>	Forme juridique	<input type="text"/>	
Représentant de la personne morale	Madame	<input type="checkbox"/>	Monsieur	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Nom	<input type="text"/>	Prénom	<input type="text"/>	
Qualité du déclarant	<input type="text"/>			
Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur	Madame	<input type="checkbox"/>	Monsieur	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Nom, Prénom ou raison sociale	<input type="text"/>			
Activité exercée	<input type="text"/>			
N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant	<input type="text"/>			

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro	<input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
Lieu-dit	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>
Code postal	<input type="text"/>	BP	<input type="text"/>
		Cedex	<input type="text"/>
N° de téléphone	<input type="text"/>		

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Annexe 11 : Permis de louer -
Demande d'autorisation de mise en location



Ministère chargé
du logement

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Mise en location Nouvelle location

Art. L.635-1 à L.635-11 et R.635-2 du Code de la construction et de l'habitat



Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande	Numéro d'enregistrement
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Commune : NOM de la commune : Département :
Établissement Public de Coopération Intercommunal (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. :

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET Forme juridique

Représentant de la personne morale Madame Monsieur

Nom Prénom

Qualité du demandeur

Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur

Madame Monsieur

Nom, Prénom ou raison sociale

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro Voie

Lieu-dit Localité

Code postal BP Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro Voie

Lieu-dit Localité

Code postal	<input type="text"/>	BP	<input type="text"/>	Cedex	<input type="text"/>
N° de téléphone	<input type="text"/>				
Adresse électronique	<input type="text"/>				

3. Renseignements relatifs à l'immeuble

Localisation

Numéro	<input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
Lieu-dit	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>		
Code postal	<input type="text"/>	BP	<input type="text"/>	Cedex	<input type="text"/>

Type d'habitat

Maison individuelle Immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble

Mono propriété Copropriété

Période de construction

Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 De 1989 à 2005 Depuis 2005

Local poubelle Extincteurs

4. Renseignements relatifs au logement

Bâtiment	<input type="text"/>	Porte	<input type="text"/>	Etage du logement	<input type="text"/>
Surface habitable	<input type="text"/>	m ²	<i>(dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 2,20m)</i>		
Usage mixte professionnel et d'habitation	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Nombre de pièces principales	<input type="text"/>				
Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Si non, nombre de pièces principales ne disposant pas d'une ouverture donnant à l'air libre	<input type="text"/>				

Cuisine	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Intérieure <input type="checkbox"/>	Extérieure <input type="checkbox"/>	Séparée <input type="checkbox"/>	Coin cuisine <input type="checkbox"/>	Individuelle <input type="checkbox"/>	Collective <input type="checkbox"/>

Équipements cuisine

Évier Appareil de cuisson Ventilation

Salle de bain	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Intérieure <input type="checkbox"/>	Extérieure <input type="checkbox"/>	Individuelle <input type="checkbox"/>	Collective	<input type="checkbox"/>	

Équipements salle de bain

Baignoire Douche Lavabo Ventilation

WC	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Dans le logement <input type="checkbox"/>	Sur palier <input type="checkbox"/>	Individuel <input type="checkbox"/>	Collectif	<input type="checkbox"/>	

Équipement WC

Ventilation

Énergie

Gaz Électricité Fioul Pétrole Bois

Autre Précisez

Eau chaude	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Individuelle <input type="checkbox"/>	Collective	<input type="checkbox"/>			

Chauffage	Oui <input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>		
Individuel <input type="checkbox"/>	Collectif <input type="checkbox"/>	Chauffage d'appoint	<input type="checkbox"/>		

4. Observations particulières sur l'état du logement

5. Engagement et signature(s)

Je soussigné(e), Mme M. ou dénomination si personne morale.....
atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente demande et déclare avoir pris connaissance que l'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

Fait à : Le.....
Signature

Demandeur N° 2

Je soussigné(e), Mme M. ou dénomination si personne morale.....
atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente demande et déclare avoir pris connaissance que l'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

Fait à : Le.....
Signature

Demandeur N° 3

Je soussigné(e), Mme M. ou dénomination si personne morale.....
atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente demande et déclare avoir pris connaissance que l'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

Fait à : Le.....
Signature

Demandeur N° 4

Je soussigné(e), Mme M. ou dénomination si personne morale.....
atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente demande et déclare avoir pris connaissance que l'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

Fait à : Le.....
Signature

Délai de traitement : L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire du formulaire.

