



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Traitement de l'habitat indigne en Seine-et-Marne

Fascicule d'aide à l'orientation d'une situation et à la prise de décision



**Dans le cadre du Plan Départemental
de Lutte contre l'Habitat Indigne 2020-2022**



Dans un contexte où l'habitat en France s'améliore d'année en année, un parc de logements indignes persiste de façon préoccupante. Le nombre de ces situations ne décroît que lentement. La lutte contre l'habitat indigne reste donc une priorité nationale et un enjeu pour le département de la Seine-et-Marne.

Dans le département, la problématique de l'habitat indigne concerne principalement les grandes villes dont les centres urbains anciens peuvent contenir des poches d'insalubrité. Mais, elle se manifeste également dans de petites communes rurales périphériques, notamment par la vétusté de l'habitat rural ancien. Ainsi, l'ensemble du territoire, tant urbain que rural, est concerné.

D'après les fichiers FILOCOM, le parc de logements privés potentiellement indignes s'élèverait à près de 9 692 logements soit 2.15 % du parc privé (Source : MTE - FILOCOM 2017 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah). Or, force est de constater qu'il existe un décalage entre la connaissance globale des situations et la réalité des situations sur le territoire. Il convient donc d'améliorer le repérage et la connaissance des situations d'habitat indigne.

Toutefois, le repérage et le traitement de l'habitat indigne reste complexe et ne peut pas s'appuyer sur les moyens et les compétences d'un seul acteur. La politique de lutte contre l'habitat indigne est multi-dimensionnelle. Elle s'articule, de par sa nature, sur une chaîne de processus allant du repérage au signalement pour aboutir au traitement de situations difficiles à tout point de vue. Les différents acteurs amenés à rencontrer des situations de logement indigne doivent être en capacité de repérer ces situations, de connaître les outils opérationnels les plus adaptés aux situations rencontrées et les mesures coercitives appropriées.

Les membres du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), sous l'égide de Monsieur le Préfet, ont souhaité mettre à disposition de ces acteurs un fascicule regroupant ces outils. C'est en effet, la mobilisation des acteurs de terrain et une implication forte et constante des pouvoirs publics que ces situations, touchant en général les plus démunis, pourront diminuer de façon significative.

Madame Nadège BAPTISTA,
Préfète déléguée pour l'égalité des chances
de la préfecture de Seine-et-Marne



Table des matières

Introduction : Un fascicule à destination de tous les acteurs du département.....	4
Préambule : Vérifier que l'occupant a informé son propriétaire que le logement avait des désordres.	5
I - Outil d'évaluation : la grille de visite.....	6
II - Orientation de la situation.....	11
III - Mise en œuvre de la décision administrative.....	15
1) Procédure à suivre pour les infractions au RSD.....	15
2) Procédure à suivre pour la police de la sécurité des immeubles et des installations.....	19
3) Que faire en cas de non décence.....	39
IV - Autres problématiques de l'habitat.....	41
1) Lutte contre la présence de plomb - Prévention du saturnisme.....	41
2) Qualité de l'air intérieur.....	42
3) Lutte contre les punaises de lit.....	43

Introduction : Un fascicule à destination de tous les acteurs du département

L'habitat indigne regroupe toutes les situations où l'état des locaux expose leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité. Leur traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et le préfet, selon la nature des désordres constatés.

L'habitat indigne prend la forme :

- d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- de situations de péril,
- de situations d'insalubrité,
- de locaux où le plomb est accessible (cause du saturnisme).

L'habitat indigne ne recouvre pas les situations de non décence (au sens du décret du 30 janvier 2002), qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire. L'habitat non décent se caractérise par un manque d'éléments de confort et/ou d'entretien.

Ce fascicule est à destination de tous les acteurs ayant remarqué une situation d'habitat indigne (déplacement à un domicile d'une assistante sociale, d'une infirmière, de l'hospitalisation à domicile, du portage de repas, d'une association), et de tous les acteurs ayant connaissance d'une telle situation (mairie recevant une plainte d'un de ses administrés, ADIL réceptionnant un appel téléphonique via le numéro unique INFO LOGEMENT INDIGNE – 0806 706 806).

Ce fascicule propose une grille de visite simple qui permet à la personne qui a été sur les lieux d'orienter la situation rencontrée vers l'autorité compétente pour son traitement et fournit par ailleurs aux personnes compétentes les clés pour mettre en œuvre des décisions administratives.

Rappel sur les conditions de signalement :

Toute personne peut signaler des faits de risque sur la sécurité ou la santé à l'autorité compétente qui exerce les pouvoirs de police (article L.511-6 du CCH).

Préambule : Vérifier que l'occupant a informé son propriétaire que le logement avait des désordres

Avant toute chose, il convient de s'assurer auprès de l'occupant qu'il a informé son propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, que le logement qu'il occupe présente des désordres et qu'il lui a demandé d'y remédier.

Courrier type à proposer à l'occupant s'il ne l'a pas déjà fait :

Votre adresse

Adresse de votre propriétaire
ou de l'agence immobilière
gestionnaire du logement

(Commune), le (date)

Madame, Monsieur,

Locataire du logement sis (adresse de votre logement) depuis le (date de signature du bail, ou de l'arrivée dans les lieux), je constate depuis le (date) les désordres suivants, ne me permettant pas une jouissance paisible des locaux que vous mettez à la location : (préciser les pièces et détailler pièce par pièce les désordres constatés - prévoir la possibilité de joindre des photos).

L'état du logement présentant les désordres mentionnés ci-dessus, je vous demande de bien vouloir faire le nécessaire dans les plus brefs délais afin d'y remédier.

Vous pouvez me joindre pour convenir d'une date de visite au numéro de téléphone suivant : (précisez des horaires si besoin).

Sans réponse de votre part dans un délai d'un mois, je signalerai mon logement au maire de la commune.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

(Signature)

I- Outil d'évaluation : la grille de visite

Il vous est proposé une grille de visite pour relever les désordres de l'habitat que vous avez repéré lors de votre passage sur site. A chaque désordre, est associée l'autorité compétente.

