

Décembre
2005

ANIL HABITAT ACTUALITE



**ANIL / AGENCE
NATIONALE POUR
L'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT**

ETUDE

LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX
(ordonnance du 15.12.05 : JO du 16.12.05)

en collaboration avec le Pôle de lutte contre l'habitat indigne

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques
du Conseil National de l'Habitat

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10

Présentation de l'ordonnance du 15 décembre 2005 par Nancy Bouché, présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Cette ordonnance est prise sur le fondement de l'article 122 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale qui a autorisé le Gouvernement à prendre les mesures à caractère législatif nécessaires pour lutter contre les différentes formes d'habitat que l'on peut qualifier "d'indignes", car contraires à la dignité humaine, dont le traitement relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, et que sont les logements insalubres, les immeubles menaçant ruine et les établissements d'hébergement dangereux. On rappellera les objectifs de cette première ordonnance : simplifier et harmoniser les divers régimes de police administrative, faciliter la réalisation des travaux, ainsi que l'hébergement et le relogement des occupants et préciser, en la matière, les responsabilités respectives des autorités de l'Etat et des collectivités locales, faciliter le traitement d'urgence des situations d'insalubrité et des mesures prises pour assurer le respect des règles d'hygiène dans l'habitat.

La création d'un dispositif de séquestre immobilier spécial, fera l'objet d'une seconde ordonnance.

La présente ordonnance est composée de quatre titres principaux, relatifs respectivement aux immeubles insalubres, aux bâtiments menaçant ruine, au relogement des occupants et à l'expropriation des immeubles insalubres, et d'un cinquième, comprenant des dispositions diverses.

Le rapport au Président de la République apporte les commentaires nécessaires à la compréhension des modifications et dispositions nouvelles insérées dans les textes des Codes de la santé publique, du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que dans la loi du 10 juillet 1970 relative à l'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables.

Les points les plus importants concernent :

Dans la partie "insalubrité"

- plusieurs mesures nouvelles qui répondent à la nécessité d'intervenir en urgence et dans diverses situations :
 - la possibilité ouverte aux maires de procéder à l'exécution d'office des mesures d'hygiène dans l'habitat prescrites par le préfet, sur la base du règlement sanitaire départemental ;
 - la possibilité ouverte aux maires soit d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté pour rendre inutilisables des locaux déclarés insalubres irrémédiables soit de les décider, au nom de l'Etat, s'ils n'avaient pas été prescrits, puis de les exécuter d'office ;
 - la possibilité dans les locaux déclarés insalubres irrémédiables de procéder aux travaux d'urgence s'il y a des risques pour la santé ou la sécurité des occupants, avant relogement de ceux-ci ;
 - le traitement d'urgence de l'insalubrité, lorsque le rapport d'enquête fait apparaître des dangers graves pour la santé des occupants : le préfet pourra mettre en demeure le propriétaire de procéder aux travaux d'urgence, alors même que l'instruction est en cours et dès avant la réunion de la commission appelée à succéder au CDH, et, le cas échéant, de les faire exécuter d'office ;

- la définition de locaux impropres par nature à l'habitation, des locaux dont l'usage ou la suroccupation sont facteur de risques pour la santé des occupants, et précisent leurs effets de droit et relevant de procédures allégées ;
- la définition de l'insalubrité irrémédiable, de façon à sécuriser les arrêtés et à élargir le champ de l'insalubrité remédiable avec ses conséquences de droit : obligation de réaliser les travaux, maintien dans les lieux des occupants ;
- la clarification des travaux pouvant être prescrits par le préfet en cas d'insalubrité remédiable : possibilité d'inclure les équipements nécessaires à la décence du logement, inclusion des travaux propres à supprimer l'accessibilité au plomb ;
- pour tenir compte des difficultés du relogement, report de 6 mois à un an du délai maximum fixé dans un arrêté d'insalubrité irrémédiable pour l'interdiction définitive d'habiter.

Dans la partie "immeubles menaçant ruine"

- clarification des champs respectifs de l'arrêté de péril imminent et de l'arrêté de péril "ordinaire", de façon à sécuriser les actes des maires ;
- alignement des modes de publicité et des effets de droit, notamment en matière de droit des occupants, des deux types d'arrêtés, ce qui met fin aux ambiguïtés préexistantes ;
- simplification radicale de la procédure des arrêtés de péril ordinaire par suppression de l'homologation par le tribunal administratif, réintégration dans l'arrêté des interdictions d'habiter et habilitation législative à effectuer les travaux d'office; à partir du décret d'application, les arrêtés de péril seront exécutoires de plein droit et le maire pourra exécuter d'office les travaux prescrits en cas de défaillance du propriétaire, sans procédure particulière, les voies de droit existantes permettant au propriétaire de faire valoir ses droits ;

Dispositions communes à ces deux procédures :

- introduction dans les arrêtés d'insalubrité et de péril d'un délai dans lequel le propriétaire doit avoir indiqué au préfet s'il a proposé une offre de relogement à l'occupant; ceci permettra à la collectivité publique d'organiser l'hébergement ou le relogement avant expiration du délai d'interdiction d'habiter ;
- interdiction de louer pour quelque usage que ce soit des locaux sous arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- possibilité ouverte à la collectivité publique de ne se substituer qu'aux seuls copropriétaires défaillants dans une copropriété où ont été prescrits des travaux, en sortie d'insalubrité ou de péril, lorsque certains copropriétaires n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par la copropriété pour réaliser les travaux prescrits.
- réécriture et définition précise des incriminations et sanctions pénales dans les deux cas.

Dans la partie relative au relogement

- application de la suspension du bail dès la notification de la mesure de police - et non plus seulement si une interdiction temporaire d'habiter est prononcée - et jusqu'à la réalisation des travaux prescrits ou à la limite de l'interdiction définitive d'habiter. Cette disposition vaut pour les arrêtés d'insalubrité, les mises en demeure

d'urgence en matière d'insalubrité, les arrêtés de péril et les prescriptions de sécurité dans les établissements d'hébergement (hôtels meublés) ;

- précision des cas et dates des suspensions du paiement des loyers ou contributions dans les différents cas; extension de cette disposition aux établissements d'hébergement (hôtels meublés) soumis aux prescriptions de sécurité ;
- qualification des occupants à qui aucune offre de relogement n'a été faite, et restés dans des logements interdits à l'habitation, "d'occupants de bonne foi" qui ne pourront être expulsés de ce fait, de façon à mettre fin à certaines expulsions inévitables ;
- précision du fait qu'aucune mesure de police - arrêtés de péril, d'insalubrité, prescriptions de sécurité - ne peut entraîner la résiliation de plein droit d'un bail ou autre contrat d'occupation, et donc être analysée comme un cas fortuit au sens de l'article 1722 du Code civil ;
- renforcement significatif du montant de l'indemnité due par le propriétaire défaillant qui n'a pas assuré le relogement définitif des occupants; celui-ci peut être porté à une année maximum de loyers dus au titre des relogements effectués par la collectivité publique ou les organismes bailleurs sociaux, qui bénéficieront de cette indemnité ;
- réécriture et définition précise des incriminations et sanctions pénales ;
- protection renforcée des occupants d'hôtels meublés soumis à prescription de travaux de sécurité (suspension des loyers ou redevances et du bail jusqu'à réalisation des travaux).

