PRÉFÈTE
DE L'OISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Édition 2023

Les annexes

Le Guide de la lutte contre l'habitat indigne dans l'Oise

oise LE DÉPARTEMENT

ars Agence Régionale de Santé Hauts-de-France

Agence nationale de l'habitat Anah

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Oise

msa santé famille retraite services

adil Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Oise

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche procédure générale..... p. 4
Annexe 2 : Fiche de signalement..... p. 5
Annexe 3 : Fiche de visite et ses annexes..... p. 8
Annexe 4 : Fiche procédure indécence..... p. 18
Annexe 5 : Fiche procédure Règlement Sanitaire Départemental (RSD)..... p. 19
Annexe 6 : Fiche procédure déchets..... p. 20
Annexe 7 : Fiche procédure Mise en sécurité ordinaire..... p. 22
Annexe 8 : Fiche procédure relogement – Mise en sécurité ordinaire..... p. 24
Annexe 9 : Fiche procédure Mise en sécurité urgente..... p. 25
Annexe 10 : Fiche procédure relogement – Mise en sécurité urgente..... p. 27
Annexe 11 : Fiche procédure insalubrité..... p. 28
Annexe 12 : Fiche procédure travaux d'office – insalubrité..... p. 30
Annexe 13 : Fiche procédure relogement – insalubrité remédiable..... p. 32
Annexe 14 : Fiche procédure relogement – insalubrité irrémédiable..... p. 33
Annexe 15 : Fiche procédure locaux inhabitables par nature..... p. 34
Annexe 16 : Fiche procédure relogement – locaux inhabitable par nature..... p. 36
Annexe 17 : Fiche procédure traitement d'urgence..... p. 37
Annexe 18 : Fiche procédure relogement – traitement d'urgence..... p. 38
Annexe 19 : Modèle lettre type d'arrêté – Indécence et RSD..... p. 39
Annexe 20 : Modèle lettre type d'arrêté – Mise en sécurité procédure ordinaire..... p. 40
Annexe 21 : Modèle de courrier période contradictoire – Mise en sécurité ordinaire..... p. 44
Annexe 22 : Modèle d'arrêté de mainlevée mise en sécurité..... p. 45
Annexe 23 : Modèle lettre type d'arrêté de mise en sécurité procédure urgente..... p. 47

FICHE DE PROCÉDURE GÉNÉRALE

Afin de répondre au mieux aux situations rencontrées, le maire pourra utilement suivre la procédure suivante lorsqu'il a connaissance d'une situation d'habitat indigne.

Signalement, **plainte** d'un locataire ou propriétaire occupant déclarant que son logement présente des désordres

↓

Recueillir les informations (locataire, propriétaire, bailleur). Faire remplir la fiche de signalement

→

– Selon les désordres rencontrés envisager une résolution des problèmes à l'amiable.
– Si les difficultés relèvent d'un litige propriétaire, bailleur/locataire (rapports locatifs), les orienter vers la commission de conciliation (DDETS)
– En cas d'urgence, signaler à la DDT la situation

↓

Transmission de la fiche de signalement au GUHI

↓

Effectuer une visite du logement à l'aide de la fiche de visite

→

Si urgence ou suspicion :
– Insalubrité
– Locaux impropres à l'habitation

↓

Contacter la DDT (guichet unique habitat indigne)

↓

Si :
– Infraction au RSD
– Déchets
– Mise en sécurité (ordinaire, urgent)

↓

Suivre la procédure adaptée (fiches procédures)
À tout moment en cours de procédure, prendre appui de la DDT

FICHE DE SIGNALEMENT – F060-2021

COORDONNÉES DE L'OCCUPANT :

Nom : Prénom :

Adresse : Matricule CAF :

N°téléphone : Adresse-mail :
Suivi social assuré par :

Nom et coordonnées (si le signalement provient d'un organisme, travailleur social …) :
Nom :

Adresse :

N°téléphone : Adresse-mail :

COORDONNÉES DU GESTIONNAIRE/PROPRIÉTAIRE :

Nom : Prénom :

Adresse :
N°téléphone : Adresse-mail :

TITRE D'OCCUPATION :

❒Propriétaire ❒Locataire ❒Sous-locataire ❒Logé gratuitement ❒Occupant sans droit ni titre

Date d'entrée dans les lieux : Date d'effet du bail
(ou date de renouvellement de bail) :

CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE :

Nombre total de personnes : dont enfants mineurs : majeurs :

Personnes handicapées :

Présence d'animaux dans le logement :

INFORMATION RELATIVE AU LOYER :

Montant total du loyer : dont APL : ou AL :

Le locataire a-t-il déposé des demandes de logement social ?
Si oui, indiquer le numéro unique :

Le locataire a-t-il déposé un recours auprès de la commission DALO : ❒oui ❒non

Si oui, indiquer le numéro du dossier DALO :

COMPOSITION DU LOGEMENT :

Superficie du logement : m²

Nombre de pièces principales : dont chambres :

Nombre de salles de bains : Cuisine : ❒oui ❒non

Type de chauffage :

Salles de bain/d'eau : ❒ intérieures ou ❒ extérieures WC : ❒ intérieurs ou ❒ extérieurs

La surface du logement est elle suffisante pour la composition du ménage ? ❒oui ❒non

OBSERVATIONS SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT (SI POSSIBLE) :

❑ Le logement est situé dans une cave, un sous-sol, un garage, des combles dépourvus d'ouvertures vers l'extérieur

❒ Les pièces principales (chambres et séjour) ne sont pas assez éclairées naturellement ou n'ont pas d'ouverture vers l'extérieur

❒ Les pièces principales (chambres et séjour) présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m

❒ Risque de présence de plomb dans le logement (peintures, tuyauteries …)

❒ Le logement n'est pas muni d'une installation de chauffage suffisante

❒ Réseau électrique du logement insuffisant (sécurité, système sous dimensionné …)

❒ Réseau électrique vétuste (tableau général, absence de prise de terre …)

❒ Pas d'alimentation suffisante en eau potable à l'intérieur du logement

❒ Pas de WC intérieurs séparés de la cuisine et de la salle à manger ou pas de coin toilettes (avec douche ou baignoire, eau chaude et froide, évacuation)

❒ Refoulement et mauvaises odeurs dues à une mauvaise évacuation des eaux usées

❑ La structure de l'immeuble est en mauvais état (risque de chute de matériaux, présence de fissures, façades dégradées, fléchissements des poutres intérieures …)

❒ Les dispositifs de retenue sont en mauvais état ou absents (rampes, escaliers, balcons, garde-corps …)

❑ Le logement n'est pas étanche à l'eau (infiltrations d'eau,…)

❑ Le logement n'est pas étanche à l'air (menuiseries non étanches à l'air …)

❒ Les murs, les sols et les canalisations sont dangereux

❒ Les murs, les sols et les canalisations sont vétustes

❒ Les réseaux de gaz/électricité sont en mauvais état

❒ Les équipements de chauffage sont en mauvais état

❒ Les équipements d'eau chaude sont en mauvais état

❒ La ventilation est insuffisante ou absente

❒ Le logement présente des traces d'humidité ou de moisissures

Avez-vous informé (par écrit en recommandé) votre propriétaire/gestionnaire des désordres énoncés :

❒ oui ❒ non (champs obligatoire)

Joindre la copie de votre courrier ainsi que la réponse apportée par votre propriétaire

Des travaux ont-ils été entrepris par le propriétaire/gestionnaire : ❒ oui ❒ non
Si oui de quelle nature et à quelle date ? :

OBSERVATIONS DU LOGEMENT EXPRIMÉES PAR LES OCCUPANTS :

Fiche de signalement à adresser à :
Direction Départementale des Territoires – Guichet Unique Habitat Indigne
2 Boulevard Amyot d'Inville – BP 20317 – 60021 Beauvais cedex
Accueil téléphonique : 03 64 58 15 52
ddt-habitat-indigne@oise.gouv.fr

DANS QUEL CAS REMPLIR CE FORMULAIRE ?

- Vous constatez des manquements en matière de salubrité ou de sécurité dans votre immeuble ou votre logement.
- **Vous avez signalé les désordres rencontrés dans votre logement à votre propriétaire/bailleur/syndic de copropriété par écrit et cette action est restée sans effet.**

► Nous joindre le courrier adressé à votre propriétaire/bailleur/syndic de copropriété.

→ Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne informe votre propriétaire de votre démarche et demande si des actions sont en cours pour remédier aux désordres.

→ Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne enregistre et oriente votre signalement vers le service compétent.

INFORMATIONS PRATIQUES

Vous êtes locataire :	Vous êtes propriétaire :
• Vous avez l'obligation de payer votre loyer, sauf si un arrêté municipal ou préfectoral vous en dispense. • Il est important de permettre l'accès à votre logement aux services compétents, qui pourront réaliser une ou plusieurs visites à votre domicile en présence de votre propriétaire (ou un représentant).	L'Anah encourage les travaux de rénovation des logements en accordant des aides financières sous certaines conditions **Agence nationale de l'habitat (Anah)** www.anah.fr www.monprojet.anah.gouv.fr

L'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) offre une information juridique, financière et fiscale personnalisée et gratuite, sur toutes les questions relatives au logement
ADIL 60 – 17 rue Jean Racine - 60000 Beauvais - 03 44 48 61 30
Email : adil60@wanadoo.fr

Site : https://www.adil60.org

FICHE DE VISITE

Visite réalisée par.....le,.....

En présence du/de : ☐ Propriétaire ☐ Agence ☐ Locataire ☐ Autre :

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Adresse du logement :

Ville :.....CP :.....

N° :.....Rue :.....

Étage :.....Logement N° :.....Invariant fiscal :.....

OCCUPATION DU LOGEMENT

Nom du locataire :.....**ou du Propriétaire occupant** :.....

Type d'habitation : □ Appartement □ Maison individuelle □ Autre :.....

Localisation précise de l'appartement dans l'immeuble :.....

Composition du logement :

Nombre de pièces principales :.....dont .....chambre (s)

Date d'entrée dans les lieux :.....

Composition de la famille :.....Surface habitable :.....m²

Propriétaire :

Nom du propriétaire :.....

Adresse :.....