La grille de visite ne doit pas être transmise aux occupants à des fins de remplissage par ces derniers. Elle ne constitue pas un document décisionnel et n'est pas opposable.

Les désordres relevés peuvent être cumulatifs, notamment «non décence» et «infractions RSD».

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

CSP : Code de la Santé Publique

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

RENSEIGNEMENTS GENERAUX de la situation	
Visite	Visite effectuée par : Contact (Tel / Mail) :
Logement	Adresse : Bâtiment :, Etage :, Code Postal :, Ville : <input type="checkbox"/> Appartement (Type :) <input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/> Autre : Superficie :m ² , Année de construction :
Occupant(s)	Nb adultes :, Nb enfants :, Age des enfants : NOMs, Prénoms (personnes indiquées sur le bail si existant) : Tel : fixe : Tel portable : Date d'entrée dans les lieux :/...../.....
<input type="checkbox"/> Propriétaire(s) <input type="checkbox"/> Gestionnaire(s) <input type="checkbox"/> Bailleur(s) (si ≠ du propriétaire)	NOM, Prénom : Tel : Adresse : NOM, Prénom : Tel : Adresse :

.....	
DESORDRE	BASE REGLEMENTAIRE
Etat du bâti	
<input type="checkbox"/> Défaut de stabilité du bâti / risque d'effondrement / de chute de matériaux	CCH art L.511-2 1°
<input type="checkbox"/> Absence de garde-corps / de main courante / de rambarde	CCH art L.511-1 et suivants Décence 2
<input type="checkbox"/> Défaut d'étanchéité / infiltration d'eau (toiture, fenêtres...)	RSD- art 33
Parties communes	
<input type="checkbox"/> Mauvais état des parties communes	RSD - art 23.1; 23.2; 32
<input type="checkbox"/> Absence de local à ordures ménagères	RSD - art 77
<input type="checkbox"/> Manque d'entretien des parties communes (ex : présence de déchets, fils électriques accessibles...)	RSD - art 23.1; 23.2; 77 CCH L.511-2-2°
Habitabilité	
<input type="checkbox"/> Le logement est une cave ou un sous-sol	CSP - art L.1331-22 et 23 pour la définition CCH - art L511-1 et suivants pour l'application RSD - art 27.1
<input type="checkbox"/> Le logement est un comble ne disposant pas d'au moins une pièce principale d'une surface de 9m² avec une hauteur minimale sous plafond de 2,20m <small>Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à deux mètres ne sont pas prises en compte.</small>	CSP - art L.1331-22 et 23 pour la définition CCH - art L511-1 et suivants pour l'application RSD - art 40.3; 40.4 Décence 4
<input type="checkbox"/> Le logement est un garage / une cabane de jardin / une construction précaire sommairement aménagé(e)	CSP - art L.1331-22 et 23 pour la définition CCH - art L.511-1 et suivants pour l'application
<input type="checkbox"/> Le logement ne dispose pas d'au moins une pièce principale d'une surface de 9m² avec une hauteur minimale sous plafond de 2,20m	CSP - art L.1331-22 et 23 pour la définition CCH - art L511-1 et suivants pour l'application RSD - art 40.3; 40.4
<input type="checkbox"/> Le logement dispose d'une pièce principale dont la surface est < 7m², dans un logement comprenant au moins une pièce principale de 9m² avec une hauteur minimale sous plafond de 2,20m	RSD - art 40.3
<input type="checkbox"/> Le logement ne dispose pas d'au moins une pièce principale présentant des ouvertures donnant sur l'extérieur	CSP - art L.1331-22 et 23 pour la définition CCH - art L.511-1 et suivants pour l'application RSD - art 40.1
<input type="checkbox"/> Eclairage naturel des pièces principales insuffisant (éclairage électrique nécessaire, surface vitrée < à 1/10ème de la surface de la pièce)	CSP- art L.1331-22 et 23 pour la définition CCH - art L511-1 et suivants pour l'application RSD - art 27.2 et 40.2 Décence 2.7
<input type="checkbox"/> Sur-occupation du fait du bailleur (c'est-à-dire manifeste : location	CSP - art L.1331-23

au matelas, preuve de connaissance de l'occupation via bail, quittance, attestation CAF des Aides au logement)								
Nb occupants	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface minimale des pièces d'habitation à respecter	9m ²	16m ²	25m ²	34m ²	43m ²	52m ²	61m ²	70m ²
Présence de nuisibles								
<input type="checkbox"/> Présence de rongeurs, insectes, autres						RSD - art 23.1; 119; 121		
<input type="checkbox"/> Présence d'animaux source de nuisances pour le voisinage						RSD - art 26		
Etat du logement								
<input type="checkbox"/> Présence d'humidité						RSD - art 23, 27.2 et 33 Décence 2.1; 2.6		
<input type="checkbox"/> Humidité généralisée dans tout le logement						CSP - art L.1331-22 RSD - art 33		
<input type="checkbox"/> Présence de moisissures sur des murs entiers						CSP - art L.1331-22; RSD - art 23 et 33		
<input type="checkbox"/> Mauvais état des fenêtres / des murs / du sol / du plafond						RSD - art 27.2; 33 Décence 2.4		
<input type="checkbox"/> Logement datant d'avant 1949, présence de peintures écaillées ET présence de mineurs ou femme enceinte						CSP - art L.1334-2 et L.1331-22		
<input type="checkbox"/> Accumulation de déchets dans le logement						CGCT - art L.2212-2 RSD- art 23.1 CSP - art L.1311-4 ou CCH - art.L.511-19		
<input type="checkbox"/> Absence d'alimentation en eau potable						RSD - art 40 CSP - art L1311-4		
<input type="checkbox"/> Non-conformité de l'installation électrique : <input type="checkbox"/> Insuffisante : absence / surcharge de prises <input type="checkbox"/> En mauvais état d'usage et de fonctionnement <input type="checkbox"/> Non sécurisée : fils à nu, branchement non adapté, prise mal fixée <input type="checkbox"/> Risque électrique majeur (départ de feu, absence de dispositif de coupure, risque de contact eau / électricité...)						RSD - art 51 Décence 2.5 CSP - art L.1311-4		
<input type="checkbox"/> Non-conformité de l'installation gaz <input type="checkbox"/> Risque d'intoxication au monoxyde de carbone						RSD - art 52 CSP - art L.1311-4		
<input type="checkbox"/> Non-conformité des ventilations <input type="checkbox"/> Absence de dispositif de ventilation Ventilations dans : <u>La cuisine</u> : <input type="checkbox"/> Haute <input type="checkbox"/> Basse <input type="checkbox"/> VMC <input type="checkbox"/> Ouvrant <input type="checkbox"/> Obstruée <u>Les WC/la salle d'eau</u> : <input type="checkbox"/> Haute <input type="checkbox"/> Basse <input type="checkbox"/> VMC <input type="checkbox"/> Ouvrant <input type="checkbox"/> Obstruée <u>La pièce princ.</u> : <input type="checkbox"/> Haute <input type="checkbox"/> Basse <input type="checkbox"/> VMC <input type="checkbox"/> Ouvrant <input type="checkbox"/> Barrettes <input type="checkbox"/> Obstruée Deux modes de ventilation possibles : par pièces séparées (aérations haute et basse dans les pièces de service sauf dans la salle de bain ou une ventilation haute suffit si la pièce dispose d'un ouvrant) ou par balayage (amenée d'air par les pièces principales, extraction par les pièces de service). Pièce principale : chambre, séjour, salon, salle à manger Pièce de service : les autres pièces.						RSD - art 40.1 Décence 2.6		