Fiche complémentaire pour les autres demandeurs

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Cadre réservé à l'administration

Numéro d'enregistrement

Demandeur n°2

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET

Forme juridique

Représentant de la personne morale

Madame

Monsieur

Nom

Prénom

Qualité du demandeur

Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur

Madame

Monsieur

Nom, Prénom ou raison sociale

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro

Voie

Lieu-dit

Localité

Code postal

BP

Cedex

N° de téléphone

Adresse électronique

Demandeur n°3

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET		Forme juridique	
Représentant de la personne morale	Madame <input type="checkbox"/>	Monsieur <input type="checkbox"/>	
Nom		Prénom	
Qualité du demandeur			
Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur	Madame <input type="checkbox"/>	Monsieur <input type="checkbox"/>	
Nom, Prénom ou raison sociale			
Activité exercée			
N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant			

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro		Voie	
Lieu-dit		Localité	
Code postal		BP	
		Cedex	
N° de téléphone			
Adresse électronique			

Adresse (mandataire)

Numéro		Voie	
Lieu-dit		Localité	
Code postal		BP	
		Cedex	
N° de téléphone			
Adresse électronique			

Demandeur n°4

1. Identité du bailleur

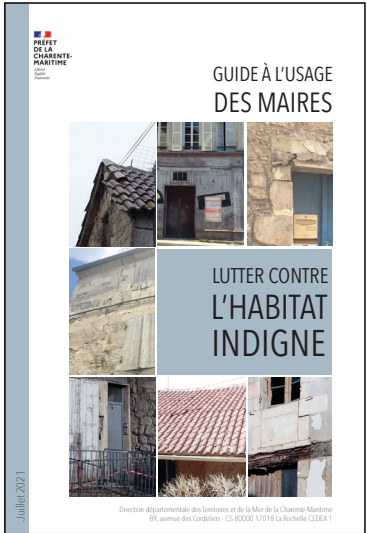
Vous êtes un particulier	Madame <input type="checkbox"/>	Monsieur <input type="checkbox"/>	
Nom		Prénom(s)	
Vous êtes une personne morale			
Dénomination ou raison sociale			
N° SIRET		Forme juridique	
Représentant de la personne morale	Madame <input type="checkbox"/>	Monsieur <input type="checkbox"/>	
Nom		Prénom	
Qualité du demandeur			
Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur	Madame <input type="checkbox"/>	Monsieur <input type="checkbox"/>	
Nom, Prénom ou raison sociale			
Activité exercée			
N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant			

2. Cordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro		Voie	
--------	--	------	--

Lieu-dit		Localité	
Code postal		BP	Cedex
N° de téléphone			
Adresse électronique			
Adresse (mandataire)			
Numéro		Voie	
Lieu-dit		Localité	
Code postal		BP	Cedex
N° de téléphone			
Adresse électronique			



SOURCES :

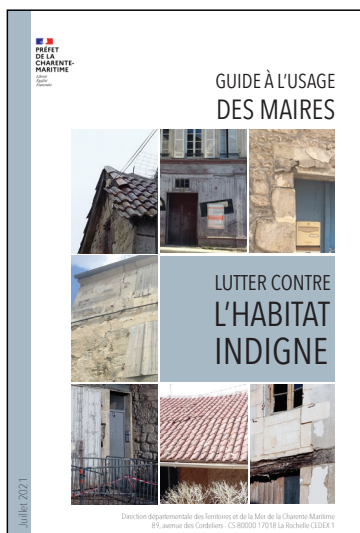
Logos issus du site internet Noun project

Margot Lnrs
Kiddo
Unlimicon
Nikita Kozin
Vadim Solomakhin
Insticon
Iconic
Jake Dunham
Julia Amadeo
John Bresciani
Gabriella Cinque
Azam Ishaq
Ibrandify
Lluisa Iborra
Danil Polshin
Koson Rattanaphan
Gan Khoon Lay
Arif Fajar Yulianto
Yaroslav Samoilov
Juan Pablo Bravo
Fae Frey
Lilisole
Pham Thanh Lôc
Suhyeon Jung
Franky
Alvida Biersack
Wahyn Prihantoro
Nesdon Booth
Priyanka
Yafet Bouchagra
Dilon Choudhury
Sou
White Spaces Inc.
Roberto Arenas
Lastspark
Becriis
Vectors Point
Balyanbinmalkan
Gonza
Corpus Delicti
Nikhil Bapna
Alina Oleynik

Illustration ADIL 66

Croquis CAUE 17

«Les six points de sécurité»
Association Promotelec





Direction départementale des
Territoires et de la Mer de la
Charente-Maritime
89, avenue des Cordeliers
CS 80000
17018 La Rochelle CEDEX 1