Information loyer :

Titre d'occupation : □ Locataire □ Propriétaire □ Sous location □ Titre gratuit

État des lieux à l'entrée : □ oui □ non Bail écrit □ oui □ non

Montant du loyer :.....€

Allocation logement : □ oui □ non Organisme payeur : □ CAF □ MSA

Montant de l'allocation :.....€ □ Autres :.....

EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT ET ACCÈS AU LOGEMENT

Articles 29 et 42 du RSD

Les dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales sont-ils en bon état de fonctionnement ?

Vérifier la présence de dispositif d'évacuation des eaux de pluie (chenaux, gouttières,…) cassés ou déboîtés.

□ OUI □ NON □ Observations :.....

Articles 27.2, 33 et 35

La toiture, la charpente et les planchers paraissent-ils en bon état ?

(pas d'affaissement important, pas de tuiles manquantes ou cassées)

□ OUI □ NON □ Observations :.....

L'immeuble est-il protégé contre les remontées d'eau ?

Vérifier l'état des murs extérieurs et notamment en partie basse (pas de traces de forte humidité ni de mousse au bas des murs extérieurs)

□ OUI □ NON □ Observations :.....

Les menuiseries extérieures (volets, fenêtres) assurent-elles une protection suffisante contre la pluie ?

Relever l'état des menuiseries (vétusté des boiseries, ouvrants ne donnant pas passage à infiltration)

□ OUI □ NON □ Observations :.....

Pièces de service :

CUISINE

VMC *(Art. 23.1 du RSD)* □ OUI □ NON

Entrées d'air : Haute Basse Sorties d'air : Haute Basse

La cuisine possède un ouvrant donnant sur l'extérieur *(Art. 40.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Est-il en bon état : □ OUI □ NON

Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air □ OUI □ NON

Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés □ OUI □ NON

Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD) :* □ OUI □ NON

Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire : □ OUI □ NON

Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)* □ OUI □ NON

État des murs : □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

La cuisine est-elle dotée d'un mode de chauffage *(Art. 31.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Si oui, de quel type : .....

Mode de production d'eau chaude : chauffe-eau électrique □ OUI □ NON

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : □ OUI □ NON (Pas de dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)

SALLE DE BAINS

VMC *(Art. 23.1 du RSD)* □ OUI □ NON

Entrées d'air : Haute Basse Sorties d'air : Haute Basse

La salle de bains possède un ouvrant donnant sur l'extérieur *(Art. 40.1 du RSD)* □ OUI □ NON

Est-il en bon état : □ OUI □ NON

Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air □ OUI □ NON

Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés □ OUI □ NON

Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD)* □ OUI □ NON

Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire : □ OUI □ NON

Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)* □ OUI □ NON

État des murs : □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

La salle de bains est-elle dotée d'un mode de chauffage (Art. 31.1 du RSD) : □ OUI □ NON

Si oui, de quel type : .....

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : □ OUI □ NON (Pas de dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)

TOILETTES

Les toilettes sont : □ intégrés à la salle de bains □ hors de la salle de bains

VMC *(Art. 23.1 du RSD) :* □ OUI □ NON

Entrées d'air : Haute Basse Sorties d'air : Haute Basse

Les toilettes possèdent un ouvrant donnant sur l'extérieur *(Art. 40.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Est-il en bon état : □ OUI □ NON

Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air □ OUI □ NON

Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés □ OUI □ NON

Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD) :* □ OUI □ NON

Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire : □ OUI □ NON

Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)* □ OUI □ NON

État des murs *(Art.27.2 du RSD) :* □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

Les toilettes sont-ils dotés d'un mode de chauffage *(Art. 31.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Si oui, de quel type : .....

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : □ OUI □ NON (Pas de dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)

Pièces principales :

SÉJOUR et/ou SALON (préciser)

Le séjour/salon possède un ouvrant donnant sur l'extérieur □ OUI □ NON

Est-il en bon état : □ OUI □ NON

Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air □ OUI □ NON

Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés □ OUI □ NON

Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD) :* □ OUI □ NON

Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire : □ OUI □ NON

Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)* □ OUI □ NON

État des murs *(Art.27.2 du RSD) :* □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

Le séjour/salon est-il doté d'un mode de chauffage *(Art. 31.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Si oui, de quel type : .....

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : □ OUI □ NON (Pas de dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)

Chambre 1

La chambre possède un ouvrant donnant sur l'extérieur □ OUI □ NON

Est-il en bon état : □ OUI □ NON

Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air □ OUI □ NON

Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés □ OUI □ NON

Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD)* □ OUI □ NON

Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire : □ OUI □ NON

Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)* □ OUI □ NON

État des murs *(Art.27.2 du RSD)*: □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

La chambre est-elle dotée d'un mode de chauffage *(Art. 31.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Si oui, de quel type : .....

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : □ OUI □ NON (Pas de dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)

Chambre 2 : □ OUI □ AUTRE .....

La chambre possède un ouvrant donnant sur l'extérieur □ OUI □ NON

Est-il en bon état : □ OUI □ NON

Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air □ OUI □ NON

Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés □ OUI □ NON

Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD) :* □ OUI □ NON

Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire : □ OUI □ NON

Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)* □ OUI □ NON

État des murs *(Art.27.2 du RSD)*: □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

La chambre est-elle dotée d'un mode de chauffage *(Art. 31.1 du RSD)* : □ OUI □ NON

Si oui, de quel type : .....

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : □ OUI □ NON (Pas de dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)

Chambre 3 : □ OUI □ AUTRE .....

La chambre possède un ouvrant donnant sur l'extérieur □ OUI □ NON

Est-il en bon état :	□ OUI	□ NON
Si oui, celui-ci (ceux-ci) possède une entrée d'air	□ OUI	□ NON
Les orifices d'aération sont-ils calfeutrés	□ OUI	□ NON
Éclairement naturel satisfaisant *(Art. 40.2 du RSD) :*	□ OUI	□ NON
Sécurité des fenêtres : une barre d'appui est-elle nécessaire :	□ OUI	□ NON
Si oui, en existe-t-il ? *(Art. 2.2 du décret n°2002-120)*	□ OUI	□ NON

État des murs *(Art.27.2 du RSD) :* □ satisfaisant □ endommagés □ humidité □ champignons

La chambre est-elle dotée d'un mode de chauffage *(Art. 31.1 du RSD)* :	□ OUI	□ NON

Si oui, de quel type : .....

Électricité, installation correcte *(Art. 2.4 et 3.6 du décret n°2002-120)* : dominos apparents, ni de fils volants ou dénudés, pas de prises déchaussées)	□ OUI	□ NON (Pas de

Accès

Dans le cas d'un étage :

Escalier : existe-t-il une main-courante ?	□ OUI	□ NON

Autre (s) pièces (s) (préciser) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DÉTECTEUR DE FUMÉES *(Art. R129-12 du CCH)*

Présence de détecteur de fumées : □ OUI □ NON

Nombres :

RISQUES PLOMB ET AMIANTE (Art. L.1334-2 et L.1334-13 du CSP)

Logement d'avant 1949	□ OUI	□ NON	□ Probablement
État des peintures	□ Bon	□ Moyen	□ Mauvais
Présence de plomb dans les peintures	□ OUI	□ NON	□ indéterminé
Canalisation (immeuble) en plomb	□ OUI	□ NON	□ indéterminé
Branchement (logement) en plomb	□ OUI	□ NON	□ indéterminé
Enfants mineurs	□ OUI	□ NON	□ Observations
Diagnostic plomb (avant 1949)	□ OUI	□ NON	□ sans objet
Diagnostic amiante (parties communes)	□ OUI	□ NON	□ sans objet
DPE (avant 07/2007)	□ OUI	□ NON	□ sans objet
Loi Carrez (avant mars 2009)	□ OUI	□ NON	□ sans objet
ERNT (avant juin 2006)	□ OUI	□ NON	□ sans objet

Observations diverses :

.....

.....

.....

Annexes : articles du RSD et du décret décence 2002-120 :

Annexe 1 – Menuiseries et ventilation :

Art 23.1 du RSD : Locaux d'habitation
« Dans chaque immeuble, le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation excessive doit être, en particulier, évité. Le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obturés. »

Art 24 du RSD
« L'air vicié doit être évacué directement à l'extérieur ou par les systèmes d'évacuation d'air vicié dont sont munies les pièces de service (cuisine, salle de bains, W.C.). Le rejet de l'air vicié ne doit pas constituer une gêne pour le voisinage. La ventilation des logements dans des bâtiments existants doit assurer un renouvellement efficace de l'atmosphère sans créer de courant d'air gênant. »

Art 27.2 du RSD : Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation
« Les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes : […]
b) L'éclairement naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. À cet effet, la pièce doit
être munie de baies donnant sur un espace libre. »

Art 31.2 du RSD : Conduits de ventilation
« Les conduits de ventilation doivent être également en bon état de fonctionnement et ramonés chaque fois qu'il est nécessaire.
Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement.
Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble. »

Art 40.1 du RSD : Ouvertures et ventilations
« Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.
Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :
a) Pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.
b) Pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.
Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif
doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur [Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements] »

Art 40.2 du RSD : Éclairement naturel
« L'éclairement naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle. »

Art 2.5 du décret n°2002-120
« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité et de la santé physique des locataires : […]
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements »

Art 2.6 du décret n°2002-120
« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité et de la santé physique des locataires : […]

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Annexe 2 – Infiltrations d'eau :

Art 27.2 du RSD : Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation
« Les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :
a) Les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques »

Art 29.1 du RSD : Évacuation des eaux pluviales
« Les ouvrages d'évacuation (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles. »

Art 33 du RSD
« Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, plafonds, sols, planchers, fenêtres, vasistas, portes, emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des lignes téléphoniques sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables.
Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédie dans les moindres délais.
Les grillages et lanterneaux doivent être nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence l'usage auquel ils sont destinés.
Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité. »

Art 35 du RSD : Locaux inondés ou souillés par des infiltrations d'eau
« Les locaux inondés ou souillés par quelque cause que ce soit : inondation générale, déversements accidentels, infiltrations ou non- étanchéité des équipements, notamment d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées, doivent, après enlèvement des eaux et matières répandues, être nettoyés et désinfectés, le plus rapidement possible.
La remise en usage des fosses d'aisance et des puits doit faire l'objet de toutes mesures que nécessite la destination de ces ouvrages.
Les dégradations causées par les eaux et pouvant compromettre la salubrité ou la sécurité des immeubles sont réparées à bref délai.
En cas d'urgence ou de risque imminent pour la santé publique, il peut être procédé à l'exécution d'office des mesures nécessaires dans les conditions prévues par le code de la santé publique. »