Les données personnelles recueillies seront exclusivement utilisées dans le cadre de l'instruction des procédures de lutte contre l'habitat indigne prévues par le code de la construction et de l'habitation : (articles L. 123-1 et suivants, L. 511-1 et suivants et le code de la santé publique : articles L.1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-24 et L. 1334-1 et suivants) ou de contrôle de la décence des logements (prévue par l'article L. 851-4 du code de la construction et de l'habitation).

Les données collectées seront communiquées aux services de l'État et des collectivités locales chargés de l'instruction de ces procédures.

Les données sont conservées pendant deux ans à compter de la fin de la procédure puis elles seront archivées en vue d'une éventuelle utilisation dans le cadre d'une procédure contentieuse.

Le droit d'accès aux données et les droits de rectification peuvent être exercés en écrivant à l'adresse suivante : adresse électronique ou postale du titulaire (à compléter)

L'acronyme RGPD signifie : « Règlement Général sur la Protection des Données ». Le RGPD encadre le traitement des données personnelles sur le territoire de l'Union européenne.

Chaque direction ou structure qui récupère ou remplit cette grille ou tient à jour la liste des procédures en cours doit prévoir un registre RGPD.

II- Orientation de la situation

Considérant les désordres et les compétences soulevées par la grille de visite, il vous est possible de cocher la bonne situation ci-après et de suivre ce qu'elle préconise.

1) Aucun désordre : Je n'ai constaté aucun désordre au regard des règles minimales d'hygiène du Règlement Sanitaire Départemental. La situation ne nécessite donc pas d'intervention particulière au titre des pouvoirs de police générale (Art. L2212-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales). Il appartient au locataire, s'il le souhaite, de demander au juge du contrat de location (le juge des contentieux de la protection) d'apprécier l'éventuel défaut de décence (au titre du décret N°2002-120 du 30 janvier 2002) afin que ce dernier prescrive au propriétaire, s'il y a lieu, la réalisation de travaux (Cf § *Que faire en cas de non décence*).

Attention : Il peut y avoir plusieurs tribunaux judiciaires au sein d'un même département. Les anciens tribunaux d'instance deviennent des tribunaux de proximité. Un juge des contentieux de la protection est créé dans chaque tribunal de proximité et au sein du tribunal judiciaire pour statuer notamment sur le contrat de louage d'immeuble à usage d'habitation.

2) Infractions au RSD : J'ai constaté des désordres ne mettant pas directement en danger la santé des occupants (gros œuvre solide et sain) mais néanmoins sources de nuisance (humidité, ventilation, état des fenêtres, évacuation des eaux usées, ...). L'état du logement nécessite donc une mise en conformité avec les règles minimales d'hygiène du Règlement Sanitaire Départemental afin d'éviter l'aggravation de l'état du logement et son basculement dans l'insalubrité. Je transmets le fascicule avec la situation cochée au maire de la commune pour qu'il prenne les mesures nécessaires au titre de ses pouvoirs de police générale (Cf § *Procédure à suivre pour les infractions au RSD*).

**Fascicule avec la situation cochée à adresser
au Maire de la commune où a lieu la situation
Joindre si possible des photos**

3) Situation de risque à la sécurité des immeubles et des installations
J'ai constaté une situation de péril présentant un risque pour la sécurité publique (danger pour les occupants, les riverains), liée à des défauts de solidité d'éléments extérieurs au bâtiment (cheminée, tuiles) ou intérieurs (plancher, plafond, escalier).

La police de la sécurité des immeubles étant de la compétence du Maire (art. L511-1 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation, art. L 2212-2 et L2224 du Code Général des Collectivités Territoriales), je transmets le fascicule avec la situation cochée au maire de la commune pour qu'il réalise une procédure relative à la sécurité des immeubles et des installations (Cf § *Procédure à suivre pour les situations de risque à la sécurité des immeubles et installations*).

Fascicule avec la situation cochée à adresser
au Maire de la commune où a lieu la situation
Joindre si possible des photos

4) Situation d'insalubrité : J'ai constaté une situation pouvant constituer a priori un danger réel pour la santé des occupants :

- le logement présente un cumul de désordres graves relevant du RSD et ne peut plus être habité sans risque pour la santé,
- une cave, un grenier, un garage ou un local sans ouvrant est utilisé comme logement,
- le logement est ancien (avant 1949), les peintures sont dégradées et des enfants de moins de 6 ans ou une femme enceinte y résident (risque d'exposition au plomb).