Enfin, le partage des responsabilités respectives entre les maires et les préfets en matière d'hébergement temporaire et de relogement définitif des occupants, en cas de défaillance des propriétaires, est redéfini, mettant fin aux ambiguïtés des textes précédents. Cette répartition est effectuée sur les bases suivantes : le maire prend les dispositions nécessaires relatives à l'hébergement et au relogement des occupants lorsqu'il est l'autorité compétente en matière de police – soit en péril et en sécurité des établissements d'hébergement (hôtels meublés). Le préfet, ou le délégué des droits de réservation de l'Etat, est compétent en matière d'insalubrité, sauf exceptions précisées.

Par ailleurs, et pour faciliter le relogement temporaire d'occupants de locaux insalubres ou en état de péril pendant la durée nécessaire, il est ouverte la possibilité aux organismes d'HLM d'y procéder, sans que puisse leur être opposé par les occupants le droit au maintien dans les lieux.

Dans la partie "expropriation des immeubles insalubres", en application de la loi du 10 juillet 1970, plusieurs "toilettes" sont effectuées :

- Précision et clarification du champ de l'expropriation dérogatoire de droit commun : il comprend, à titre principal, les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable. A titre exceptionnel, les immeubles dont l'expropriation est indispensable à la démolition des immeubles insalubres, ainsi que les terrains supportant à la fois des locaux insalubres à titre irrémédiable et des locaux salubres lorsque l'acquisition de ces terrains est nécessaire à la résorption de l'insalubrité constatée.
- Abrogation de l'article selon lequel les propriétaires pouvaient s'engager à procéder eux-mêmes à la suppression des immeubles insalubres visés dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique et au relogement des

occupants, ce qui entraînait la suspension du caractère exécutoire de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, pendant un an, durée pouvant être prorogée d'un an. Depuis la loi "SRU", cet article n'avait plus d'objet.

- Confirmation des conditions d'évaluation des biens insalubres et impropres à l'habitation selon le principe dit de la "récupération foncière" (valeur du terrain nu, frais de démolition déduits) ; pourra être, également, déduite l'indemnité due au titre du non relogement des occupants. Ce mode d'évaluation n'est pas applicable aux biens occupés par leur propriétaire depuis plus de deux ans avant la notification de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable, ni, évidemment, aux biens salubres expropriés dans ce cadre.

Parmi les dispositions diverses, la plus importante vise l'interdiction de diviser les immeubles frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité : cette disposition, justifiée dans son fondement et non remise en cause, avait, aussi, pour effet d'empêcher toute opération tendant à la restauration de l'immeuble par plusieurs propriétaires ou investisseurs, et nécessitant division en parts, ce qui constitue un frein aux travaux. Aussi la division en parts est autorisée lorsque des travaux de restauration immobilière auront été prescrits sous déclaration d'utilité publique, rendus ainsi obligatoires et contrôlés par l'autorité publique.

Toutes les dispositions de l'ordonnance entrent immédiatement en vigueur, à l'exception des nouvelles procédures du péril (ordinaire et imminent) conditionnées à la publication d'un décret précisant, notamment, la procédure contradictoire qui devra précéder la notification de l'arrêté de péril.

Le champ d'application territorial comprend la métropole, les départements et régions d'outre-mer.

Analyse juridique de l'ordonnance du 15 décembre 2005 par Nicole Maury, chargée de mission personnes défavorisées–habitat indigne

IMMEUBLES INSALUBRES

(Titre I - Ordonnance du 15 décembre 2005)

■ ■ DANGER PONCTUEL IMMINENT EN CAS DE NON-RESPECT DES REGLES D'HYGIENE (ordonnance du 15.12.05 : art. 1 / CSP : art. L. 1311-4)

En cas de danger ponctuel imminent, le préfet peut ordonner l'exécution immédiate des mesures prescrites en matière d'hygiène par le règlement sanitaire département (RDS). Désormais, en matière de règles d'hygiène dans l'habitat, le maire (où à défaut le préfet) peut procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites aux frais de la personne qui y est tenue ; si cette personne ne peut être identifiée, les mesures restent à la charge de l'Etat.

■ ■ MESURES DESTINEES A METTRE FIN A L'INSALUBRITE (ordonnance du 15.12.05 : art. 2)

Les articles du Code de la santé publique relatifs à l'insalubrité des locaux ou immeubles sont réorganisés et renumérotés.

Les premiers articles traitent les situations « ponctuelles », installations impropres à l'habitation, inhabitables par nature, locaux inadaptés, ou mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement notamment, qui justifient des procédures rapides et simples.

Sont ensuite développées, les deux procédures de déclaration d'insalubrité.

Certaines dispositions sont clarifiées dans le but de faciliter les travaux de sortie d'insalubrité, de mieux intervenir en cas d'urgence, d'homogénéiser les dispositions applicables dans toutes les procédures (droit des occupants, réalisation de travaux d'office, récupération des créances, notamment)¹.

■ Locaux interdits à l'habitation (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-II / CSP : art. L. 1331-22)

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur sont interdits à

l'habitation, à titre gratuit ou onéreux. A cette liste sont ajoutés les autres locaux impropres par nature à l'habitation.

Le préfet, dans le délai qu'il fixe et sans procédure particulière, peut mettre en demeure la personne qui a mis à disposition de tels locaux, de mettre fin à cette situation dans un délai qu'il fixe.

Les conséquences sur le droit des occupants sont précisées :

- Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux cesse d'être dû dès notification et le relogement définitif des occupants est assuré dans les conditions du CCH (art. L. 521-2 / art. L. 521-3-1 et L. 521-3-2).

- L'incrimination pénale est reportée dans les nouvelles dispositions pénales (ordonnance du 15.12.05 : art. 3 / cf. : « sanctions pénales en matière d'insalubrité »).