Art 42 du RSD
« L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit pouvoir être assurée en permanence. »

Art 2.1 du décret n°2002-120 (décret décence) :
« 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. »

Annexe 3 – Chauffage :

Art 31.1 du RSD
« Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude doivent être constamment tenus en bon état de fonctionnement. Ils sont nettoyés et vérifiés au moins une fois par an et réparés par un professionnel qualifié dès qu'une défectuosité se manifeste. »

Art 31.6 du RSD : Entretien, nettoyage et ramonage
« Les foyers et leurs accessoires, les conduits de fumées individuels et collectifs et les tuyaux de raccordement doivent être entretenus, nettoyés et ramonés dans les conditions ci-après :
Les appareils de chauffage, de production d'eau chaude ou de cuisine individuels, ainsi que leurs tuyaux de raccordement doivent être, à l'initiative des utilisateurs, vérifiés, nettoyés et réglés au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire en fonction des conditions et de la durée d'utilisation.
Dans le cas des appareils collectifs, ces opérations seront effectuées à l'initiative du propriétaire ou du syndic.
Les conduits de fumée habituellement en fonctionnement et desservant des locaux d'habitation et des locaux professionnels annexes doivent être ramonés deux fois par an, dont une fois pendant la période d'utilisation.
Ces opérations sont effectuées à l'initiative de l'utilisateur pour les conduits desservant des appareils individuels, ou du propriétaire ou du gestionnaire s'ils desservent des appareils collectifs.
Elles doivent être effectuées par une entreprise qualifiée à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment. Un certificat de ramonage doit être remis à l'usager précisant le ou les conduits de fumée ramonés et attestant notamment de la vacuité du conduit sur toute sa longueur.
Toutefois, lorsque les appareils raccordés sont alimentés par des combustibles gazeux, les conduits spéciaux, les conduits tubes et les conduits n'ayant jamais servi à l'évacuation des produits de la combustion de combustibles solides ou liquides pourront n'être ramonés qu'une fois par an. On entend par ramonage le nettoyage par action mécanique directe de la paroi intérieure du conduit de fumée afin d'en éliminer les suies et dépôts et d'assurer la vacuité du conduit sur toute sa longueur. »

Art 40 du RSD
« Toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant puisse être assuré. »

Art 3.1 du décret n°2002-120
« 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 »

Annexe 4 – Électricité :

Art 2.4 du décret n°2002-120
« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité et de la santé physique des locataires : […]
4. 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. »

Art 3.6 du décret n°2002-120
« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : […]
6. 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. »

Annexe 5 – Sécurité dans le logement :

Art 2.2 du décret n°2002-120
« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité et de la santé physique des locataires : […]
2. 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 »

Art 2.3 du décret n°2002-120
« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité et de la santé physique des locataires : […]
3. 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. »

Annexe 6 – Entretien du logement :

Art 23 du RSD
« Les habitations et leurs dépendances doivent être tenues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans un état constant de propreté.
23.1. **Locaux d'habitation**
Dans chaque immeuble, le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation excessive doit être, en particulier, évité. Le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obturés.
Dans le même souci d'hygiène et de salubrité, il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les logements. Les arbres situés à proximité des fenêtres doivent être élagués en tant que de besoin.
Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeur s ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident.
Dans le cas où l'importance de l'insalubrité et les dangers définis ci-dessus sont susceptibles de porter une atteinte grave à la santé ou à la salubrité et à la sécurité du voisinage, il est enjoint aux occupants de faire procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux. »

Art 32 du RSD
« Les propriétaires et les occupants d'un immeuble sont tenus d'assurer dans le cadre de leurs obligations respectives, un entretien satisfaisant des bâtiments et de leurs abords. Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue de nature à porter un préjudice à la santé des personnes doit faire sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire. »

Annexe 7 – Détecteur de fumées :

En application de l'article R129-12 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, l'installation d'un détecteur de fumées est obligatoire dans chaque logement à compter du 8 mars 2015. L'arrêté du 5 février 2013 précise les caractéristiques à respecter.

Annexe 8 – Parties communes :

Art 23.3 du RSD : Circulation et locaux communs
« Dans les locaux à usage commun, vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.
Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.
Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritus de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.
L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement. »

Art 23.4 du RSD : Dépendances
« Les jardins et leurs aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations.
L'accès des aires de jeux et bacs à sable doit être interdit aux animaux ; le sable doit être changé ou désinfecté en tant que de besoin. »

Annexe 9 – Eaux usées – Assainissement :

Art 42 du RSD
« L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit pouvoir être assurée en permanence. »

Art 43 du RSD
« Tous les orifices de vidange des postes d'eaux ménagères tels qu'éviers, lavabos, baignoires doivent être pourvus d'un système d'occlusion hydraulique conforme aux normes françaises homologuées et assurant une garde d'eau permanente.
Les communications des ouvrages d'évacuation avec l'extérieur sont établies de telle sorte qu'aucun retour de liquides, de matières ou de gaz malodorants ou nocifs ne puisse se produire dans l'intérieur des habitations. »

Art 44 du RSD
« En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves. sous- sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui- ci. »

Art 3.3 du décret n°2002-120
« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : […]
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. »

Annexe 10 – Ordures ménagères :

Art 42 du RSD
« L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit pouvoir être assurée en permanence. »

Art 43 du RSD
« Tous les orifices de vidange des postes d'eaux ménagères tels qu'éviers, lavabos, baignoires doivent être pourvus d'un système d'occlusion hydraulique conforme aux normes françaises homologuées et assurant une garde d'eau permanente.
Les communications des ouvrages d'évacuation avec l'extérieur sont établies de telle sorte qu'aucun retour de liquides, de matières ou de gaz malodorants ou nocifs ne puisse se produire dans l'intérieur des habitations. »

Art 44 du RSD
« En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves. sous- sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui- ci. »

Art 3.3 du décret n°2002-120
« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : […]
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. »

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Logement non-décent - procédure

Mise à jour le 30/04/2021

Article 1719 du Code Civil

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.

Le locataire présume une situation de non-décence dans son logement.

Il informe le propriétaire (ou l'administrateur des biens) par lettre recommandée avec accusé de réception du mauvais état du logement, et lui demande de faire les travaux nécessaires.

Le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux

Le locataire peut saisir la commission de conciliation, à l'issue d'un délai de 2 mois suivant sa démarche auprès du propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas d'accord

Le locataire demande au propriétaire de préciser par écrit les travaux qu'il s'engage à réaliser, ainsi que la date de début d'exécution et le délai de réalisation.

Le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux

Le locataire dispose d'une preuve du mauvais état du logement, il peut s'agir : d'une attestation de techniciens, un rapport des services de la mairie ou de l'État, ou d'organisme mandaté par la mairie, un rapport de l'ARS,
un constat de la CAF ou de la MSA, ou d'un organisme mandaté par la CAF ou la MSA.

Le locataire peut saisir le juge du tribunal d'instance pour demander la réalisation des travaux aux frais du propriétaire.

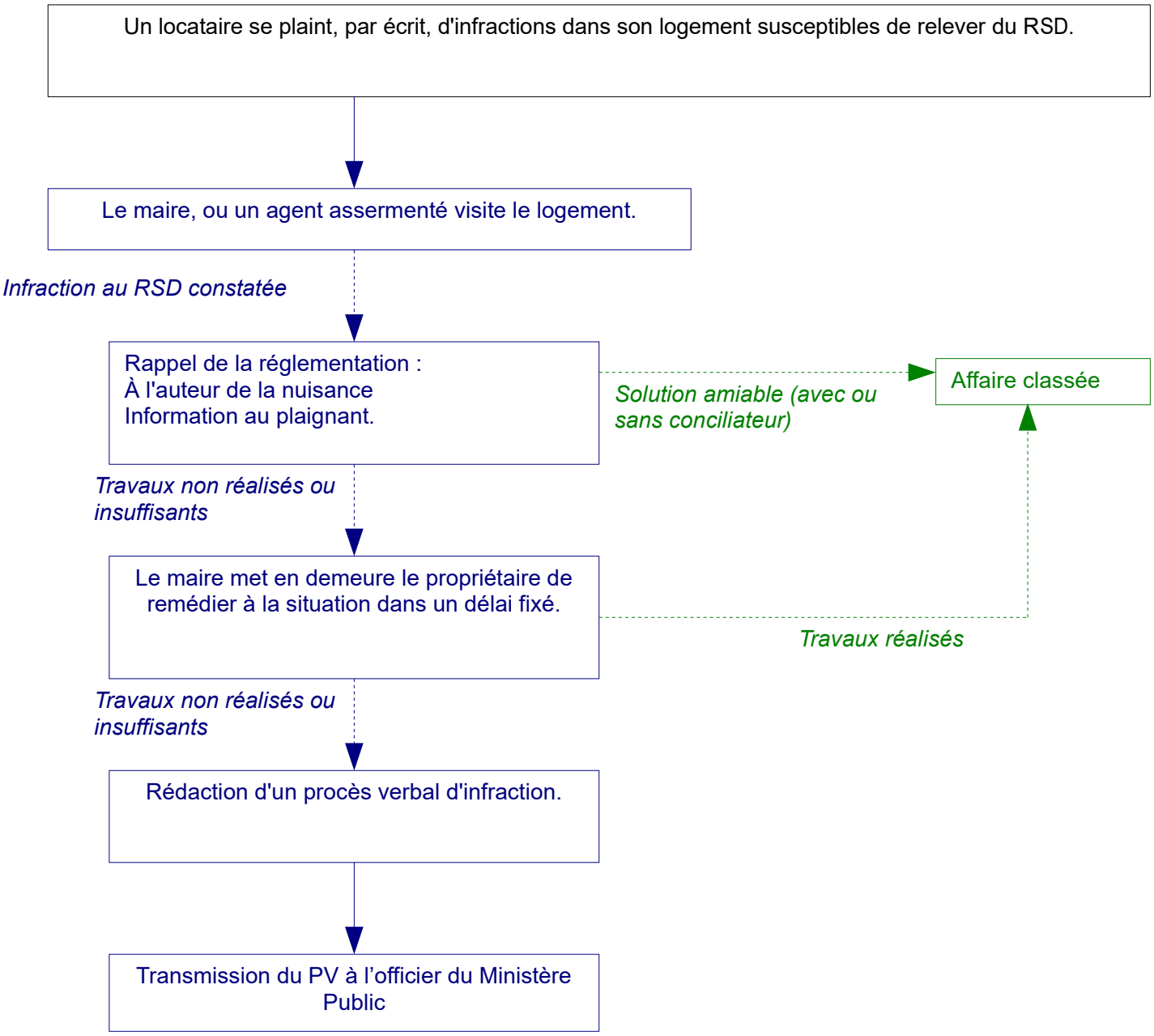
Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux, de réduire ou suspendre le loyer jusqu'à la réalisation des travaux.