Je sollicite l'avis de l'Agence régionale de santé d'Ile-de France (ARS), délégation départementale de Seine-et-Marne, afin de déclencher si nécessaire une procédure d'insalubrité. Je transmets à l'ARS le fascicule avec la situation cochée.

Fascicule avec la situation cochée à adresser
A l'ARS – Délégation départementale de Seine-et-Marne
13 avenue Pierre Point - CS 30781
77567 LIEUSAIN
ars-dd77-se@ars.sante.fr
Joindre si possible des photos

5) Situation de non décence : *En parallèle du traitement de la situation (par les pouvoirs de police générale du Maire pour les infractions au RSD, ou par la procédure de mise en sécurité, ou par la sollicitation de l'ARS), si le locataire est bénéficiaire d'un droit à l'aide au logement (ALF ou ALS),* je sollicite également l'avis de la Caisse d'allocations familiales de Seine-et-Marne (CAF), parce que j'ai constaté que le logement présentait des risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ou pour leur santé, ou que le logement n'est pas pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement (Cf § *Que faire en cas de non décence*). Une conservation de l'aide au logement pourra être faite par la Caf pour contraindre le propriétaire à faire des travaux.

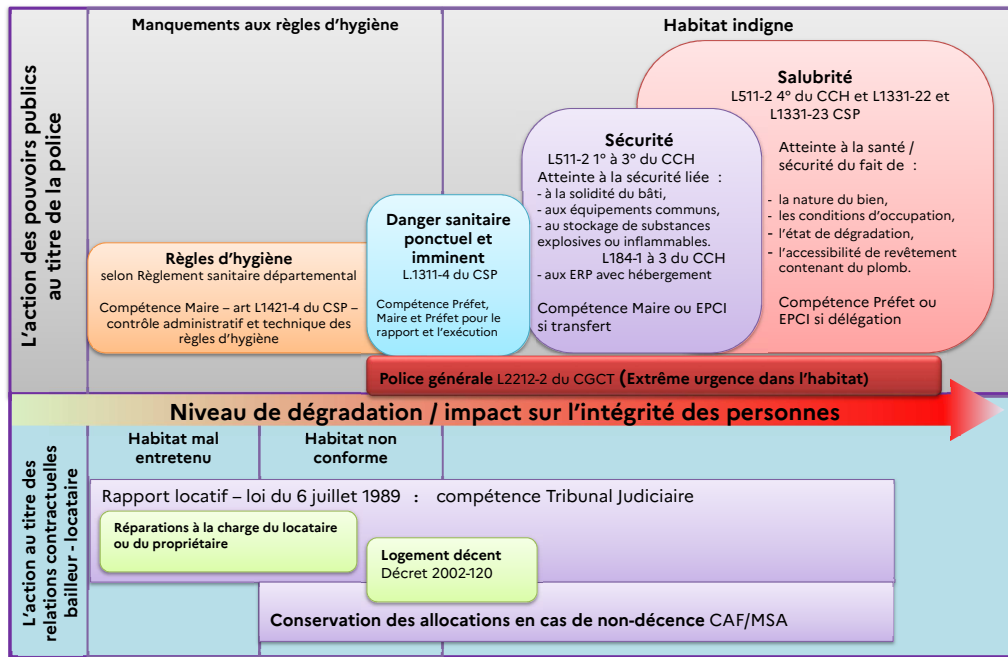
Je transmets à la Caf le fascicule avec la situation cochée.

Je transmets à la MSA le fascicule avec la situation cochée

**Fascicule avec la situation cochée à adresser
A la Caisse d'allocations familiales de Seine-et-Marne
Cellule logement et cadre de vie (Clv)
logement-cadre-de-vie.cafmelun@caf.cnafmail.fr
Joindre si possible des photos**

**Fascicule avec la situation cochée à adresser
A la Mutualité Sociale Agricole de Seine-et-Marne
(MSA)
msa75blfasssanitairesociale.blf@msa75.msa.fr
Joindre si possible des photos**

SCHEMA DE L'HABITAT INDIGNE / NON DECENT



III- Mise en œuvre de la décision administrative

1) Procédure à suivre pour les infractions au RSD

Le maire est chargé de l'application du [RSD](#) sur le territoire de sa commune. **Il revient au maire de constater ou de faire constater les infractions. Ayant connaissance d'une telle situation, il doit réaliser une phase de conciliation (rencontre du propriétaire et du locataire sur les lieux pour convenir de la réalisation de travaux, ou courrier d'injonction au propriétaire lui demandant de remédier à la situation). Si cette phase amiable n'obtient pas de succès, il doit alors mettre en demeure le propriétaire.**

Mise en demeure (sous forme de lettre ou d'arrêté)

La mise en demeure est adressée par le maire à l'auteur de la nuisance, **en recommandé avec accusé de réception**, sous forme soit de **lettre, soit d'arrêté municipal**.

Cette mise en demeure **mentionne** :

- Les motifs de droit (notamment pouvoirs du maire, articles du RSD)
- Les infractions constatées à la réglementation (liste des articles du RSD non respectés (Cf *grille de visite*),
- Le résultat attendu : faire cesser les nuisances en se mettant en conformité avec les textes visés,
- Un délai d'exécution,
- Les sanctions encourues.

Si ces éléments ne sont pas présents dans la mise en demeure, elle ne pourra pas être retenue par le Procureur de la République à la suite d'un procès-verbal futur.

Exemple de lettre de mise en demeure au propriétaire

Madame, Monsieur,

Par courrier du (date)/ ou lors de notre rencontre le (date), j'ai attiré votre attention au sujet des désordres de l'habitat présents dans le logement que vous mettez à la location au (adresse précise).

Le logement a été visité à nouveau par mes services le ... (date).

À ce jour, vos engagements n'ont pas été respectés alors que cette situation porte atteinte à la salubrité publique (ou préciser).

Elle constitue par ailleurs une infraction aux dispositions prévues par le Règlement Sanitaire Départemental de Seine-et-Marne du 10 mai 1983, par arrêté préfectoral n°83DASSHM3 et modifié par arrêtés n°84DDASSHM07 du 6 février 1984, n°84DDASSA9HM du 28 décembre 1984 et n°84DDASS19HM du 28 décembre 1984.