■ Pouvoir d'injonction du préfet en cas de suroccupation ou d'usage non conforme des locaux (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-III / CSP : art. L. 1331-23 et L. 1331-24)

Ces deux articles sont des réécritures actualisées de l'ancien article L. 1331-24.

● *Locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : art. L. 1331-23)*

Les locaux ne peuvent être mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

Le préfet, dans le délai qu'il fixe, peut mettre en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux, de faire cesser cette situation.

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux cesse d'être dû dès notification et le relogement des occupants est assuré dans les conditions du CCH (art. L. 521-2 / art. L. 521-3-1 et L. 521-3-2).

Cette disposition vise des "marchands de sommeil" qui louent des locaux en suroccupation et en toute connaissance de cause.

¹ Les textes en italique reprennent les commentaires du rapport remis au président de la République sur l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux.

● *Locaux ou installations pouvant être dangereux pour les occupants du fait de l'utilisation qui en est faite (CSP : art. L. 1331-24)*

Les locaux ou installations qui ne sont pas en eux-mêmes impropres à l'habitation, mais présentent un danger pour la santé et la sécurité de leurs occupants en raison de l'utilisation qui en est faite, peuvent donner lieu à injonction ou mise en demeure. L'injonction du préfet intervient après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques et a pour objet de mettre fin aux dangers constatés dans le délai fixé par le préfet.

En cas de défaillance de la personne mise en demeure par l'injonction, le préfet prend toutes mesures nécessaires pour faire cesser le danger.

Les frais sont à la charge de la personne défaillante et la créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux cesse d'être dû dès notification et le relogement des occupants est assuré dans les conditions du CCH (art. L. 521-2 / art. L. 521-3-1 et L. 521-3-2).

■ **Périmètres insalubres** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-IV / CSP : art. L. 1331-25)

Le champ de ce périmètre insalubre et sa procédure sont inchangés par rapport au texte existant ; sont visés essentiellement les ensembles d'habitations précaires et bidonvilles.

Les effets de droit de cette déclaration d'insalubrité sont alignés sur le régime général des immeubles déclarés insalubres irrémédiables et interdits définitivement à l'habitation.

Pour mémoire, le préfet peut, par arrêté, déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, et situés dans un périmètre qu'il définit.

L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public.

L'arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.

Les dispositions relatives aux formalités de notification, de publicité et de transmission des arrêtés sont étendues à ces "périmètres insalubres" (CSP : art. L. 1331-28 I et III, L. 1331-28-1 et L. 1331-28-2, L. 1331-29 I et L. 1331-30).

■ **Définition du caractère irrémédiable de l'insalubrité** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-V / CSP : art. L. 1331-26)

Afin d'assurer une meilleure sécurité des actes, d'éviter les hésitations dues à une jurisprudence ambiguë, la définition de la notion d'insalubrité irrémédiable est précisée. Il s'agit d'une notion juridique et non technique. L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y remédier ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Cette disposition interdit que des parties différentes d'un même bâtiment puissent être déclarées insalubres, remédiables et irrémédiables.

En terme de politique publique, cela conduit à encourager la réalisation de travaux de réhabilitation, à préciser les obligations des propriétaires. Cela conduit, aussi, à permettre le maintien dans les lieux des occupants, ou leur retour, et à éviter le relogement systématique, toujours difficile, lorsqu'il n'est pas justifié. Enfin, cette clarification permet de mieux circonscrire le champ de l'expropriation dérogatoire de droit commun, en application de la loi du 10 juillet 1970 dite "loi Vivien", tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (ordonnance du 15.12.05 : Titre VI).

■ **Traitement d'urgence des situations d'insalubrité / nouvelle procédure** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-VI / CSP : art. L. 1331-26-1)

La procédure classique de lutte contre l'insalubrité ne permet pas d'agir en urgence lorsque cela apparaît indispensable, ni d'intervenir pour garantir des conditions d'hygiène et de sécurité minimales aux occupants, ni de garantir leurs droits d'occupation.

Ce texte prévoit un mécanisme d'intervention d'urgence, analogue à ce que peut être le péril imminent en matière d'immeubles menaçant ruine. Il donne au préfet la possibilité, au cours de la procédure normale, de notifier une mise en demeure pour travaux urgents.

Le rapport motivé du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou du directeur du

service communal d'hygiène et de santé (prévu à l'article L. 1331-26) doit faire apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, lié à une situation d'insalubrité.

Saisi de ce rapport, le préfet peut mettre en demeure un propriétaire ou l'exploitant d'un lieu d'hébergement, de procéder aux mesures indispensables pour assurer les conditions minimales d'hygiène ou de sécurité de l'habitat dans un délai qu'il fixe.

Le préfet constate que les mesures réalisées par le propriétaire sont conformes aux prescriptions de sa mise en demeure.

Si les travaux d'urgence n'ont pas été réalisés, le préfet procède à leur exécution d'office.

Si le propriétaire, en plus des travaux lui ayant été prescrits afin de mettre fin au danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à toute insalubrité, la procédure ne sera pas poursuivie. En cas contraire, lorsque les travaux ne sont pas effectués ou insuffisants pour mettre fin à l'insalubrité, la procédure suit son cours normal (CSP : art. L. 1331-26 et suivants).

Si l'exécution des travaux rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions relatives à la protection des occupants sont applicables (CCH : art. L. 521-1 et suivants).

■ **Déclarations d'insalubrité irrémédiable et réparable : conséquences** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-VII / CSP : art. L. 1331-28)

Les principaux effets des déclarations sont précisés et ces dispositions sont nouvelles :

● *En cas d'insalubrité irrémédiable*

- Le délai maximum de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, et donc le délai de relogement est porté de six mois à un an.

Cette mesure doit permettre d'assurer effectivement un relogement en tenant compte des difficultés locales et sociales.

- Le préfet peut prescrire les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables au fur et à mesure de leur évacuation. En cas de nécessité, même si elles n'ont pas été prescrites par le préfet (cas des immeubles déclarés insalubres suite à un ancien arrêté, par exemple), le maire au nom de l'Etat peut les décider.

Dans tous les cas, ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office aux frais des propriétaires.

● *En cas d'insalubrité réparable*

Le préfet prescrit les mesures appropriées nécessaires à la sortie d'insalubrité, ainsi que le délai imparti pour leur réalisation et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et le cas échéant d'utiliser les lieux (dispositions inchangées).