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Procédure RSD

Mise à jour le 30/04/2021



PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Le pouvoir de police du maire en matière de déchets.

Mise à jour le 30/04/2021

Des déchets sont abandonnés ou déposés à l'intérieur ou à l'extérieur de l'habitation, le cas échéant contrairement aux prescriptions légales et réglementaires en matière de traitement des déchets, tels des ordures ménagères, et créent des nuisances pour la santé et l'environnement.

Le maire ou l'EPCI avise le producteur ou détenteur des déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt, et l'informe de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois (L541-3 CE).

Un agent municipal ou de l'EPCI établit un rapport sur les faits constatés : À l'intérieur (ou l'extérieur) de l'habitation dans les parties à usage commun d'un immeuble collectif.

En présence et avec l'accord de l'occupant

Le maire ou l'EPCI, par courrier visant le rapport de l'agent, met en demeure la personne responsable de faire nettoyer les lieux (voire désinsectiser) dans un délai précis (L541-3 CE). Cet arrêté doit être notifié en recommandé avec accusé de réception.

La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune ou l'EPCI y procédera d'office aux frais de la personne responsable, en indiquant la date de cette intervention.

Le maire ou l'EPCI peut ordonner le versement d'une astreinte journalière au plus égale à 1 500 € à compter d'une date fixée par la décision jusqu'à ce qu'il ait été satisfait aux mesures prescrites par la mise en demeure. Il peut ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 150 000 € (L541-3 CE).

Non respect de la mise en demeure (actée dans un rapport)

Le maire ou l'EPCI établit un arrêté de consignation, qui oblige le responsable à consigner aux mains d'un comptable public la somme correspondant au montant des mesures prescrites. Laquelle est restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures. Cette somme bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Il est procédé à son recouvrement comme en matière de contributions directes (L541-3 CE).
L'arrêté est notifié au responsable par lettre recommandée avec accusé de réception, et une copie est transmise au comptable public.

Le maire ou l'EPCI prend un arrêté décidant l'exécution d'office des mesures nécessaires, en lieu et place et aux frais du responsable. Les sommes consignées préalablement peuvent être utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées (L541-3 CE).

- Notification → Destinataire de la mesure
- Affichage → Mairie, éventuellement sur le mur de l'immeuble concerné
- Transmission → Préfecture au titre du contrôle de légalité

Il précise la date de l'intervention.
Il demande aux personnes responsables, notamment à l'occupant, d'assurer l'accès aux locaux concernés.

Refus de l'occupant

L'autorisation du juge judiciaire (TGI) saisi dans le cadre d'une procédure de référés est nécessaire pour entrer dans le logement.

PRÉFÈTE DE L'OISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Procédure de mise en sécurité ordinaire

Mise à jour le 30/04/2021

Atteinte à la solidité de tout édifice ou de certains de ses éléments (murs, immeubles d'habitation occupés ou non, habités ou non) et **existence d'un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public**. Dans les bâtiments à usage d'habitation, la procédure de péril n'est applicable qu'aux éléments bâtis au regard de la solidité (gardes-corps, balcons, escaliers, plafonds, planchers,...) et non au regard des installations électriques, chauffage ou autre.

La commune ou l'EPCI recueille des éléments d'analyse précis sur l'état de l'immeuble et les risques (L511-1CCH)

- soit par ses propres agents si elle dispose des compétences (architecte),
- soit en faisant appel à des prestataires extérieurs,
- soit par l'expertise menée dans le cadre de la procédure préalable de péril imminent.

Le maire ou l'EPCI informe, par lettre remise contre signature, le propriétaire et les titulaires de droits réels des faits constatés en joignant les éléments dont il dispose, et les invitant à formuler leurs observations dans un délai au moins égal à un mois (2 s'il s'agit d'une copropriété) (L511-2CCH et R511-1CCH).

Phase d'échanges, de visites, d'entretiens (Règlement amiable) (L511-2CCH)

Le maire ou l'EPCI sollicite l'avis simple de l'ABF dans les cas cités aux R511-2 et R511-2-1 CCH.

Si travaux de démolition

Ils doivent être rigoureusement justifiés, notamment par les avis techniques préalablement recueillis. L'arrêté peut comporter une évaluation des coûts de démolition, pour procéder à l'inscription du privilège immobilier à ce stade, et lui faire prendre rang à la date de l'arrêté (L511-2 CCH).

Le péril demeure

Le maire ou l'EPCI prend un arrêté de mise en sécurité ordinaire : il met en demeure le propriétaire et les titulaires de droit réel de faire dans un délai au moins égal à un mois (R511-3) les réparations nécessaires (L511-2 CCH).

Si hébergement temporaire ou relogement (L511-2CCH)

L'arrêté peut comporter une évaluation des coûts.

L511-1- CCH Notification	Propriétaires et titulaires de droit réel (R511-1 CCH) Occupants Si l'arrêté concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux propriétaires est faite au syndic, en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires (R511-6 CCH). Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble par précaution.
Publication	L'arrêté est publié à la conservation des hypothèques. La publication au fichier immobilier permet de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs (L511-1-1 CCH, L511-2CCH). En cas d'hôtel meublé, il est publié au registre public tenu au greffe du tribunal dans le ressort duquel le fond est exploité.
Transmission	Préfet, au titre du contrôle de légalité (L2131-1 CGCT) Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (R511-4 CCH) Organismes payeurs des aides personnelles au logement (R511-4CCH) Gestionnaire du fond de solidarité (R511-4 CCH)

Le maire ou l'EPCI a pris un arrêté de péril non imminent

Si danger imminent

L'arrêté de mise en sécurité ordinaire sera précédé d'un arrêté de mise en sécurité urgente.
Un arrêté de mise en sécurité urgente peut être pris alors qu'un arrêté de mise en sécurité ordinaire frappe déjà l'immeuble.

Les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation, ou d'un bail emphytéotique (L511-2 CCH).

A compter de la notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni utilisés (L511-5 CCH).

Division interdite (L111-6-1 CCH) sauf si travaux de restauration déclarés d'intérêt public (L313-4 CU).

A l'issue du délai imparti

Un agent disposant des compétences techniques suffisantes (à défaut un prestataire de la commune ou de l'EPCI) établit un rapport constant la réalisation ou non des travaux, exécutés dans les règles de l'art.

Travaux réalisés de façon satisfaisante

Le maire ou l'EPCI prend acte par un arrêté de main levée.
Publication au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble à la diligence du propriétaire et à ses frais (L511-2CCH).

Travaux non réalisés ou réalisés de façon insatisfaisante (bricolage)

Travaux réalisés.

Le maire ou l'EPCI met en demeure le propriétaire ou le syndic de réaliser les travaux prescrits dans un délai au moins supérieur à un mois (L511-2 CCH).

Si démolition

La mise en demeure peut être accompagnée du coût de ces travaux (si pas déjà fait dans l'arrêté d'origine) et faire l'objet de la première inscription du privilège spécial immobilier (2384-1 CC).

Bâtiment à usage principal d'habitation

Le maire ou l'EPCI peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits (L511-2 CCH) (montant maximal plafonné à 50 000€).

Travaux non réalisés dans ce dernier délai

Le maire ou l'EPCI notifie, par lettre remise contre signature, au propriétaire ou au syndic, sa décision de procéder aux travaux d'office.
Cette décision doit être motivée, elle doit donc :
- viser l'arrêté de péril,
- rappeler les mesures prescrites au propriétaire ou au syndic pour mettre fin aux désordres constatés,
- rappeler la mise en demeure restée sans effet,
- rappeler la constatation de la persistance ou de l'aggravation des désordres et des risques encourus (L511-2 CCH).

Défaillance de certains copropriétaires (R511-8CCH)

La commune ou l'EPCI peut se substituer aux seuls copropriétaires défaillants. Elle dispose d'un délai de 1 mois pour prendre sa décision. Décision motivée qui relève de la compétence du maire (L511-2 CCH) et (R511-9 CCH).
Le montant de la créance dûe par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maireou l'EPCI de la décision de substitution (L511-4 CCH).

Les frais de toute nature (y compris l'astreinte), avancés par la commune ou l'EPCI lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable (L511-4 CCH).

En cas de défaillance du maire ou l'EPCI, le préfet, après mise en demeure du maire ou de l'EPCI, peut faire réaliser les travaux d'office aux frais de la commune ou de l'EPCI (L2215-1 CGCT).

Immeuble en indivision

Les indivisaires sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office, ainsi que de l'astreinte (L541-2-1 CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Relogement – Mise en sécurité ordinaire

Mise à jour le 30/04/2021

Le maire ou l'EPCI prend un arrêté de mise en sécurité ordinaire

Locaux interdits provisoirement à l'habitation, ou du fait des travaux prescrits

Interdiction définitive à l'habitation

Le loyer hors charges cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou 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.
La durée des contrats d'occupation est prolongée d'autant (L521-2 CCH).

Le contrat de location peut être renouvelé avant son échéance si le bailleur souhaite conventionner son logement du fait d'un financement Anah (loi du 6 juillet 89, article 10).

Le contrat d'occupation poursuit ses effets (sauf loyer) jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté. Les occupants ne peuvent être expulsés s'ils n'ont pas reçu une offre de relogement conforme aux exigences légales (L521-2 CCH).

L'exploitant ou le propriétaire assure à ses frais l'hébergement décent des occupants, durant la période d'inhabitabilité (L521-1 CCH),
(L511-5 CCH).