Les infractions au Règlement Sanitaire Départemental constatées sur les lieux sont (faire la liste à partir des éléments soulevés par la grille de visite/ pour plus de précisions, le RSD de Seine-et-Marne est disponible sur le site internet de la préfecture) :

Liste à titre d'exemple :

- Présence d'humidité (article 23 et 33 du RSD)
- Mauvais état des fenêtres, des murs, du sol et du plafond (article 27.2 et 33 du RSD)

- Non-conformité des ventilations (article 40.1 du RSD)
- ...

Par conséquent, conformément aux pouvoirs qui me sont conférés au titre des articles L 2212-1 et L 2212-2 du code général des collectivités territoriales et L 1421-4 du code de la santé publique, **je vous mets en demeure de mettre un terme à cette situation dans un délai de (fixer de délai d'exécution).**

À défaut, je vous informe que vous vous exposez aux poursuites pénales prévues par ce texte, à savoir une contravention de 3^{ème} classe dont le montant unitaire par désordre peut atteindre 450 euros, nonobstant les compétences reconnues au juge en matière d'exécution d'office.

La non-exécution de ces dispositions pourra être constatée par tout officier de police judiciaire (policier ou gendarmerie, voire maire, policier municipal, garde champêtre).

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de mes services, soit hiérarchique auprès du préfet, dans les deux mois suivant sa notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Melun, 43 rue du Général-de-Gaulle, 77008 Melun Cedex, également 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, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Exemple d'arrêté de mise en demeure au propriétaire

Le Maire de la commune de (nom de la commune)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2212-1 et L.2212-2,

VU le Code de la Santé Publique, notamment son article L 1421-4 relatif au contrôle administratif et technique des règles d'hygiène,

VU le Code Pénal,

VU le Règlement Sanitaire Départemental de Seine-et-Marne du 10 mai 1983, par arrêté préfectoral n°83DASSHM3 et modifié par arrêtés n°84DDASSHM07 du 6 février 1984, n°84DDASSA9HM du 28 décembre 1984 et n°84DDASS19HM du 28 décembre 1984,

VU la réclamation du. (date) formulée par M.. ,pour le logement situé. (adresse précise)

VU le rapport de M.. (nom de l'agent) du. (date),

CONSIDÉRANT le courrier du maire du. (date) rappelant à. (nom de l'intéressé) l'obligation de. (mesures prescrites), non suivi d'effets, (phase amiable),

CONSIDÉRANT qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité publique,

CONSIDÉRANT que les infractions au Règlement Sanitaire Départemental présentent sur les lieux et ci-après listées portent atteinte à la salubrité publique,

Liste à titre d'exemple :

- *Présence d'humidité (article 23 et 33 du RSD)*
- *Mauvais état des fenêtres, des murs, du sol et du plafond (article 27.2 et 33 du RSD)*
- *Non-conformité des ventilations (article 40.1 du RSD)*
- ...

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances.

ARRÊTE

ARTICLE 1er

M.. (nom) domicilié. (adresse) est mis en demeure de mettre un terme aux infractions du Règlement Sanitaire Départemental présentes dans le logement situé (adresse précise).

ARTICLE 2

Un délai de. (fixer le délai d'exécution) est accordé pour l'exécution des mesures propres à remédier aux désordres constatés à la date de réception de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 3

En cas d'inobservation de ces dispositions, un procès-verbal pourra être dressé par tout officier de police judiciaire selon la zone de compétence, et transmis au procureur de la République.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à M. (nom de l'intéressé) par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 5

Délais et voies de recours.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de mes services, soit hiérarchique auprès du préfet, dans les deux mois suivant sa notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Melun, 43 rue du Général-de-Gaulle, 77008 Melun Cedex, également 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, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

ARTICLE 6

M. le Maire de la commune de. (nom de la commune), M. le Commissaire de Police de (selon territoire compétent), tous les officiers de police judiciaire sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à. (commune), le. (date)

Le Maire,

En cas d'inexécution des travaux, il peut être dressé une contravention de 3^{ème} classe (amende dont le montant unitaire peut atteindre 450 euros : chaque manquement à une disposition du RSD constitue une contravention distincte). **Ces infractions sont constatées dans un procès-verbal de contravention, dressé par des officiers de police judiciaire** (commissariat de police ou gendarmerie nationale suivant le territoire). Mais par souci de simplification, les procès-verbaux de contravention peuvent être dressés par un agent de police judiciaire adjoint (police municipal, garde champêtre). Il doit donc y avoir un travail de concert entre ces agents et les agents de la mairie.

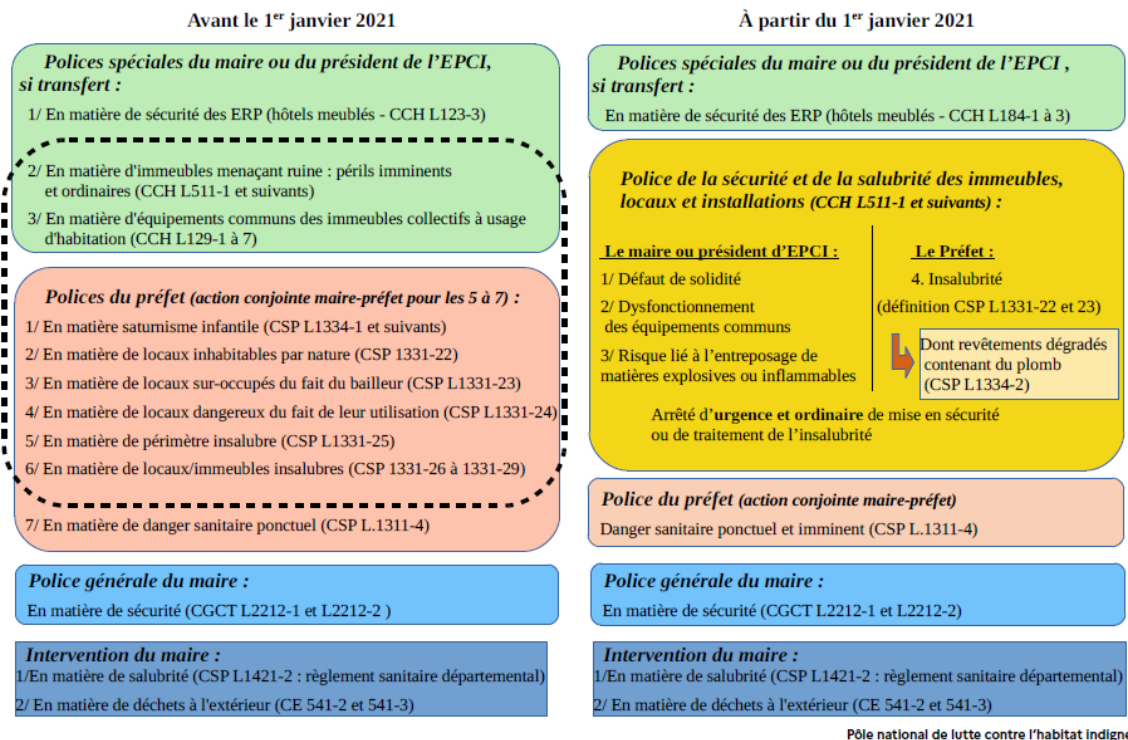
A noter que **le maire et ses adjoints, par leur simple élection, ont eux-mêmes la qualité d'officier de police judiciaire** (article 16 du Code de Procédure Pénale). Le Maire ou un de ses adjoints peut donc réaliser lui-même le procès-verbal de contravention.