Ces travaux peuvent comprendre, en outre :

- les travaux nécessaires pour supprimer l'accessibilité au plomb, lorsque le rapport d'enquête a fait apparaître ce risque. *Cette disposition a pour objet d'éviter de superposer à l'insalubrité une procédure au titre du plomb accessible et de faire engager d'éventuels travaux d'office, notamment palliatifs au titre du plomb, tout en assurant un traitement complet de l'immeuble concerné.*

- l'installation des éléments d'équipements nécessaires pour assurer la salubrité du logement, définis par référence aux caractéristiques du logement décent (décret du 30.1.02 / sanitaires, salle d'eau, chauffage et coin cuisine).

Cette dernière mesure vise à éviter que :

- le logement puisse être juridiquement salubre sans disposer des équipements relevant de la décence,

- le locataire réintégrant son logement après travaux, soit tenu de saisir le juge d'instance pour obtenir l'installation d'équipements de base manquants.

● *En cas d'interdiction définitive ou temporaire d'habiter*

L'arrêté d'insalubrité doit également, préciser la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle, le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement, doit avoir fait connaître au préfet si une offre précise de relogement ou d'hébergement a été faite aux occupants.

Cette disposition a pour objet de permettre aux autorités publiques de prévoir l'hébergement ou le relogement des occupants en temps utile et d'éviter qu'ils ne restent dans les locaux sans droit ni titre.

■ **Formalités de publicité** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-VIII / CSP : art. L. 1331-28 -1)

Pour tenir compte du régime particulier de la publicité foncière dans les départements de la Moselle, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, il est prévu une publication des arrêtés au livre foncier.

■ **Droit des occupants** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-IX / CSP : art. L. 1331-28-2)

● *Conditions du relogement (identique à la rédaction antérieure)*

Lorsque le logement est frappé d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité les rendent temporairement inhabitables, le relogement ou l'hébergement des occupants est assuré dans les conditions du CCH (art. L. 521-3-1).

● *Elargissement de l'application des règles relatives à la protection des occupants*

Les règles relatives à la protection des occupants (CCH : art. L. 521-2) sont étendues aux nouvelles mesures d'urgence en insalubrité (art. L. 1331-26-1).

De plus, lorsque les locaux vacants sont frappés d'un arrêté d'insalubrité, ils ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit, sans qu'il soit besoin qu'une interdiction d'habiter ou d'utiliser ait été prescrite.

● *Conditions préalables à une demande d'expulsion*

Lorsque les locaux ne sont pas libérés et à défaut pour le propriétaire, l'usufruitier, ou l'exploitant d'avoir, en exécution de l'arrêté, poursuivi l'expulsion des occupants, le préfet est autorisé à engager l'action aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier. Désormais, le préfet ne pourra exercer l'action aux fins d'expulsion de l'occupant aux frais du propriétaire, que dans le seul cas où celui-ci aura explicitement proposé un hébergement ou un relogement dans les conditions du CCH (art. L. 521-3-1), relogement non accepté par l'occupant.

■ **Levée des arrêtés d'insalubrité** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-IX / CSP : art. L. 1331-28-3 / reprise des dispositions existantes avec quelques modifications rédactionnelles)

Elle est prononcée par le préfet, après constat de l'achèvement des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité et est, éventuellement, complétée d'une levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

S'agissant d'une insalubrité irrémédiable, elle intervient lorsque les travaux effectués ont mis fin à toute insalubrité (*en effet, rien ne s'oppose à ce qu'un propriétaire réalise de tels travaux*).

Ces arrêtés sont notifiés dans les formes prévues pour les arrêtés d'insalubrité. Ils sont publiés à la

diligence du propriétaire, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

■ **Travaux d'office** (ordonnance du 15.12.05 : art. 2-IX / CSP : art. L. 1331-29 à L. 1331-31)

● *Travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire (CSP : art. L. 1331-29 nouveau)*

□ Insalubrité irrémédiable

Dans des logements déclarés insalubres irrémédiables, l'autorité administrative (le maire agissant au nom de l'Etat ou le préfet) peut exécuter d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants et des voisins : cette disposition est applicable lorsque les occupants sont encore dans les lieux avant relogement.

Les travaux de démolition prescrits par l'arrêté et non exécutés, ne peuvent être exécutés d'office par l'autorité administrative qu'après l'obtention d'une ordonnance judiciaire (compétence du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés).

□ Insalubrité remédiable

Si après mise en demeure, dans le délai d'un mois, le propriétaire n'a pas exécuté les travaux, ceux-ci seront réalisés d'office par l'autorité administrative (le maire agissant au nom de l'Etat ou le préfet).

□ Immeubles en copropriété

Lorsque les travaux prescrits portent sur les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'Etat (ou la collectivité publique) peut se substituer aux copropriétaires qui ne s'acquittent pas des demandes d'appels de fonds effectuées par le syndicat de copropriété.

L'Etat est subrogé dans les droits et actions du syndicat jusqu'à concurrence des sommes versées, ce qui lui permet de bénéficier des actions et recours à l'encontre du copropriétaire défaillant (notamment du privilège immobilier).

● *Régime juridique des travaux d'office et des créances (CSP : art. L. 1331-30 nouveau)*

□ Régime juridique des travaux (*régime inchangé*)

Lorsque l'autorité administrative se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

□ Immeubles squattés

Pour les locaux squattés, le régime financier des travaux exécutés d'office est aménagé et le droit des propriétaires mieux protégé. Le propriétaire qui

bénéficie d'un jugement d'expulsion, non exécuté, à l'encontre d'occupants entrés par voie de fait, peut demander au tribunal administratif la mise à la charge de l'Etat de tout ou partie des travaux d'office réalisés. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire au titre du préjudice financier né de la décision portant refus de prêter le concours de la force publique (loi du 9.7.91 : art. 16 / CSP : art. L. 1334-4 al.4).

□ Définition et mode de recouvrement des créances (inchangés)

Les différentes créances de la collectivité publique sont rappelées ainsi que leur mode de recouvrement et leurs garanties.

La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Elle est garantie par une hypothèque légale.

● *Conditions d'application des nouvelles dispositions de l'ordonnance (CSP : art. L. 1331-31)*

Certaines des nouvelles dispositions de l'ordonnance pourront faire l'objet d'un décret en Conseil d'Etat ; elles concernent les conditions d'application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30.

■■ SANCTIONS PENALES EN MATIERE D'INSALUBRITE (ordonnance du 15.12.05 : art. 3 / CSP : art. L. 1337-4)

■ Peines principales

● *Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € :*

- le fait de ne pas répondre à l'injonction du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux pouvant être dangereux pour les occupants du fait d'une utilisation non-conforme (CSP : art. L. 1331-24) ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites pour faire cesser l'insalubrité (CSP : art. L. 1331-28 II).