Le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants, c'est à dire proposer un logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants.
Il verse aux occupants relogés une indemnité forfaitaire égale à 3 mois de leur nouveau loyer (L521-3-1 CCH).

Carence du propriétaire

Le maire ou l'EPCI est tenu de prendre les dispositions pour assurer l'hébergement. Le coût sera recouvré, comme en matière de contribution directe, contre l'exploitant (L521-3-2 CCH).
Il peut désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants (L521-3-3 CCH).

Carence du propriétaire

Le maire ou l'EPCI se substitue, il prend toutes les dispositions utiles pour assurer le relogement dans les meilleurs délais.
Il peut désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants (L521-3-3 CCH).

Lorsque le maire ou l'EPCI intervient en substitution du propriétaire, la commune peut bénéficier des aides du FARU géré par le ministère de l'intérieur via le préfet du département.

Refus par les occupants de 3 offres de relogement

Leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire TGI (L521-3-2 CCH).

La personne publique, ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à 12 mois du nouveau loyer, à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance publique est recouvrée comme en matière de contribution directe, elle peut faire l'objet de l'inscription du privilège spécial immobilier. L'organisme a but non lucratif et hors comptabilité publique qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le maire ou l'EPCI pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé de celle-ci (L521-3-2 CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Procédure de Mise en sécurité urgente

Mise à jour le 30/04/2021

Atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeubles d'habitation ou non, occupés ou non) et **danger grave et imminent** pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Le maire ou l'EPCI peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice (L511-1 CCH).

Les situations relatives à la sécurité sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné.
Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert pour dresser un constat et proposer des mesures de nature à mettre fin au danger.

Avertissement adressé aux propriétaires par le maire ou l'EPCI les informant de son intention d'engager une procédure mise en sécurité urgente (L511-19 CCH). Il informe l'ABF si le bâtiment est situé dans un espace protégé (R511-2 et R511-2-1 CCH).

Parties communes d'un immeuble en copropriété

Avertissement adressé au syndic (L511-1-1 CCH)

Propriétaire introuvable

Affichage en mairie et sur le bâtiment. (L129-1CCH)

Dans le cas où un expert serait désigné, celui-ci doit examiner les bâtiments en cause et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il le constate.
Le rapport doit préciser les solutions techniques provisoires ainsi que leur délai de réalisation (L511-9 CCH).

NB : Le rapport conclut à l'existence d'un péril grave et imminent.
Il faut bien distinguer, dans le rapport, ce qui relève du péril imminent de ce qui relève du péril ordinaire, sous peine de produire un acte illégal et attaquable, pour «défaut de contradictoire». La phase contradictoire est obligatoire en cas de péril ordinaire.

Il peut préconiser les solutions définitives qui, le cas échéant, seront prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ordinaire.

L'arrêté de mise en sécurité urgente est généralement accompagné d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire permettant de prescrire des mesures définitives de confortation du bâtiment.

Le maire ou l'EPCI prend un arrêté de mise en sécurité urgente prescrivant les mesures **provisoires** nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation (L511-19 CCH).
A l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation ou non des mesures prescrites.

Le propriétaire a pallié le danger imminent, mais n'a pas réalisé les travaux nécessaires pour mettre fin à tout péril (L511-21).

Fiche arrêté de mise en sécurité ordinaire

Il n'y a pas mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité urgente lorsque le péril demeure. Un arrêté de mise en sécurité ordinaire doit suivre.

Suite page suivante

Le maire ou l'EPCI prend un arrêté de mise en sécurité urgente prescrivant les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation (L511-19 CCH).
A l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (à défaut un prestataire de la commune ou l'EPCI) établit un rapport constatant la réalisation ou non des mesures prescrites.

Notification (L511-1-1 CCH)

Propriétaires et titulaires de droit réels
Occupants
S'il existe des parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au syndic.

Affichage

En mairie
Sur l'immeuble par précaution

Transmission

Préfet, au titre du contrôle de légalité (L2131-1 CGCT)
Procureur de la République
Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (R511-4 CCH)
Organismes payeurs des aides personnelles au logement (R511-4CCH)
Gestionnaire du fond de solidarité pour le logement du département (R511-4CCH)
Transmission possible à la chambre départementale des notaires

A compter de la notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni utilisés (L511-11 CCH).

Division interdite (L111-6-1 CCH) sauf si travaux de restauration déclarés d'intérêt public (L313-4 CU)

Mesures non réalisées dans le délai imparti

Les mesures ont conjuré le péril et mis fin durablement au danger.

Le maire ou l'EPCI, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte par arrêté de leur réalisation et de leur date d'achèvement (L511-21 CCH).
Ce qui vaut mainlevée de tout péril.

Le maire ou l'EPCI a **l'obligation** de les faire exécuter d'office, sans mise en demeure ni arrêté particulier, en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais (L511-20 CCH).

En cas de défaillance du maire ou l'EPCI, le préfet se substitue (L2215-1 CGCT).

Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial *(justifié si montant important)* et au moment de l'émission du titre de perception (2384-1 CC).
Ce privilège prend rang sur tout autre sureté inscrite sur le bien.

La créance de la commune ou de l'EPCI sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application de l'article L. 511-16 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'EPCI agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (R511-5 CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Relogement – Mise en sécurité urgente

Mise à jour le 30/04/2021

Le maire prend un arrêté de mise en sécurité urgente.

Interdiction définitive à l'habitation

Le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants, c'est à dire proposer un logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants.
Il verse aux occupants relogés une indemnité forfaitaire égale à 3 mois de leur nouveau loyer
(L521-3-1 CCH).

Locaux interdits provisoirement à l'habitation, ou du fait des travaux prescrits

Le contrat d'occupation poursuit ses effets (sauf loyer) jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté. Les occupants ne peuvent être expulsés s'ils n'ont pas reçu une offre de relogement conforme aux exigences légales
(L521-2 CCH).

Le loyer hors charges cesse d'être dû à compter du premier jour qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mise en sécurité urgente ou 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 prenant acte de la fin du « **péril ». (Pas de mainlevée de mise en sécurité urgente si une mise en sécurité ordinanire demeure).**
La durée des contrats d'occupation est prolongée d'autant.(L521-2 CCH)

L'exploitant ou le propriétaire assure à ses frais l'hébergement décent des occupants, durant la période d'inhabitabilité
(L521-1 CCH), (L511-5 CCH).

Carence du propriétaire

Le maire ou l'EPCI se substitue, il prend toutes les dispositions utiles pour assurer le relogement dans les meilleurs délais. Il peut désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants (L521-3-3 CCH).

Refus par les occupants de 3 offres de relogement

Leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire (L521-3-2 CCH).

La personne publique, ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à 12 mois du nouveau loyer, à la charge du proprio ou de l'exploitant.
La créance publique est recouvrée comme en matière de contribution directe.
L'organisme a but non lucratif et hors comptabilité publique qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le maire pour lui conférer la caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé de celle-ci (L521-3-2 CCH).

Carence du propriétaire

Le maire ou l'EPCI est tenu de prendre les dispositions pour assurer l'hébergement.
Le coût sera recouvré, comme en matière de contribution directe, contre l'exploitant (L521-3-2 CCH).
Il peut désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants
(L521-3-3 CCH).

PRÉFÈTE DE L'OISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Procédure d'insalubrité

Mise à jour le 30/04/2021

Autosaisine, saisine maire, EPCI compétent logement, locataire, occupant, procédure DALO...

Saisine de l'ARS

Rapport de l'ARS : Argumentation technique justifiant la qualification de l'insalubrité + *évaluation sommaire du coût des travaux comparé au coût moyen de construction neuve d'un bâtiment de surface habitable et nb d'étages équivalent*

(L511-11 CCH)

Le maire ou président EPCI fournit le plan parcellaire de l'immeuble avec indication des noms tels qu'ils figurent au fichier immobilier.

Voir l'ABF si l'immeuble est dans un espace protégé (R511-4)

Insalubrité

Avec présence d'un danger grave et imminent

Arrêté d'urgence (L511-19)
Mise en demeure du préfet au propriétaire/exploitant de prendre les mesures dans délai qu'il fixe + possibilité d'interdiction d'habiter

Mesures réalisées

Le **préfet** constate l'exécution des mesures.

Mesures non réalisées

Le **préfet** procède aux travaux d'office.