Le procès-verbal de contravention est alors transmis au procureur de la République, copie au commissaire de Police ou au Commandant de la brigade de gendarmerie suivant le territoire et notification au contrevenant.

2) Procédure à suivre pour la police de la sécurité des immeubles et des installations

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations est créée et remplace l'ensemble des anciennes polices spéciales.

Exercice des pouvoirs de Police en matière de LHI – Modifications apportées par l'Ordonnance 2020-1144 du 16 septembre 2020



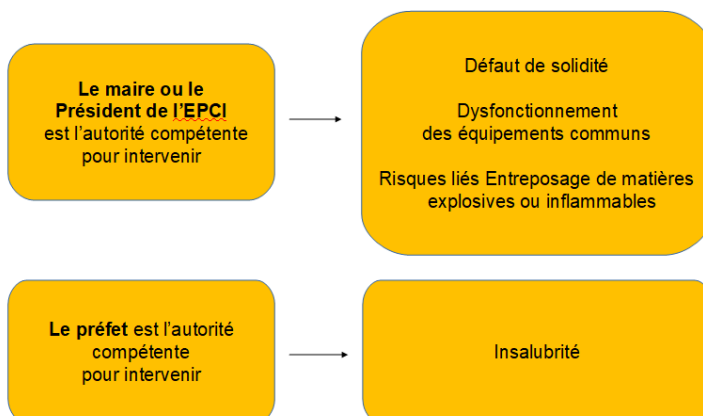
Le maire est compétent pour (article L.511-2 du CCH) :

- 1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- 2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs (listés à l'article R. 511-1 du CCH) d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- 3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, 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 ;

La police de protection contre les risques d'incendie et de panique demeure régie par les articles L.123-1 et suivants du CCH.



Les pouvoirs de police spéciaux de la LHI : autorités compétentes et faits générateurs (articles L511-2 et L 511-4 du CCH)

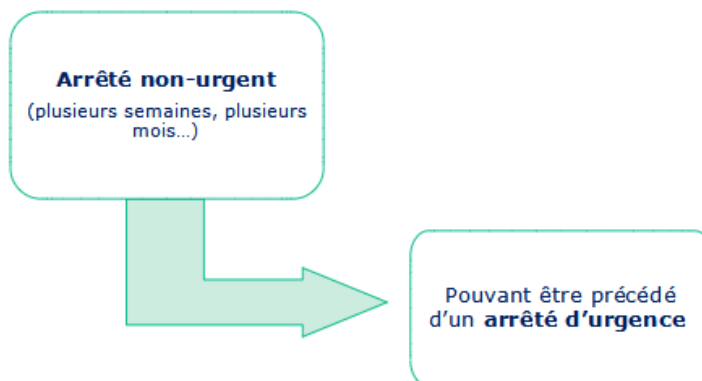


En outre, pour répondre plus efficacement aux situations d'urgence, de nouvelles modalités d'intervention sont adoptées.



La police de la sécurité et de la salubrité

Une police spéciale et unique à deux temps :



1 Déroulement de la procédure préalable à la prise d'un arrêté (Art. L. 511-8 du CCH)

A-Constat

Les faits sont constatés par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné. L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques (Art L.511-7 du CCH).

Les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures, lorsque les lieux sont à usage total ou partie d'habitation. L'autorisation du juge des libertés de la détention du tribunal judiciaire

dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut être atteinte.

B-Désignation d'un expert (Art. L. 511-9 du CCH)

Le recours à un expert est facultatif.

Avant la prise de l'arrêté, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin d'examiner les bâtiments et faire le constat de leur état, ainsi que le constat des bâtiments mitoyens. L'expert propose des mesures pour mettre fin au danger, et il se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation. Lorsque son rapport conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application de ses pouvoirs: « elle ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans le délai qu'elle fixe ».

En cas de non recours à l'expert, le maire peut faire état dans son rapport soit de l'absence d'urgence, soit de l'urgence de la situation : on applique alors la procédure d'urgence ;

C-Déroulement de la procédure contradictoire (Art. L. 511-10 du CCH)

La procédure contradictoire s'applique systématiquement sauf en cas d'urgence.

La phase contradictoire est définie par l'article R.511-3 du CCH. Dans le cadre de la procédure contradictoire, l'autorité compétente, préalablement à la prise d'un arrêté de mise en sécurité informe la personne concernée des éléments qui la conduisent à faire usage de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations afin qu'il puisse fournir ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.

