



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**PÔLE DÉPARTEMENTAL DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

LA PROCEDURE D'URGENCE DE MISE EN SECURITE (IMMEUBLES /EDIFICES MENACANT RUINES)

1- Textes :

- article L.2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales
- article L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)
- articles R. 511-1 à R. 511-5 du CCH.

2-Autorité compétente

L'ordonnance N°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, les polices de lutte contre l'habitat indigne a créé une police unique de la sécurité et de la salubrité. Pour les situations relevant de la sécurité (art. L,511-2 1°,2° et 3°), il appartient au Maire d'intervenir dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale .

Le Maire est ainsi compétent à prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine (article L. 2213-24 du Code général des collectivités territoriales) dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'ancienne procédure de péril est ainsi remplacée depuis le 1^{er} janvier 2021 par la procédure de mise en sécurité dont le premier fait générateur est le défaut de solidité.

En tant qu'agent de l'État, le maire doit assurer l'exécution des actes et mesures de sûreté générale sous l'autorité du préfet de département (article L. 2122-27 du Code général des collectivités territoriales).

Pour les EPCI disposant la compétence Habitat, ce pouvoir de police est automatiquement transféré au Président, sauf opposition exercée par les Maires.

Le préfet peut se substituer à un maire défaillant (article L. 2215-1 du Code général des collectivités territoriales).

3- Cas d'application

Atteinte à la solidité de tout édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupés ou non) et existence d'un risque pour la sécurité des occupants et / ou du public. : le danger doit être grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public ou des tiers.

Un arrêté d'urgence de mise en sécurité permet de prendre des mesures provisoires et urgentes. Il doit être complété par un arrêté ordinaire de mise en sécurité pour réparer l'ouvrage de manière durable et définitive (sauf démolition prescrite dans le cadre de la procédure d'urgence).

Rien ne s'oppose à ce que soit un pris un arrêté urgent de mise en sécurité sur un bâtiment déjà frappé d'un arrêté ordinaire de mise en sécurité, si les désordres se sont aggravés, que les travaux nécessaires n'ont pas été effectués. Dans ce cas, les deux arrêtés s'appliquent simultanément et le second arrêté n'abroge pas le premier : il faut toutefois vérifier que les prescriptions ne soient pas contradictoires .

4- Procédure

4-1 Constat des désordres

Il convient au préalable pour le Maire (ou Président d'EPCI) de faire constater les désordres.

Faute de disposer des compétences en interne, le Maire peut solliciter le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un expert.

Art. L. 511-7 du CCH:

« L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques mentionnés à l'article L. 511-2.

Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte »

Art. L. 511-7 du CCH:

«(...)Les autres situations mentionnées à l'article L. 511-2 sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné en application de l'article L. 511-9. »

Art. L. 511-9. CCH :

« 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 afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger.

L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre. »

4-2 Avertissement du (es) propriétaire (s)

Les textes sont peu précis. Toutefois, en cas de saisine du TA pour nomination d'un expert , les termes de l'article R. 556-1 du Code de Justice Administrative prévoit que :

« Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1. »

Cet article stipule que «s'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. Il peut, à cet effet, désigner une personne figurant sur l'un des tableaux établis en application de l'article R. 221-9. Il peut, le cas échéant, désigner toute autre personne de son choix. Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels.[...] _»

Il convient donc d'avertir par courrier les propriétaires/titulaires d'un droit réel immobilier de la mise en place de cette procédure. Ce courrier permet par ailleurs à la juridiction ainsi qu'à l'expert de disposer de l'adresse des propriétaires afin de leur transmettre tout document, le rapport de constat et les différentes ordonnances.

Cet avertissement doit donc intervenir avant la saisine du tribunal administratif. Il est par ailleurs judiciaire de l'étendre aux procédures dont les constats seront établis par l'autorité compétente. L'avertissement n'appelle pas de réponse particulière.

Veiller à informer l'ABF dans les cas mentionnés à l'article R. 511-4.CCH :

« Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation en application de l'article L. 511-11, l'autorité compétente sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est:

1o Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine;

2o Soit situé dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code;

3o Soit situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code;

4o Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Dans les mêmes cas, lorsque l'autorité compétente fait application de la procédure prévue à l'article L. 511-19, elle en informe immédiatement l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la démolition concerne un immeuble ou une partie d'immeuble protégé en application des servitudes d'utilité publique mentionnées aux 1o à 4o, les éléments d'architecture ou de décoration qui sont susceptibles d'être réemployés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou qui présentent un intérêt historique ou artistique sont déposés en conservation, en tenant compte des indications de l'architecte des Bâtiments de France.

4.3 L'arrêté d'urgence de mise en sécurité

S'il est constaté un danger imminent et manifeste dans le rapport mentionné à l'article L.511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L.511-9 du CCH, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger.

La démolition complète peut être prescrite lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger. Il conviendra toutefois pour l'autorité compétente d'obtenir l'autorisation par jugement du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Dans le cadre de la procédure d'urgence, l'autorité compétente doit s'en tenir aux mesures indispensables pour faire cesser le danger, par exemple des étaitements ou la démolition/dépose d'ouvrages ou parties d'ouvrages risquant de chuter ou de s'effondrer à court terme, l'évacuation provisoire de l'immeuble, la pose d'un périmètre de sécurité, ou encore la condamnation provisoire d'accès.

Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitif.