Pas de danger grave et imminent

Procédure CSP

Pas d'insalubrité

Procédure RSD

Saisine préfet

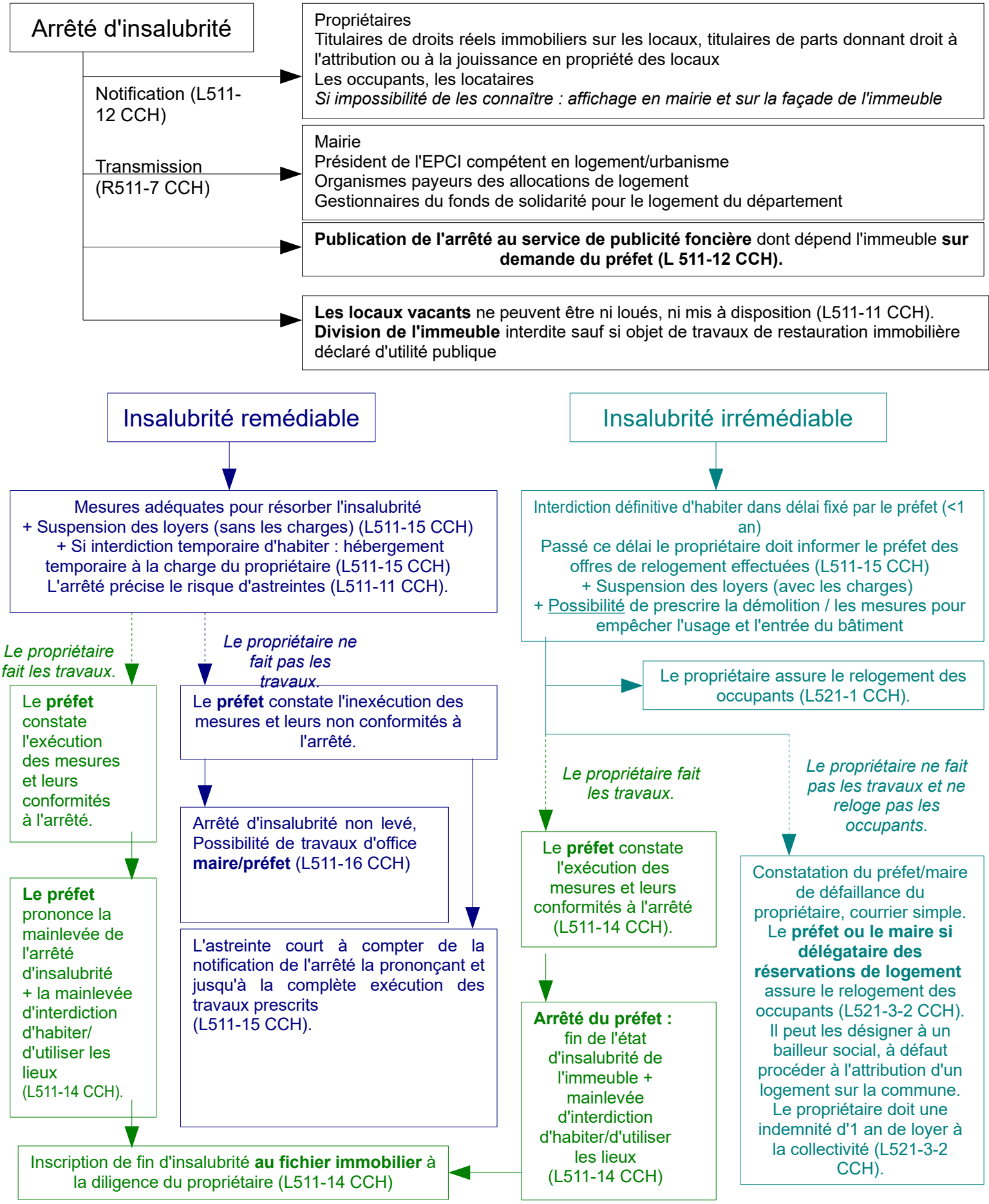
30 jours avant la cellule opérationnelle :
Le préfet prévient les propriétaires (fichier immobilier) de tenue de réunion + possibilité de présenter leurs observations dans ce délai + *affichage sur l'immeuble pour éviter tout pb de notification.* (si adresse des propriétaires non connue, affichage à la mairie de la commune au moins 30 jours avant la cellule opérationelle)
+ avertissement des titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants, les locataires (L511-12 CSP)

Réunion Cellule opérationnelle

Avis de la cellule opérationnelle dans les deux mois :
- Réalité et causes de l'insalubrité
- Mesures propres à y remédier

Insalubrité remédiable

Insalubrité irrémédiable


Arrêté d'insalubrité
Notification (L511-12 CCH)
Propriétaires
Titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux
Les occupants, les locataires
Si impossibilité de les connaître : affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble
Transmission (R511-7 CCH)
Mairie
Président de l'EPCI compétent en logement/urbanisme
Organismes payeurs des allocations de logement
Gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département
Publication de l'arrêté au service de publicité foncière dont dépend l'immeuble sur demande du préfet (L 511-12 CCH).
Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition (L511-11 CCH).
Division de l'immeuble interdite sauf si objet de travaux de restauration immobilière déclaré d'utilité publique
Insalubrité remédiable
Mesures adéquates pour résorber l'insalubrité
+ Suspension des loyers (sans les charges) (L511-15 CCH)
+ Si interdiction temporaire d'habiter : hébergement temporaire à la charge du propriétaire (L511-15 CCH)
L'arrêté précise le risque d'astreintes (L511-11 CCH).
Le propriétaire fait les travaux.
Le préfet constate l'exécution des mesures et leurs conformités à l'arrêté.
Le préfet prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité + la mainlevée d'interdiction d'habiter/ d'utiliser les lieux (L511-14 CCH).
Le propriétaire ne fait pas les travaux.
Le préfet constate l'inexécution des mesures et leurs non conformités à l'arrêté.
Arrêté d'insalubrité non levé, Possibilité de travaux d'office maire/préfet (L511-16 CCH)
L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits (L511-15 CCH).
Inscription de fin d'insalubrité au fichier immobilier à la diligence du propriétaire (L511-14 CCH)
Insalubrité irrémédiable
Interdiction définitive d'habiter dans délai fixé par le préfet (<1 an)
Passé ce délai le propriétaire doit informer le préfet des offres de relogement effectuées (L511-15 CCH)
+ Suspension des loyers (avec les charges)
+ Possibilité de prescrire la démolition / les mesures pour empêcher l'usage et l'entrée du bâtiment
Le propriétaire assure le relogement des occupants (L521-1 CCH).
Le propriétaire fait les travaux.
Le préfet constate l'exécution des mesures et leurs conformités à l'arrêté (L511-14 CCH).
Arrêté du préfet : fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble + mainlevée d'interdiction d'habiter/d'utiliser les lieux (L511-14 CCH)
Le propriétaire ne fait pas les travaux et ne reloge pas les occupants.
Constatation du préfet/maire de défaillance du propriétaire, courrier simple.
Le préfet ou le maire si délégataire des réservations de logement assure le relogement des occupants (L521-3-2 CCH).
Il peut les désigner à un bailleur social, à défaut procéder à l'attribution d'un logement sur la commune.
Le propriétaire doit une indemnité d'1 an de loyer à la collectivité (L521-3-2 CCH).

PRÉFÈTE DE L'OISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Travaux d'office - insalubrité

Mise à jour le 30/04/2021

Non réalisation des mesures prescrites dans l'arrêté d'insalubrité

Arrêté d'urgence (L.1331-26-1 CSP)

Si travaux non réalisés, pas de mise en demeure supplémentaire
Le **préfet** procède aux travaux d'office.

Insalubrité remédiable

Le propriétaire fait les travaux.

Mainlevée de l'arrêté

Le propriétaire ne fait pas les travaux.

Les mesures peuvent être exécutées d'office par le préfet ou le maire (L.511-16 CCH).

Le maire au nom de l'État réalise les travaux (si convention).

Défaillance du maire (absence de volonté d'agir)

Le préfet peut réaliser d'office les mesures (L.511-16 CCH).

Insalubrité irrémédiable

Pas de formalisme
Avertissement du propriétaire conseillé avec date d'intervention

Le préfet ou le maire (si convention) peut exécuter d'office les mesures visant à empêcher l'accès et l'usage du bâtiment / mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou voisins, peut exécuter d'office la démolition (L.511-16 CCH).

Si Démolition

Saisine du juge (président TGI) pour autorisation de démolir (L.511-16 CCH) + *entrée dans les lieux*

Respect des réglementations (PC, AT, ABF, …), dispense de PC pour démolition avec arrêté d'insalubrité
+ servitudes d'utilité publique

Application du Code des Marchés Publics

Procédure adaptée pour les cas relevant de l'urgence (R2122-1 CCP) ou pour montant < 15 000 €

Recouvrement des créances publiques - « comme en matière de contributions directes »

Privilège spécial immobilier
Code Civil art. 2374 – 8°

→ Inscription à la conservation des hypothèques

→ Première inscription :
- Inscription par le préfet parallèlement à la publication de l'arrêté à la conservation des hypothèques si celui-ci comporte une évaluation sommaire des coûts

ou

- Inscription par le maire/le préfet (préfet en insalubrité irrémédiable) lors de la mise en demeure du propriétaire/exploitant de faire les travaux + estimation sommaire des coûts des travaux envoyée au propriétaire

→ Seconde inscription :
Inscription par l'ordonnateur de la collectivité titulaire de la créance, pour le montant final de la créance. Créance recouvrable peut = titres de recouvrement successifs émis par la collectivité maitre d'ouvrage auprès des propriétaires débiteurs.

Si pas de première inscription : (2384-2 Code Civil) Inscription au seul moment titre de recouvrement, dans un délai de 2 mois après l'émission du titre de recouvrement.
Si délai de 2 mois dépassé, le privilège spécial dégénère en hypothèque légale qui prend rang à la date de l'inscription du titre de recouvrement

Montant créance < montant estimé → Le privilège prend rang à la date de la première inscription (2384-1 CC).

Montant créance > montant estimé → Le privilège prend rang à la date de la seconde inscription, pour le surplus (2384-1 CC).

Frais d'inscription → À la charge des propriétaires débiteurs

Si mesures prescrites réalisées par les propriétaires → Mainlevée de l'arrêté, mention de radiation en marge de l'inscription

Si le propriétaire débiteur honore sa créance. → Radiation du privilège

Solidarité entre propriétaires et acheteurs successifs d'un immeuble sous arrêté de police

Dès publication de l'arrêté à la conservation des hypothèques

Acte de mutation du bâtiment : vente, succession, autre → Le notaire doit le notifier à l'auteur de l'arrêté de police.

Titre de recouvrement → Le maitre d'ouvrage public peut l'adresser à l'un des quelconques propriétaires, à eux ensuite de se répartir les charges financières.

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Relogement – Insalubrité remédiable

Mise à jour le 30/04/2021

Le préfet prend un arrêté d'insalubrité remédiable.

Le loyer hors charges cesse d'être dû à compter du premier jour qui suit l'envoi de la notification ou 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.
La durée des contrats d'occupation est prolongée d'autant (L521-2 CCH).

Locaux interdits provisoirement à l'habitation, ou du fait des travaux prescrits

Le contrat de location peut être renouvelé avant son échéance si le bailleur souhaite conventionner son logement du fait d'un financement Anah (loi du 6 juillet 89, article 10).

L'exploitant ou le propriétaire assure à ses frais l'hébergement décent des occupants, durant la période d'inhabitabilité
(L521-1 CCH).

Suroccupation non due au bailleur

Le propriétaire assure l'hébergement des occupants jusqu'au premier jour du mois qui suit la levée de l'arrêté. Dans ce cas, les occupants bénéficient d'un droit au relogement qui incombe au préfet.

Carence du propriétaire

Le préfet (*ou le maire s'il est délégataire des réservations de logement, ou, dans le cadre d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au sens du L300-1 CU, la personne à l'initiative de cette opération*) doit assurer cet hébergement
(L521-3-2 CCH) .