L'arrêté de mise en sécurité est pris à l'issue **de la procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures**, le propriétaire ou les titulaires des droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, l'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est conduite avec le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

D-Prise de l'arrêté et son contenu (Art. L. 511-11 du CCH)

L'arrêté mentionne les prescriptions et le délai assorti. L'arrêté fait mention des conditions de démolition ou de l'interdiction définitive d'habiter: «s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ». (voir modèles d'arrêtés ci-après)

E-Notification de l'arrêté (Art. L. 511-12 et R.511-7, R.511-8 du CCH)

L'arrêté est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures. Les notifications et formalités sont réalisées par lettre remise contre signature ou par tout moyen conférant date certaine à la réception. Une communication pour information des arrêtés de police pris par les maires et préfets aux présidents d'EPCI est délivrée aux organismes payeurs d'aide personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de solidarité logement (FSL) du département quand le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

Les conditions de notification et publicité de l'arrêté ne donnent lieu à aucune perception au profit

du Trésor Public.

2 Procédure d'urgence (danger imminent, art. L. 511-19 du CCH)

➤ **3 cas de figures** pour un danger imminent:

- Danger manifeste
- Danger constaté par le rapport de l'expert
- Danger constaté par le rapport de l'autorité compétente

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné ou par l'expert désigné, l'autorité compétente **ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable** les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

En cas de danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète sur autorisation **du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.**

- Exécution d'office prévue (pas de mise en œuvre d'astreinte administrative).
- Démolition sur autorisation du juge judiciaire statuant en procédure accélérée au fond lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger sauf cas des monuments historiques
- Si les mesures mettent fin durablement au danger : arrêté de mainlevée

nota : le danger ponctuel imminent n'est pas intégré dans l'ordonnance et reste inchangé dans le code de la santé publique.

- Rapport au maire.
- En cas de défaillance du propriétaire, réalisation des mesures par le Maire, à défaut par le Préfet.
- Pas de protection des occupants.

Modèle de lettre Procédure Contradictoire

Nom de la commune, EPCI

Service

Affaire suivie par XXXX

Référence dossier :

PJ :

XXXXX, le XX XX XXXX

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 / les 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 : XXXXX

ou par voie électronique à : [XXXXXXXX](#)

[Dans le cas où les désordres ne concernent que les parties communes 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 du 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 XXXX, 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.

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 ;

ARRÊTE

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 tenue 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.

La radiation de la seconde inscription ne peut intervenir que conformément aux dispositions des articles [2440](#) et suivants.

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 logement 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 logement 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.

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 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

M. ***, (*noms, prénoms*), domicilié à *** ou résidant à *** (*adresse*), né le ***, état civil, propriétaire de l'immeuble sis à *** (*adresse complété*) - *** (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 tenue 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) :

e 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 de 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.

3) Que faire en cas de non décence

Les litiges relatifs à la décence relèvent du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité. Le juge des contentieux de la protection, à la demande du locataire, apprécie l'éventuel défaut de décence, détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution. La Caisse d'Allocations Familiales peut également conserver les Aides Pour le Logement afin de contraindre le propriétaire à réaliser des travaux.

Rappel des références réglementaires :

Article 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.
3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
7. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.
6. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
7. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

La surface du logement

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

La non décence et les arrêtés

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent.

IV- Autres problématiques de l'habitat

1) Lutte contre la présence de plomb- Prévention du saturnisme

Le saturnisme est une pathologie neurologique due à l'ingestion de plomb sous forme de particules fines ou d'écaillés de peinture au plomb à laquelle sont particulièrement exposés les jeunes enfants.

Le code de la santé publique par les articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à 13 prévoit différentes dispositions réglementaires afin de lutter contre la présence de plomb et ainsi prévenir le risque de saturnisme.

Le propriétaire d'une maison individuelle, le propriétaire d'un immeuble d'habitation en mono propriété, le copropriétaire d'un seul logement dans un immeuble collectif, et le syndicat des copropriétaires sont soumis, **en cas de vente ou de location**, à l'obligation de faire un repérage du plomb dans leur logement ou immeuble, si celui-ci a été construit avant le 1er janvier 1949.

Ce repérage fait l'objet d'un **constat de risque d'exposition au plomb (CREP)**, réalisé par un opérateur certifié, qui indique la présence ou non de revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé des facteurs de dégradation du bâti. Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite de 1mg/cm², le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Une copie de ce constat est transmis au Directeur Général de l'Agence régionale de santé (ARS) par le diagnostiqueur, lorsqu'il constate la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil limite de 1mg/cm² dans des revêtements dégradés ou la présence de facteurs de dégradations du bâti.

À noter qu'un CREP doit avoir été réalisé depuis moins de six ans lors de la signature d'un contrat de location, et à la signature d'un contrat de vente, le CREP doit avoir été réalisé depuis moins d'un an. Par contre, si le CREP établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire, il n'est pas nécessaire de faire un constat à chaque nouvelle location ou nouvelle vente. Le CREP n'a alors pas de durée limitée de validité.

Par ailleurs, le **saturnisme infantile est une maladie à déclaration obligatoire**. Lorsqu'un médecin dépiste un cas de saturnisme chez une personne mineure, il doit en informer le médecin de l'ARS. Une enquête sur l'environnement du mineur (habitat, alimentation, sites pollués...) est réalisée par les services de l'ARS. Cette enquête environnementale permet de déterminer l'origine potentielle de l'intoxication de l'enfant et enjoindre la personne dont dépend la source d'exposition au plomb identifiée par l'enquête à prendre les mesures appropriées pour réduire ce risque.

Le risque saturnin peut également être détecté à l'occasion d'une **enquête d'insalubrité**, notamment en présence d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 et présentant des peintures écaillées d'où l'importance de le signaler dans les grilles de visite.

2) Qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air intérieur de l'habitat peut être dégradée par différentes sources de polluants : tabagisme, moisissures, matériaux de construction, meubles, acariens, produits d'entretien.... Une mauvaise qualité de l'air peut favoriser l'émergence de symptômes tels que allergies, irritations des voies respiratoires, maux de tête, asthme voire intoxications.

La qualité de l'air intérieur est également fortement influencée par le **taux d'humidité, la température et la qualité de la ventilation du logement**.