● *Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € :*

- le fait de ne pas répondre à la mise en demeure du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : art. L. 1331-23).

● *Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :*

□ L'absence de réponse, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux interdits à l'habitation (CSP : art. L. 1331-22).

□ Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, à compter de :

- la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques,

- la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises dans les cas suivants :

. locaux interdits à l'habitation (CSP : art. L. 1331-22) ;

. locaux mis à disposition dans des conditions de surpeuplement (CSP : art. L. 1331-23) ;

. locaux dangereux pour les occupants du fait de l'utilisation qui en est faite (CSP : art. L. 1331-24) ;

. périmètres insalubres (CSP : art. L. 1331-25) ;

. traitement d'urgence des situations d'insalubrité (CSP : art. L. 1331-26-1).

□ Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux dans les cas suivants :

- locaux interdits à l'habitation (CSP : art. L. 1331-22) ;

- locaux mis à disposition dans des conditions de surpeuplement (CSP : art. L. 1331-23) ;

- locaux dangereux pour les occupants du fait de l'utilisation qui en est faite (CSP : art. L. 1331-24) ;

- périmètres ou îlots insalubres (CSP : art. L. 1331-25) ;

- déclaration d'insalubrité (CSP : art. L. 1331-28).

□ Le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises dans les mêmes cas que ci-dessus (CSP : art. L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28).

■ Peines complémentaires

● *Pour les personnes physiques*

- la confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

- 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.

● *Pour les personnes morales*

Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des infractions définies ci-dessus.

Les peines encourues sont les suivantes :

- Une amende dont le taux maximum est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques (Code pénal : art. L. 131-2).

Exemple : la personne morale encourt une peine d'emprisonnement de cinq ans et une amende de 250 000 € au lieu de un an et 50 000 € pour les personnes physiques dans le premier cas visé ci-dessus, à savoir le fait de ne pas répondre à l'injonction du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux pouvant être dangereux pour les occupants du fait d'une utilisation non-conforme.

- L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales (Code pénal : art. L.131-39 2°).

- La fermeture définitive, ou pour une durée de cinq ans maximum, des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés (Code pénal : art. L. 131-39 4°).

- La confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit, soit en l'espèce le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction (Code pénal : art. L. 131-39 8°).

- L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci, soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique (Code pénal : art. L. 131-39 9°).

- Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, les mesures du CCH sont également applicables (art. L. 651-10 / désignation d'un administrateur provisoire ou confiscation du fond de commerce).

BÂTIMENTS MENACANT RUINE (Titre II – Ordonnance du 15 décembre 2005)

La procédure relative aux immeubles menaçant ruine (CCH : art. L. 511-1) date de 1898. La loi SRU y a apporté des aménagements en matière de notification et de publicité foncière et a institué un régime de protection des occupants, identique à celui des occupants d'habitats insalubres, mais n'avait pas modifié la procédure devenue aujourd'hui obsolète.

En effet :

- l'arrêté de péril était le seul acte d'un maire qui ne soit pas exécutoire de plein droit, puisque, en cas de silence du propriétaire, l'arrêté doit être homologué par le tribunal administratif ;
- la complexité et la longueur de la procédure actuelle du péril ordinaire (de 9 mois à 2 ans) était inadaptée à la réalité du danger et conduisait les maires à recourir, pour des raisons d'efficacité opérationnelle, soit systématiquement au dispositif du péril imminent, y compris en excès de pouvoir - ce qui génèrait des difficultés contentieuses -, soit à leur pouvoir de police générale, lequel est insuffisant ; enfin, les occupants étaient amenés à rester dans les lieux et voyaient leurs droits insuffisamment protégés. Certes le maire, en cas d'urgence, pouvait prendre un arrêté de péril imminent, procédure rapide et efficace, mais qui n'autorisait que des travaux provisoires de type confortatif et renvoyait, pour supprimer le péril, à la procédure contradictoire normale ;
- l'écriture législative n'était pas de lecture facile et renvoyait pour une application correcte à une bonne connaissance de la jurisprudence ;
- la double compétence juridictionnelle ne se justifiait que par des raisons historiques (juge d'instance en péril imminent et juge administratif en péril non imminent).

L'ordonnance simplifie la procédure du péril ordinaire :

- la phase contradictoire est renvoyée avant la signature de l'arrêté de péril ;
- l'homologation par le tribunal administratif est supprimée ;
- les éventuelles interdictions d'habiter sont réintégrées dans l'arrêté, de façon à permettre le relogement des occupants et à clarifier leur droit au bail.
- Le maire est habilité à effectuer les travaux d'office après mise en demeure du propriétaire. En

effet, le propriétaire a toute faculté de contester l'arrêté de péril et de saisir le juge administratif d'un référé-suspension, aux fins de faire désigner un expert, par exemple. On sait qu'en pratique, aujourd'hui, le recours à l'homologation de l'arrêté de péril par le tribunal administratif est lié massivement à la non réponse des propriétaires et très rarement à la contestation de l'expertise. En cas de démolition, l'autorisation du juge judiciaire statuant en la forme des référés, reste requise (comme en insalubrité).

- Dans les cas de refus des occupants ou des propriétaires de laisser entrer dans les lieux, le droit commun s'applique, à savoir la saisine du juge des référés pour autoriser le maire à exécuter les travaux d'office.

■ **Date d'entrée en vigueur** (ordonnance du 15.12.05 : art. 14)

L'entrée en vigueur des dispositions relatives aux nouvelles procédures de péril (ordonnance du 15.12.05 : art. 5 / art. L. 511-2 et L. 511-3) est reportée à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2006.

Les autres dispositions relatives au péril sont d'application immédiate.

■ **Péril imminent / conséquences** (ordonnance du 15.12.05 : art. 4 I et II / CCH : art. L. 511-1 et L. 511-1-I)

Dès lors que l'état des murs, bâtiments ou édifices quelconques présente un risque de péril immédiat, le maire prend les mesures provisoires nécessaires pour mettre fin à l'imminence du danger.

L'article L. 511-1 est complété de façon à bien préciser que, selon les cas, il y a deux types d'arrêté de péril : le péril ordinaire et le péril imminent.

(Cette mention devrait aider à la clarification des champs respectifs des deux arrêtés de péril, ainsi que leurs relations nécessaires : un arrêté de péril imminent doit normalement être suivi d'un arrêté de péril ordinaire).

Des clarifications et harmonisations rédactionnelles sont apportées à l'article L. 511-1-1 qui est commun aux arrêtés de péril imminent et non imminent en précisant, notamment, les mesures de publicité.

