

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Police de la sécurité et de la salubrité

La police mentionnée à l'article L. 511-1 du CCH a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes

Toute personne est obligée de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la police de sécurité et de la santé. L'autorité compétente met en œuvre, le cas échéant, ses pouvoirs de police L 511-6 du CCH

Sécurité

Santé

Compétence du Maire ou du Président de l'EPCI
(L 511-2 : 1° à 3°)

Compétence du Préfet
(L 511-2 : 4°)

- Les menaces de ruine des bâtiments, murs et édifices ;
- Les équipements communs d'un immeuble collectif (511-1)
- Les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables

- L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles :
L 1331-22 et L 1331-23 du code de la santé publique

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites (entre 6h00 et 21h00) qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques mentionnés à l'article L 511-2. L'autorisation du juge des libertés et de la détention est nécessaire en cas d'opposition de l'occupant ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès ne peut être contactée (L 511-7)

Les situations mentionnées au L 511-2 1° à 3° sont constatés par les services municipaux ou intercommunaux. L'autorité compétente peut demander la désignation d'un expert (L 511-9 et R 511-2)

La situation d'insalubrité est constatée par un rapport motivé de l'ARS ou du SCHS (L 511-8) Ce rapport est remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement de l'insalubrité

PROCEDURE D'URGENCE

En cas de danger imminent ou manifeste, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans période contradictoire préalable les mesures indispensables pour cesser le danger dans un délai qu'elle fixe (L 511-19)
Démolition complète possible, par l'autorité compétente, si aucune mesure ne permet d'écartier le danger suite à l'autorisation par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond
Les dispositions relatives à l'astreinte ne sont pas applicables

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures (L 511-10)
L'article R 111-3 précise les délais

L'autorité compétente prescrit, par l'adoption de l'arrêté, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, les mesures suivantes (L 511-11 et R 511-5, R 511-6)

- 1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
 - 2° La démolition de toute ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
 - 3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
 - 4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.
- Les délais d'exécution sont régis par l'article R 511-6

Spécificités des logements devenus vacants (L 511-11)

Le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les prescriptions dans le délai fixé par l'arrêté et par conséquent au paiement de l'astreinte en cas de logement ou immeuble inoccupé et libre de location sous réserve :

- _ qu'il soit sécurisé
- _ ne constitue pas un danger pour

la santé et la sécurité des tiers

Si ce n'est le cas l'autorité compétente peut faire procéder aux travaux d'office

Notification de l'arrêté (L 511-12 et R 511-7, R 511-8)

L'arrêté est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance du bien, aux occupants, à l'exploitant (dans le cas d'immeuble à usage d'hébergement).

Si les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat de la copropriété qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Si le propriétaire n'est pas connu l'arrêté sera affiché en mairie ainsi que sur l'immeuble concerné.

L'arrêté est publié au fichier immobilier.

Les articles R 511-7 et R 511-8 définissent les règles de communication et de notification de l'arrêté

Obligation d'hébergement et de relogement (L 511-18)

Le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement en cas d'interdiction d'habiter à titre temporaire ou le relogement en cas d'interdiction définitive

Bail à réhabilitation ou autres formules (L 511-13)

Possibilité de déroger à l'obligation de travaux en contractant un bail à réhabilitation, emphytéotique ou un contrat de vente

Travaux réalisés

Travaux non exécutés

Mainlevée de l'arrêté (L511-14)

Constatation de la réalisation des mesures prescrites (ainsi que la date d'achèvement), l'autorité compétente peut procéder à la mainlevée de l'arrêté.

L'arrêté de mainlevée est notifié dans les mêmes modalités que l'arrêté initial

Application de l'astreinte administrative (L511-15) à l'exception du L511-11

Montant maximal 1000€/jour dans la limite de 50000€
Le recouvrement est engagé par trimestre échu par l'autorité compétente
Second arrêté à prendre : spécifique à l'astreinte

Défaillance du propriétaire / substitution de l'autorité compétente (L511-16 et R 511-11)

L'autorité compétente peut par décision motivée faire procéder d'office aux travaux

Recouvrement des frais de substitution (L 511-17 et R 511-9, R 511-12)

Les frais de toute nature avancés par l'autorité compétente lors de la substitution ainsi que les produits de l'astreintes sont recouverts par le maire, le président de l'EPCI ou le Préfet

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Direction Départementale des Territoires de l'Aisne
50 boulevard de Lyon
02011 Laon cedex
Téléphone : 03.23.24.64.41