L'humidité : Les sources d'humidité dans le logement sont nombreuses : la cuisson, le lavage de la vaisselle, le séchage du linge, la toilette, les chauffages mobiles d'appoint (au gaz ou au pétrole) mais aussi la respiration humaine. La vapeur d'eau ne compte pas parmi les polluants mais si un logement est humide, moisissures et acariens prolifèrent et polluent le logement.

- ▶ Les moisissures se développent principalement dans les pièces humides mal ventilées (salles de bains...), sur les murs mal isolés ou au niveau des ponts thermiques. Leurs spores peuvent envahir l'ensemble du logement.

- ▶ Les acariens vivent dans la poussière de la maison. Ils sont présents dans la literie, les canapés et les fauteuils en tissu, les tapis, les rideaux, les moquettes...

On peut également observer dans les logements humides une dégradation des colles des panneaux de particules (meubles...) avec dégagement de composés organiques volatils (par exemple le formaldéhyde).

Il est possible d'agir pour réduire la pollution de l'air intérieur d'un logement notamment en **aérant son logement au moins 10 minutes par jour** et lors d'activités telles que le ménage, le bricolage, la cuisine, etc.

Il est également important d'assurer une bonne ventilation du logement afin de renouveler l'air de manière continue, qu'elle soit naturelle (bouches et grilles d'aération) ou mécanique (ventilation mécanique contrôlée ou VMC) et de les entretenir régulièrement.

Un **conseiller en environnement intérieur** (CEI) peut intervenir au domicile de patients asthmatiques, sur demande d'un médecin, pour toute suspicion de lien avec l'environnement intérieur (présence d'acariens, d'allergènes d'animaux domestiques, de moisissures, de composés organiques volatils, etc.). Les CEI effectuent un audit de la qualité de l'air, mesurent les polluants et aident les patients à adopter de bonnes pratiques pour améliorer leur environnement intérieur.

La qualité de l'air intérieur peut aussi être dégradée par un gaz toxique issu d'une mauvaise combustion : le **monoxyde de carbone**. Ce gaz incolore, inodore est **mortel** à forte concentration. Il se dégage en quantité importante quand des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude à combustion sont mal entretenus et/ou fonctionnent dans une atmosphère confinée, mal aérée et appauvrie en oxygène, mais aussi lors de l'utilisation d'appareils inadaptés à une utilisation en milieu confiné, tels que les groupes électrogènes, les braseros et barbecues.

Pour éviter les intoxications au monoxyde de carbone, il convient de :

- faire vérifier et entretenir chaudières, chauffe-eau, chauffe-bains, inserts et poêles par un professionnel qualifié au moins une fois par an avant l'hiver,
- faire vérifier et entretenir les conduits de fumée (ramonage mécanique) par un professionnel qualifié au moins une fois par an avant l'hiver,
- d'aérer le logement tous les jours au moins 10 mn, même l'hiver,
- de ne pas obstruer les entrées et sorties d'air (grilles d'aération dans les cuisines, salle d'eau et chaufferies principalement),
- de ne jamais utiliser pour le chauffage les appareils non destinés à cet usage : cuisinière, brasero...

3) Lutte contre les punaises de lit

Depuis les années 90, une recrudescence mondiale de la présence des punaises est observée. Les principales causes sont les voyages internationaux et l'apparition des résistances aux insecticides.

Impacts sanitaires

Ce sont des insectes de 5 à 7 mm de couleur brun-roux, hématophages. Leur hôte privilégié est l'humain. Leurs piqûres créent des lésions dermatologiques, mais elles ne sont pas vectrices de maladies chez l'homme. Les infestations de punaises sont source d'anxiété, pouvant aller jusqu'à des angoisses psychosociales parfois profondes. La présence de punaises de lits diminue également la qualité du sommeil et peut provoquer un isolement social.

Milieu de vie

Les punaises de lit se cachent à proximité de leur hôte, l'humain, dans les lieux où celui-ci se trouve au repos : les lits et les canapés. Ces insectes étant aplatis dorso-ventralement, ils peuvent se cacher partout où passe une carte de crédit. Les punaises de lits peuvent donc s'installer dans un très grand nombre de cachettes, telles que derrière les plinthes, derrière les têtes de lits, le long des coutures des matelas et des draps, dans le sommier du lit, dans la moindre fissure d'un mur ou d'une armoire.

Comment prévenir l'apparition des punaises de lit :

- Bien entretenir son logement et éviter d'encombrer les espaces, afin de réduire le nombre d'endroits où les punaises de lit peuvent se cacher.
- Les vêtements achetés d'occasion doivent être lavés à plus de 60°C ou mis au sèche linge au cycle le plus chaud durant au moins 30 minutes ou mis au congélateur 72h minimum.
- Ne pas récupérer de literie trouvée dans la rue ou en brocante.
- Nettoyer avec un appareil à chaleur sèche (180°C) les meubles récupérés dans la rue ou achetés en brocante avant de les introduire dans votre logement.
- Après un déplacement, bien vérifier qu'il n'y ait pas de punaises de lit dans les bagages et ne pas les poser sur les lits ou fauteuils.

Qui est responsable :

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 a modifié l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur est désormais obligé de délivrer au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

C'est donc au bailleur de supporter les frais de détection et de désinfestation des punaises de lit, dont il ne pourra être déchargé que s'il parvient à démontrer que le locataire est responsable de la présence des punaises.

Les moyens de lutte

La lutte mécanique est à privilégier:

- lavage des vêtements en machine à plus de 60°C,
- nettoyage à vapeur à haute température (120°) minutieusement des pièces concernées, des recoins et des tissus d'ameublement,
- suppression de l'ameublement infesté. Les matelas et meubles contaminés ne doivent pas être vendus, ni déposés dans la rue. Ils doivent directement aller en décharge et être rendus inutilisables.

En cas de persistance, il conviendra de faire appel à des professionnels.

L'Etat vous accompagne

Un numéro de téléphone a été mis en place afin de répondre à toutes questions :

0 806 706 806

et un site internet :

stop-punaises.gouv.fr