■ **Procédures de péril « non imminent » ou « ordinaire »** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 5 / CCH : art. L. 511-2 et L. 511-3*)

● *Simplification de la procédure (CCH : art. L. 511-2-I)*

Après une procédure contradictoire (dont les modalités seront précisées par décret en Conseil d'Etat), en cas de péril ordinaire, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux, soit de réparations nécessaires, soit de démolition de l'immeuble menaçant ruine, et, le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires pour assurer la solidité des bâtiments mitoyens.

Si l'état de solidité de tout ou partie du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril par une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. Dans ce cas, l'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction (qui doit intervenir dans le délai d'un an si l'interdiction est définitive), ainsi que la date à laquelle le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, doit lui avoir fait connaître si une offre précise d'hébergement ou de relogement a été faite aux occupants (application de l'article L. 521-1 à L. 521-4).

● *Conditions dans lesquelles le propriétaire peut se libérer de son obligation de réaliser les travaux prescrits (CCH : art. L. 511-2-II)*

Les dispositions antérieures sur le bail à réhabilitation et le bail emphytéotique sont reprises à l'identique.

● *Levée de l'arrêté de péril (CCH : art. L. 511-2-III)*

Les dispositions relatives la publicité de la mainlevée de l'arrêté de péril sont identiques à celles de l'arrêté.

● *Travaux d'office (CCH : art. L. 511-2-IV)*

Le régime des travaux d'office est aménagé afin de permettre la réalisation effective des travaux. Lorsque le propriétaire n'a pas entrepris les travaux prescrits dans l'arrêté de péril, le maire le met en demeure de les exécuter dans un délai déterminé (qui ne peut être inférieur à un mois) et, à défaut d'exécution dans ce délai peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution (sans autorisation préalable en justice).

Si la démolition a été prescrite et n'a pas été exécutée, le maire ne peut la faire exécuter d'office qu'après obtention d'une autorisation par ordon-

nance judiciaire (compétence du tribunal de grande instance en la forme des référés).

Si l'inexécution de travaux prescrits porte sur les parties communes d'un immeuble en copropriété et résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci (les modalités sont identiques à celles prévues dans la procédure d'insalubrité).

La commune peut se substituer au propriétaire défaillant et faire usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

□ Immeubles squattés

Pour les locaux squattés, les dispositions sont identiques à celles applicables en insalubrité (CSP : art. L. 1334-4 al. 4).

■ **Procédure de péril imminent** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 5 / CCH : art. L. 511-3*)

La procédure ancienne est reprise avec une modification importante : c'est le juge administratif, statuant en référé qui désigne désormais l'expert appelé à faire un rapport sur l'état de péril (au lieu du juge d'instance, ceci par souci de cohérence de juridiction). L'expert examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens, propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut les faire exécuter d'office.

Cette nouvelle rédaction est plus précise que la précédente, dans la mesure où elle oriente le sens du rapport de l'expert et les mesures à prendre par le maire dans le cas du péril imminent.

La possibilité de réaliser les travaux provisoires sous bail à réhabilitation, emphytéotique ou viager est supprimée, ces dispositions étant inadéquates pour des travaux provisoires.

Si les mesures ont, à la fois, conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art (qui n'est pas l'expert désigné par le juge), prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues ci-dessus (péril ordinaire / CCH : art. L. 511-2).

Un arrêté de péril imminent, sauf cas où les travaux réalisés par le propriétaire ont mis fin à tout péril ce qui donne lieu à un arrêté de mainlevée du péril, doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire permettant, seul, de mettre fin durablement au péril.

■ **Droits à hébergement ou au relogement des occupants** (ordonnance du 15.12.05: art. 6 / CCH : art. L. 511-5)

Les droits à hébergement ou au relogement des occupants sont identiques, qu'il s'agisse d'une procédure de péril ordinaire simple ou imminent (application du CCH : art. L. 521-1 à L. 521-3). Cette nouvelle rédaction lève l'ambiguïté qui résultait des textes antérieurs.

Les locaux vacants, sous arrêtés de péril ordinaire ou imminent, ne peuvent être loués à quelque usage que ce soit, indépendamment d'une interdiction d'habiter.

■ **Sanctions pénales** (ordonnance du 15.12.05 : art. 7 / CCH : art. L. 511-6)

□ Peines principales

● *Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € :*

- le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des procédures de péril imminent ou ordinaire (CCH : art. L. 511-2 et L. 511-3).

● *Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :*

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux (CCH : art. L. 511-2) et l'interdiction de les louer ou de les mettre à disposition (CCH : art. L. 511-5).

□ Peines complémentaires

● *Pour les personnes physiques*

- la confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

- l'interdiction pour une durée de cinq ans maximum 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.

● *Pour les personnes morales*

Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des infractions définies ci-dessus.

Les peines encourues sont identiques à celles prévues en insalubrité :

- une amende dont le taux maximum est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques (Code pénal : art. L. 131-2) ;

- l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans maximum, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales (Code pénal : art. L. 131-39 2°) ;

- la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés (Code pénal : art. L. 131-39 4°) ;

- la confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit, soit en l'espèce le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction (Code pénal : art. L. 131-39 8°) ;

- l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique (Code pénal : art. L. 131-39 9°) ;

- lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, les mesures du CCH sont également applicables (art. L. 651-10 / désignation d'un administrateur provisoire ou confiscation du fond de commerce).

RELOGEMENT

(Titre III - Ordonnance du 15 décembre 2005)

L'ordonnance procède à une clarification de la protection des occupants et à un renforcement de leurs droits dans les situations d'insalubrité, de péril ou dans les établissements d'hébergement dangereux (hôtels meublés, notamment). Elle précise également les responsabilités respectives du maire et du préfet en matière d'hébergement temporaire et de relogement définitif des occupants.

Les articles L. 521-1 à L. 521-4 du Code de la construction sont réécrits (ordonnance du 15.12.05 : art. 8).

■ **Obligations du propriétaire ou de l'exploitant d'un local d'hébergement d'assurer le relogement ou l'hébergement** (ordonnance du 15.12.05 : art. 8 / CCH : art. L. 521-1)

Cet article pose et rappelle les principes des obligations pesant sur les propriétaires et les exploitants de locaux d'hébergement : obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans tous les cas prévus :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet de l'une des mesures suivantes :

. soit d'une déclaration d'insalubrité (art. L. 1331-25 et L. 1331-28 relatif aux périmètres insalubres),

. soit d'une mise en demeure ou une injonction prise en application des articles du Code de la santé publique :

- . art. L. 1331-22 (locaux interdits à l'habitation) ;
- . art. L. 1331-23 (suroccupation) ;
- . art. L. 1331-24 (usage non-conforme) ;
- . art. L. 1331-26-1 (procédure d'urgence en insalubrité).