Recouvrement

Cette créance est recouvrée comme en matière de contribution directe, contre l'exploitant. L'organisme à but non lucratif et hors comptabilité publique, qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour la rendre exécutoire aux fins de recouvrement forcé (L521-3-2 VI CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Relogement – Insalubrité irrémédiable

Mise à jour le 30/04/2021

Le préfet a pris un arrêté d'insalubrité irrémédiable.

Loyer → Toute somme (loyer, redevance, y compris les charges) cesse d'être due à compter de l'envoie de la notification de l'arrêté (L521-2 I CCH).

Bail → Le bail poursuit ses effets, sauf le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté (L521-2 III CCH).

Relogement ↓

Le logeur qui a mis les locaux à disposition est tenu d'assurer le logement définitif des occupants. Il propose un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant (L521-3-1 CCH).

Indemnité → Le logeur est tenu de payer à l'occupant une indemnité forfaitaire d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer pour couvrir les frais de réinstallation (L521-3-1 CCH).

Le propriétaire n'a pas assuré le relogement. ↓

Le préfet *ou le maire (si convention)* est tenu de se substituer. Il prend toutes les dispositions pour assurer relogement des occupants dans le meilleur délai possible (L521-3-2 CCH).

L'occupant a refusé trois offres de relogement → 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 (L521-3-2 VII CCH).

FARU → Lorsque le maire intervient en substitution du propriétaire, la commune peut bénéficier des aides du FARU géré par le ministère de l'intérieur via le préfet du département.

↓

Le préfet et le maire peuvent désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de cet organisme, attribuer un logement à ces occupants (L521-3-3 CCH).

↓

La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement perçoit une indemnité forfaitaire égale à 12 mois du nouveau loyer (L521-3-2 IV CCH).

Recouvrement → Cette créance est recouvrée comme en matière de contribution directe. Elle peut faire l'objet de l'inscription du privilège spécial immobilier. L'organisme à but non lucratif et hors comptabilité publique, qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour la rendre exécutoire aux fins de recouvrement forcé (L521-3-2 VI CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Procédure - Locaux inhabitables par nature

Mise à jour le 30/04/2021

Cas d'application : caves, sous-sols, combles, locaux dépourvus d'ouverture sur l'extérieur, et plus généralement ceux qui sont impropres par nature à l'habitation (L1331-22 CSP).

→ L'occupant doit être présent lors de la visite et consentir à celle-ci.
La présence du logeur n'est pas requise.

→ Cette visite et le rapport suivant peuvent également être effectués dans le cadre d'une demande de relogement au titre du DALO (L441-2-3 CCH).

Un agent de la commune concernée ou de l'ARS établit un rapport très explicite sur le caractère impropre à l'habitation des locaux qu'il a visités.
Le rapport doit démontrer en quoi la nature des locaux, leur configuration, leur absence d'aménagement, les rend inhabitables par nature.

→ Le propriétaire peut utilement être informé des conclusions de la visites et de leur transmission au préfet, même s'il n'y a pas de procédure contradictoire.

Le rapport stipule que le logement est impropre par nature à l'habitation.

Le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'occupation dans un délai précis (L511-11 CCH).

L'arrêté rappelle →

L'obligation pour le logeur d'assurer le relogement des habitants (L521-3-2 CCH)
L'interdiction de recevoir toute somme au titre de l'occupation (loyer, redevance, charges...) (L521-2 CCH)
L'interdiction définitive d'utiliser les locaux à des fins d'habitation.
Les dispositions des articles L521-2, L521-3 et L521-3-2 du CCH sont reproduites ou annexées.

Notification →

Les personnes concernées : propriétaires, bailleurs, autres et occupants.
En cas de difficulté d'identification de ces derniers, il est affiché sur l'immeuble.

Transmission →

Maire
CAF (et CMSA) (L441-2-3 VII CCH)
Gestionnaire du FSL (L441-2-3 VII CCH)
Procureur de la république
Utilement, à la chambre départementale des notaires.

La division de l'immeuble ou partie d'immeuble visé par l'arrêté est interdite (L111-6-1 CCH) sauf prescription de travaux de restauration immobilière déclarée d'utilité publique.

A compter de la notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent être loués ou mis à disposition aux fins d'habitation (Faits pénalement sanctionnés) (L511-11 CCH).

Des mesures sont possibles pour empêcher l'accès.

S'il est nécessaire d'empêcher toute réoccupation, le préfet peut prescrire au propriétaire (ou à l'utilisateur) les mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux à des fins d'habitation. Il faut prendre garde à ne pas empêcher l'accès de caves, combles ou sous-sols qui ont leur usage propre (L511-11 CCH).

Mesures prescrites non effectuées

Elles peuvent faire l'objet d'une exécution d'office (L511-16 CCH).

Recouvrement

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, du paiement des sommes avancées en lieu et place d'un copropriétaire défaillant, d'expulsion et de publicité ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes (L511-17 CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Locaux inhabitables par nature : protection des occupants

Mise à jour le 30/04/2021

Le préfet ou le maire (si convention) a pris un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'occupation d'un immeuble inhabitable par nature, dans un délai précis.

Loyer → Toute somme (loyer, redevance, y compris les charges) cesse d'être due à compter de l'envoi de la notification de l'arrêté (L521-2 I CCH).

Bail → Le bail poursuit ses effets, sauf le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté (L521-2 III CCH).

Relogement

Le logeur qui a mis les locaux à disposition est tenu d'assurer le logement définitif des occupants (L521-1 CCH).
Il propose un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant (L521-3-1 CCH).

Indemnité → Le logeur est tenu de payer à l'occupant une indemnité forfaitaire d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer pour couvrir les frais de réinstallation (L521-3-1 CCH).

Le propriétaire n'a pas assuré le relogement.

Le préfet *ou le maire (si convention)* est tenu de se substituer.
Il prend toutes les dispositions pour assurer des occupants dans le meilleur délai possible (L521-3-2 CCH).

L'occupant a refusé 3 offres de relogement → 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 (L521-3-2 VII CCH).

→ La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement perçoit une indemnité forfaitaire égale à 12 mois du nouveau loyer (L521-3-2 IV CCH).

Recouvrement

Cette créance est recouvrée comme en matière de contribution directe. L'organisme à but non lucratif et hors comptabilité publique, qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour la rendre exécutoire aux fins de recouvrement forcé (L521-3-2 VI CCH).

Le préfet et le maire peuvent désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de cet organisme, attribuer un logement à ces occupants (L521-3-3 CCH).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Procédure – le traitement d'urgence de situation d'insalubrité présentant un danger ponctuel

Mise à jour le 30/04/2021

Une enquête réalisée par l'ARS (ou le SCHS) dans le cadre de la procédure d'insalubrité visée par le L511-19 du CCH révèle qu'une ou plusieurs des sources d'insalubrité créent un danger imminent.
Le rapport d'enquête indique la nature exacte du danger et les mesures urgentes adaptées.

Transmission au préfet

Le préfet, sans procédure contradictoire prend un arrêté mettant en demeure le propriétaire ou l'exploitant, d'exécuter les mesures urgentes dans un délai précis (L511-19 CCH).

Notification → Propriétaire ou exploitant
Occupants
Affichage en mairie et sur l'immeuble

Transmission → Procureur de la République
Chambre départementale des notaires.

L'arrêté prescrit une interdiction temporaire d'habiter. → Le propriétaire ou l'exploitant doit assurer l'hébergement des occupants (L521-1et suivants CCH).

A l'issue du délai imparti

Les travaux effectués mettent fin à l'insalubrité. → Le préfet en prend acte (L511-21 CCH) et ne poursuit pas la procédure.

Les mesures prescrites ne sont pas exécutées.

Le préfet
(ou le maire si convention)
y procède d'office aux frais du propriétaire sans autre mise en demeure préalable
(L511-20 CCH).

Les mesures d'urgences sont effectuées, mais des causes d'insalubrité subsistent. → La procédure d'insalubrité poursuit son cours parallèlement avec le L511-10 CCH.

Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial, au moment de l'émission du titre de perception correspondant aux travaux exécutés d'office (2384-1 CC). Ce privilège prend rang sur toute autre sureté inscrite sur le bien (art 89 loi MOLLE).

PRÉFÈTE
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
Bureau Habitat Durable

Relogement – Le traitement d'urgence de situations d'insalubrité présentant un danger ponctuel imminent

Mise à jour le 30/04/2021

Une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée par le préfet, dans le cadre d'une mise en demeure au propriétaire de faire cesser le danger.

Le bail est prorogé : sa durée, à la date du premier jour du mois suivant le constat de réalisation des mesures prescrites, est celui qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification ou l'affichage de la mise en demeure (L521-2 CCH).

Le propriétaire ou l'exploitant doit assurer, à sa charge, l'hébergement des occupants (L521-1 CCH).

La mise en demeure est suivi d'un arrêté d'insalubrité.

Défaillance du propriétaire ou de l'exploitant

Le loyer (ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement) cesse d'être dû, rétroactivement, à compter du premier jour du mois qui suit la notification de mise en demeure ou de son affichage, jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité
(L521-2 CCH).

Le préfet doit assurer cet hébergement provisoire (L521-3-2 CCH).

La créance en résultant est recouvrée soit comme en matière de contributions directes, soit par l'émission par le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement
(L521-3-2 CCH).

Le Maire de ***

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2212-1 et L.2212-2 ;
Ou, vu l'article L1421-4 du code de la santé publique ;

VU le règlement sanitaire départemental en date du*** et particulièrement son article X ***; (ou autre texte le cas échéant) ;

VU le rapport établi par X***, agent communal, en date du ***, relatant les faits constatés dans le logement sis *** (préciser l'adresse) occupé par ***, appartenant à Y***, ledit rapport étant annexé au présent arrêté ;

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

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

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
M.Y *** est mis en demeure d'assurer, dans le délai de *** (préciser) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes : (à préciser).

ARTICLE 2 :
M. Y devra rendre compte des mesures exécutées auprès du maire à l'expiration du délai visé à l'article 1.

ARTICLE 3 :
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté est passible de sanctions pénales[1].

ARTICLE 4 :
La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Il est rappelé que l'absence de réponse dans le délai de deux mois au recours administratif vaut rejet implicite, lequel peut lui-même être contesté dans le délai de deux mois devant le tribunal administratif.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'État dans le département.