Le rapport rendu par l'expert peut prescrire des mesures relevant tant de la procédure d'urgence que de la procédure ordinaire. L'autorité compétente doit, le cas échéant, distinguer ce qui relève des travaux ou mesures pour mettre fin à l'urgence de la situation, des travaux destinés à mettre fin de façon pérenne au péril et relevant donc d'une procédure ordinaire.

Le délai doit être adapté à l'urgence de la situation (plusieurs heures ou plusieurs jours).

Art. R. 511-6.CCH :

« Le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sauf dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article L. 511-19. »

4-4 Notification/communication de l'arrêté:

Art. L. 511-12. CCH:

« L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures.

Il est également notifié, le cas échéant, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

A la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est publié au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Art. R. 511-7.CCH

« Les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et les arrêtés de mainlevée sont communiqués au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation. Les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont également communiqués au procureur de la République. »

Art. R. 511-8. CCH

« Les notifications et formalités prévues en application du présent chapitre, y compris pour les arrêtés pris au titre de l'article L. 511-19, sont effectuées par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ou à défaut par affichage dans les cas et selon les modalités prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3. »

5- Effets de droits :

5-1 réalisation des mesures par le propriétaire :

A l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des travaux prescrits, exécutés dans les règles de l'art.

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit par la mise en place d'une procédure de mise en sécurité ordinaire conformément aux articles L.511-10 et suivants du CCH.

5-2 non réalisation des mesures par le propriétaire :

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 511-11 visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement sont recouverts comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants.

Aides à l'hébergement/relogement si réalisation d'office par la collectivité

FARU (Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence)

Prise en charge :

-hébergement d'urgence ou relogement temporaire des locataires

-réalisation des travaux interdisant l'accès aux locaux

Durée maximale de 6 mois

Taux : 75% si arrêté de police spéciale

Les aides devront être reversées par la collectivité, lorsque celle-ci recouvre les frais

Demande à faire en préfecture

En cas de défaillance du maire/président d'EPCI à réaliser les travaux d'office et en application de l'article L 2215-1 du CGCT, le préfet, après mise en demeure de l'autorité compétente, peut faire réaliser les travaux d'office aux frais de la commune.

Pour de plus amples informations sur la mise en place des travaux d'office et de leur recouvrement, le relogement ou l'hébergement temporaire des occupants veuillez consulter « le guide travaux d'office mai 2021 » sur la page internet suivante : <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-accessibilite-habitat-et-urbanisme/Habitat/Lutte-contre-l-habitat-indigne/Guides-methodologiques>

5- 3 la protection des occupants

Dans le cadre des immeubles d'habitation mis en location :

Si Interdiction temporaire d'habiter le logement :

le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants- art. L,511-18 du CCH. Il prend notamment en charge le coût de cet hébergement (fluides à la charge des occupants)- art. L.521-3-1 , I du CCH

Si Interdiction définitive d'habiter le logement :

Le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenue d'assurer le relogement- art. L.511-18 du CCH.

Il est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant au moins égal à trois mois de son nouveau loyer- art. L.521-3, II du CCH

Conséquences sur bail et loyers :

Bail suspendu à partir du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté jusqu'au 1er jour du mois suivant l'envoi de l'arrêté de main-levée- art 15 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989

Le loyer cesse d'être dû à partir du 1er jour qui suit la notification de l'arrêté (ordinaire) ou son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au 1er jour du mois suivant l'envoi de l'arrêté de main-levée – art L.521-1,I du CCH.

Lorsqu'une personne publique, un organisme HLM, une SEM ou un organisme a but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel- art. L.521-3-2, IV du CCH

**MODELE DE LETTRE DE SAISINE DU TRIBUNAL ADMINSTRATIF POUR
NOMINATION D'UN EXPERT**

Commune/EPCI , le.....

Tribunal Administratif
5, Rue Geoffroy Saint-Hilaire
CS 62039
59014 LILLE Cedex

Lettre recommandée avec accusé de réception

Affaire suivie par :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Objet : Demande de désignation d'un expert

P.J. : Photos du bâtiment

Monsieur le Président,

En raison des risques présentés par l'habitation située XXXXXXXXXXXX à XXXXXXXXXXXX, appartenant à M/Me ZZZZZZZZZZ, qui n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers, j'envisage de prescrire, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité, la réalisation de mesures nécessitées par les circonstances, au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations mentionnées à- aux articles L 511-1 et L.511-2-1° du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application des dispositions de l'article L 511-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous sollicite afin que soit désigné un expert afin qu'il examine le bâtiment, dresse constat de son état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger.

Dans cette attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire/le Président

MODELE ARRÊTÉ: MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE
(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n’offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d’EPCI de ***

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

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

Si personne morale

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

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

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

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

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d’hôtel meublé

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

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

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

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

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 : (selon le cas)

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

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

ARTICLE 4 : (selon le cas)

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

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

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

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 :

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

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

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

ARTICLE 7 :

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

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

- M*** / Mme

-

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

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

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

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

ARTICLE 9 :

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

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

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

Fait à *, le*****

Le Maire/le Président de l'EPCI

Nota bene : Il ne peut y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger-
Voir le modèle d'arrêté de main-levée dans la fiche de procédure de mise en sécurité ordinaire.

Annexe : textes

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-2

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

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas

assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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

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

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

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

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

Article L521-3-3

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

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

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

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

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de

relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

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

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

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

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

Article L. 521-4

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

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des [articles L. 521-1 à L. 521-3-1](#), de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de [l'article L. 521-2](#) ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

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

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

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou

mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

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

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

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

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

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

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