Ces mesures sont assorties soit d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive, soit les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable le logement.

- lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'un arrêté de péril, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement inhabitable le logement.

- lorsqu'un établissement recevant du public et utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité (CSP : art. L. 123-3).

■ **Régime des loyers, de la redevance et des droits d'occupation** (ordonnance du 15.12.05 : art. 8 / CCH : art. L. 521-2)

● *La suspension des loyers*

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure jusqu'au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites dans les cas suivants :

- mise en demeure relative à des locaux interdits à l'habitation (CSP : art. L. 1331-22) ;

- mise en demeure relative à des locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement ou injonction relative à des locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : art. L. 1331-23 et L. 1331-24) ;

- mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité dans un établissement recevant du public et utilisé aux fins d'hébergement (CSP : art. L. 123-3). Cette disposition est nouvelle.

Le loyer 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 ou sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée : des arrêtés d'insalubrité (CSP : art. L. 1331-25 et art. L. 1331-28) et de péril (CCH : art. L. 511-1) ;

- de la notification de la mise en demeure ou de son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité dans le cas d'une mise en demeure prise en cas de traitement d'urgence en insalubrité (CSP : art. L. 1331-26-1) suivie d'une déclaration d'insalubrité (CSP : art. L. 1331-28).

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. *Cette disposition vise, notamment, le cas où les mesures d'urgence sont suivies d'un arrêté d'insalubrité : la suspension des loyers étant rétroactivement applicable à la date de la mise en demeure, le propriétaire doit reverser le loyer indûment perçu entre cette date et celle de la notification de l'arrêté d'insalubrité.*

● *La suspension du bail*

La suspension du bail intervient dès le premier jour du mois suivant, soit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité, de péril, soit de l'envoi de l'injonction, de la mise en demeure ou des mesures prescrites ou de leur affichage jusqu'à 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 de leur affichage (premier jour du mois suivant).

La suspension du bail suit donc celle des loyers et redevances et n'est plus liée à une interdiction d'habiter. Enfin, cette mesure est étendue aux occupants des locaux d'hébergement (dont les hôtels meublés).

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

● *Autres garanties des droits des occupants*

La protection des occupants est renforcée grâce à deux précisions :

- Les occupants à qui aucune offre de relogement n'a été faite et qui sont restés dans des logements sous interdiction d'habiter, sont des occupants de bonne foi et ne peuvent être expulsés de ce fait.

- Dans les locaux 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 (sauf paiement du loyer) jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

- Les arrêtés de péril ou d'insalubrité ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit d'un bail ou autre contrat d'occupation ou d'hébergement. Cette disposition met fin à la jurisprudence assimilant l'arrêté de péril (ou d'insalubrité) à un cas fortuit au sens de l'article 1722 du Code civil entraînant de plein droit résiliation du bail.

■ **Obligations et modalités de l'hébergement et du relogement des occupants** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 8 / CCH : art. L. 521-3-1*)

Les dispositions sont rappelées et précisées, mais ne sont pas nouvelles, à l'exception des situations de surpeuplement.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque l'évacuation est ordonnée en cas de péril imminent, le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu, d'offrir un hébergement décent aux occupants. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

En cas d'insalubrité réparable, si le logement est suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'à la levée de l'arrêté, ou d'y contribuer. Le relogement définitif des occupants incombe au préfet ou au maire dans les conditions nouvelles fixées au CCH (art. L. 521-3-2).

En cas d'interdiction définitive d'habiter, 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 (dispositions non modifiées).

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement définitif de la famille incombe au préfet ou au maire dans les conditions nouvelles fixées au CCH (art. L. 521-3-2).

Le propriétaire doit respecter ces obligations même si le bail est résilié à la demande du locataire en application des dispositions du Code civil (art. 1724 : dernier al.) 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 (dispositions non modifiées).

■ **Clarification du rôle respectif du préfet et du maire selon les différentes mesures de police** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 8 / CCH : art. L. 521-3-2-I-II-III*)

Le principe de base est le suivant :

- le maire prend les dispositions nécessaires relatives à l'hébergement et au relogement des occupants, lorsqu'il est l'autorité compétente en matière de police. Pour mémoire, le maire est

compétent dans les domaines suivants : le péril et la sécurité des établissements d'hébergement (hôtels meublés).

Le préfet ou le délégataire des droits de réservation est compétent en matière d'insalubrité, sauf exceptions.

● *Compétence du maire*

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le maire prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants lorsque les locaux sont sous arrêté de péril (CCH : art. L. 511-1) ou sous prescription de sécurité (CCH : art. L. 123-3) et qu'un hébergement est nécessaire.

● *Compétence du préfet, ou du maire délégataire du droit de réservations*

□ Principe

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le préfet, ou le maire délégataire du droit de réservations (CCH : art. L. 441-1) prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants lorsque les locaux sont sous arrêté d'insalubrité (CSP : art. L. 1331-28) ou sous mise en demeure ou injonction (voir la liste des cas ci-dessous) assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Les situations visées :

- art. L. 1331-22 (locaux interdits à l'habitation) ;
- art. L. 1331-23 (suroccupation) ;
- art. L. 1331-24 (usage non-conforme) ;
- art. L. 1331-25 (périmètres insalubres) ;
- art. L. 1331-26-1 (procédure d'urgence en insalubrité) ;
- art. L. 1331-28 (insalubrité).

□ Exceptions

Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, la personne publique qui a l'initiative de cette opération prend en charge l'hébergement et le relogement.

■ **Indemnités dues par le propriétaire ou l'exploitant défaillant** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 8 / CCH : art. L. 521-3-2-IV-V-VI*)

L'indemnité due pour compenser les frais engagés pour le relogement est fixée au maximum à une somme égale à un an du loyer prévisionnel. Cette somme est due à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie

mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement.

La commune est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance, si elle assure à sa place, de façon occasionnelle ou en application d'une convention, les obligations d'hébergement ou de relogement qui lui incombent.

La créance de la collectivité publique est recouvrée soit comme en matière de contributions directes, soit par l'émission d'un titre exécutoire par le maire ou le préfet au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement. Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

■ **Refus de relogement / conséquences pour l'occupant** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 8 / CCH : art. L. 521-3-2-VII*)

Après refus par l'occupant de trois offres de relogement présentées par la personne publique en charge du relogement, celle-ci peut saisir le juge d'instance d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et autorisant l'expulsion de l'occupant. Cette disposition est destinée à mettre fin à certains refus abusifs de relogement.