Fait à ***, le ***
Le Maire

1 Selon les cas, l'article peut être complété par le renvoi au texte pénal de référence : en cas de violation des prescriptions du RSD, l'article 7 du décret n°2003-462 sanctionne le contrevenant de la peine d'amende prévue pour les contraventions de 3ème classe, soit 450 € maximum. Par ailleurs, la violation des interdictions ou le manquement aux obligations édictées par les arrêtés de police du maire sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 1ère classe (38 € maximum) en application de l'article R. 610-5 du code pénal.

MODÈLE LETTRE TYPE D'ARRÊTÉ – MISE EN SÉCURITÉ PROCÉDURE ORDINAIRE

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 ;

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

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M. ***, *(noms, prénoms)*, domicilié à *** ou résidant à *** *(adresse)*, propriétaire de l'immeuble sis à *** *(adresse 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)*,

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

ARTICLE 2 : *Le cas échéant*
Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** *(préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble)* sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** *(dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification)* *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

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

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

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

ARTICLE 3 :
Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

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

ARTICLE 4 :
La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

ARTICLE 7 :
La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

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

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

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

- M*** / Mme
-

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

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie 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, 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 faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier dans un 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. :

- soit par courrier (14 Rue Lemerchier, 80000 Amiens) ;
- soit par voie dématérialisée accessible par le site Internet https :\\citoyens.telerecours.fr.

Fait à ***, le***
Le Maire/Président EPCI

Le Maire

+ ANNEXES à joindre à l'arrêté

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.

Maire
Président EPCI

Lettre recommandée avec AR

Monsieur ou Madame,

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

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

-
-

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

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

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

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

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

P/le maire/le président de l'EPCI

Nom du signataire

MODÈLE D'ARRÊTÉ DE MAINLEVÉE DE MISE EN SÉCURITÉ[2]

Le Maire

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 ;

VU l'arrêté de péril ordinaire en date du *** ;

VU le rapport de M.*** (homme de l'art ou service) en date de *** constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé (ou la démolition) ;

(le cas échéant),
Vu le rapport de M.*** (homme de l'art ou service) en date de *** constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril en date du ***.[3]

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Sur la base du rapport établi par M.***, il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du ***.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (ou la démolition) de l'immeuble menaçant ruine, sis à *** (commune, adresse, cadastre…) (et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux) et appartenant à M ***

Pour publicité au fichier immobilier[4], porter toutes les mentions utiles (cf : modèles d'arrêtés de péril).

Si l'arrêté de mise en sécurité ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques en application des articles 2384-1 et suivants du code civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour permettre la radiation de l'inscription.

Et, le cas échéant, exploité par ***(hôtel meublé).

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (et aux titulaires de droits réels) et aux occupants.

En cas d'établissement d'hébergement : Le présent arrêté est notifié à l'exploitant ***, ainsi qu'au propriétaire. (Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles).

Le cas échéant - **propriétaires non identifiés** ou à défaut de connaître leur adresse Le présent arrêté est affiché en mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble[5]

2 On rappelle qu'il n'y a pas de levée d'arrêté de mise en sécurité, car s'agissant de travaux provisoires et en attendant un arrêté de péril ordinaire, le péril subsiste. Mais si les travaux effectués ont mis fin à tout péril, cet arrêté de mainlevée s'applique.

3 Sauf si des travaux mettant fin définitivement au péril ont été effectués par le propriétaire à son initiative (ce que vise l'alinéa en cause).

4 Attention, le propriétaire a pu changer : vérifier au fichier immobilier si nécessaire.

5 Utile dans tous les cas y compris pour l'information des occupants

ARTICLE 3 :

(si immeuble d'habitation ou hôtel meublé)

À compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement…) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH, reproduites en annexe, sont applicables.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département, ainsi qu'aux organismes payeurs des aides au logement.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté peut 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.

Fait à ***, le ……

Signature du Maire

ANNEXE

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

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

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

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

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M. ***, *(noms, prénoms)*, domicilié à *** ou résidant à *** *(adresse)*, né le ***, état civil, propriétaire de l'immeuble sis à *** *(adresse complétée)* - *** (références cadastrales) – situé(e) à *** *(bâtiment, étage)*, ou ses (leurs) ayants-droits.
Si personne morale
Propriété de *** forme de la personne morale *(société, SCI, association ou autre)*, ayant son siège social à *** *(adresse)* immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** *(gérant en SCI)*, adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)
Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** *(adresse complète)*, références cadastrales, et représenté par le syndic *** *(nom et adresse)*

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***
Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),
Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé
M. *** *(personne physique ou morale)* exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à *(adresse de domicile)*, né le *** à ***, état civil,
Est/sont mis en demeure d'effectuer, sur le ou les bâtiments *(à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire), dans un délai de (pas de délai minimum)*

- Lister les mesures provisoires : sécurisation, réparations…

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

ARTICLE 2 :
Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 : (selon le cas)
Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, *(ou partie de bâtiment à préciser)* devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [*préciser la réponse*]
Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** *(préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble)* sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** *(dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification)* *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 : (selon le cas)
La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.
Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le *** *(date à préciser/ courte s'agissant d'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence).*
À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 :
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :
Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.
La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune/EPCI, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

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

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.
Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme
-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :
Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

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

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Amiens dans un 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. :
- soit par courrier (14 Rue Lemerchier, 80000 Amiens) ;
- soit par voie dématérialisée accessible par le site Internet https :\\citoyens.telerecours.fr.

Fait à *, le*****
Le Maire/le Président de l'EPCI

<u>Nota bene</u> : 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.

PRÉFÈTE
DE L'OISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Édition 2023

Pour en savoir plus
DDT Oise
www.oise.gouv.fr
Flashez moi

Le Guide de la lutte contre l'habitat indigne dans l'Oise

Niveau de Sensibilité :
public

Directeur de la publication :
Claude SOUILLER

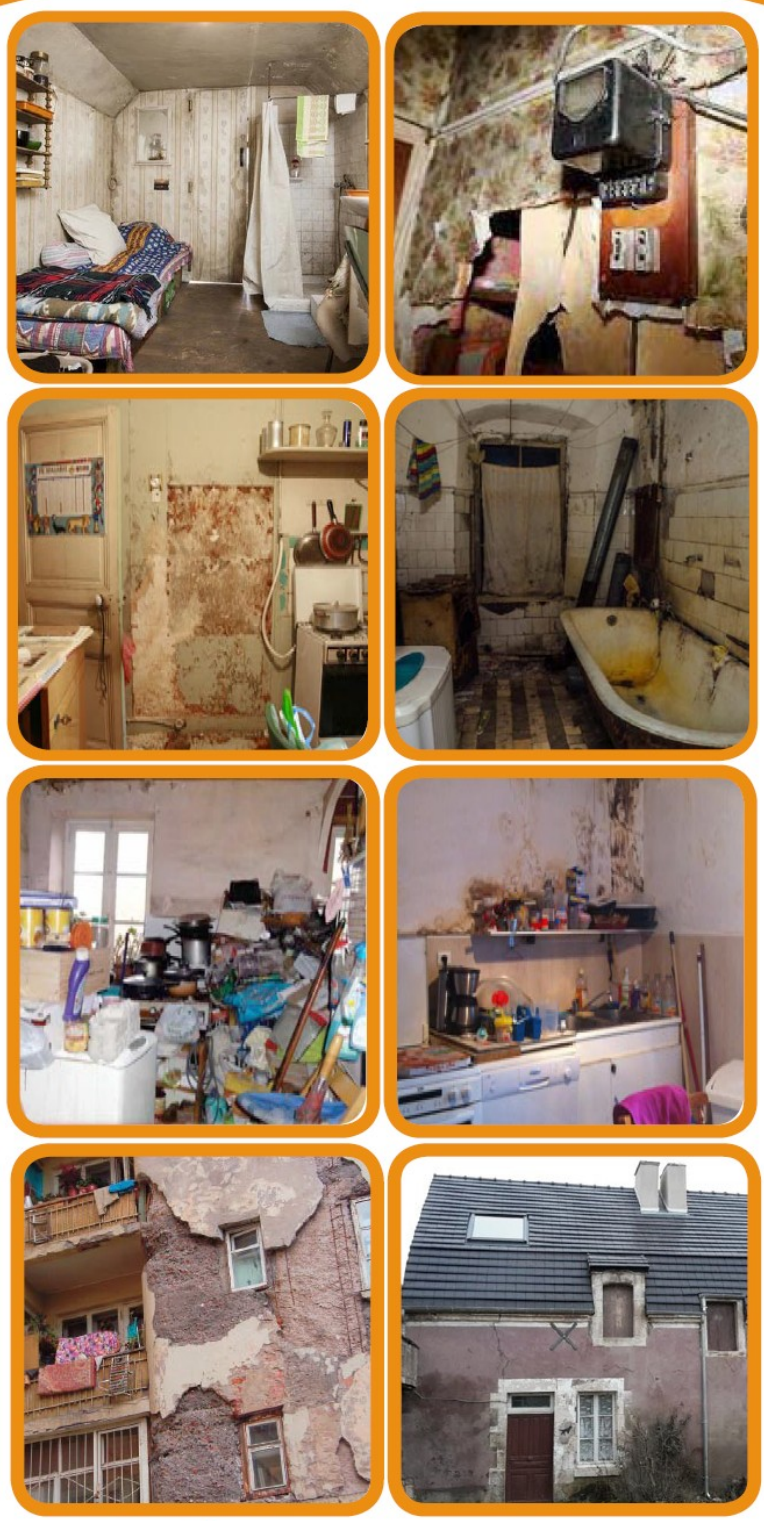
Illustrations et mise en page :
DDT 60 - Direction-PPM/SA
Sources et Crédits photos
DDT 60 sauf si précision

Réalisation – impression :
DDT de l'Oise
2, boulevard Amyot d'Inville
BP 20317
60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 64 58 15 00
courriel : ddt@oise.gouv.fr
www.oise.gouv.fr

Comité de rédaction :
DDT 60 / Bureau de la qualité de l'habitat de de l'accessibilité

Ont participé à ce livret :
La direction et le personnel de la DDT de l'Oise

Date de publication :
mars 2023



Les *annexes*

Le Guide de la lutte contre l'habitat indigne dans l'Oise