■ **Sanctions pénales** (*ordonnance du 15.12.05 : art 8 / CCH : art. L. 521-4*)

Cet article redéfinit plus précisément les infractions en matière de non respect du droit des occupants ainsi que les sanctions applicables aux personnes physiques et morales. Les peines complémentaires sont précisées ; la coordination est assurée avec les dispositions prévues à l'article L. 651-10 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les poursuites concernent des exploitants de fonds de commerce.

□ Peines principales

Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 € le fait de :

- contraindre un occupant à renoncer aux protections mises en place par le CCH (art. 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 ;
- percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement (en infraction avec le CCH : art. L. 521-2 I) ;

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

□ Peines complémentaires

● *Pour les personnes physiques*

- confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

- 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.

● *Pour les personnes morales*

Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des infractions définies ci-dessus.

Les peines encourues sont identiques à celles prévues en insalubrité et en péril :

- une amende dont le taux maximum est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques (Code pénal : art. L. 131-38) ;

- l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales (Code pénal : art. L. 131-39 2°) ;

- la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés (Code pénal : art. L. 131-39 4°).

- la confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit, soit en l'espèce le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction (Code pénal : art. L. 131-39 8°) ;

- l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique (Code pénal : art. L. 131-39 9°) ;

- lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, les mesures du CCH sont également applicables (art. L. 651-10 / désignation d'un administrateur provisoire ou confiscation du fond de commerce).

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, les mesures du CCH sont applicables (art. L. 651-10 / désignation d'un administrateur provisoire ou confiscation du fonds de commerce).

■ **Relogement temporaire par les bailleurs sociaux** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 9 / CCH : art. L. 353-15 et L. 442-6 / nouvelles mesures*)

Les logements du parc social HLM, conventionné ou non, peuvent être mis à disposition de personnes nécessitant un logement à titre temporaire (CCH : L. 521-3-1 et L. 523-3-2).

Les personnes relogées temporairement par un organisme d'HLM ne peuvent prétendre au droit au maintien dans les lieux si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. Le CCH est modifié en conséquence (art. L. 353-15 et L. 442-6).

EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INSALUBRES *(TITRE IV - Ordonnance du 15 décembre 2005)*

L'expropriation des immeubles insalubres fait l'objet de modalités dérogatoires (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique / loi du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre).

■ **Champ de l'expropriation dérogatoire de droit commun** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 10-I / loi du 10.7.70 : art. 13*)

Le champ de l'expropriation, dans les conditions prévues par cette loi, est strictement défini et comprend :

- à titre principal, les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable ;
- à titre exceptionnel, les immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, mais dont l'expropriation est indispensable à la démolition des immeubles insalubres ;
- les terrains supportant à la fois des locaux insalubres à titre irrémédiable et des locaux salubres lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'insalubrité.

N'entrent plus dans le champ de l'expropriation, selon cette procédure dérogatoire, des « terrains contigus ou voisins lorsque leur utilisation est indispensable à la réalisation des opérations en vue desquelles la déclaration d'utilité publique est prononcée ».

La nouvelle rédaction de cet article 13 entraîne l'abrogation de l'actuel article 20 de la loi.

Enfin, l'objet de l'expropriation menée en application de cette loi vise la seule suppression des locaux insalubres irrémédiables, les dispositions précisant que l'expropriation devait avoir pour but « soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme... » sont abrogées.

■ **Suppression de la faculté accordée aux propriétaires de démolir les bâtiments et reloger les occupants** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 10-III / loi du 10.7.70 : art. 16*)

Les propriétaires pouvaient s'engager vis-à-vis de l'expropriant à procéder eux-mêmes à la suppression des immeubles insalubres visés dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique et au relogement des occupants. L'acceptation de cet engagement par le préfet suspendait le caractère exécutoire de

l'arrêté de déclaration d'utilité publique, pendant un an, durée pouvant être prorogée d'un an.

Cette disposition est abrogée. En effet, suite à la loi SRU, cette disposition n'avait plus d'objet et ces délais allongeaient inutilement la procédure.

■ **Indemnités d'expropriation des biens insalubres et impropres à l'habitation** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 10 V / loi du 10.7.70 : art. 18*)

L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. L. 13-1 à L. 13-12).

Les principes relatifs à l'évaluation des biens expropriés ne sont pas modifiés, mais précisés sur certains points.

L'évaluation des biens insalubres et impropres à l'habitation est fondée sur la valeur du terrain nu, frais de démolition déduits (disposition inchangée). L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé. Ce mode de calcul n'est pas applicable à l'indemnité due aux propriétaires, qui occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres au moins deux ans avant la notification de l'arrêté d'insalubrité (modification du texte actuel). Ce mode calcul n'est pas, non plus, applicable à l'indemnité due aux propriétaires des immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation.

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage (ce qui vise, notamment les hôtels meublés), disposition inchangée.

■ **Expulsion des occupants** (*ordonnance du 15.12.05 : art. 10-VI / loi du 10.7.70 : art. 19*)

Suite au refus de relogement, les occupants peuvent être expulsés selon la procédure de droit commun.

Les conditions de relogement sont celles applicables dans les opérations d'aménagement (Code de l'urbanisme : art. L. 314-2).

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES *(TITRE V - Ordonnance du 15 décembre 2005)*

■ **Division foncière / interdictions** *(ordonnance du 15.12.05 : art. 11/ CCH : art. L. 111-6-1)*

Toute division par appartements d'immeubles déclarés insalubres, frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril est interdite.

Ce principe résulte de l'actuelle rédaction de l'article L. 111-6-1. Il introduit une exception à cette disposition pour autoriser la division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, en parts (SCI, copropriété...) lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique (Code de l'urbanisme : art. L. 313-4).

Cette interdiction de principe est justifiée pour empêcher toute division d'immeubles insalubres ou en péril, mais elle bloquait les travaux envisagés par de nouveaux acquéreurs groupés, chacun étant investisseur pour des raisons fiscales. Dans ce cas, la déclaration d'utilité publique de restauration immobilière permet ces opérations qui sont contrôlées par l'autorité publique.

■ **Etablissements d'hébergement recevant du public** *(ordonnance du 15.12.05 : art. 12 / CCH : art. L. 123-3)*

Cet article est complété des mesures de coordination nécessaires, notamment en matière de travaux, et de récupération des créances et de droit des occupants.

■ **Poursuites pénales à l'encontre d'établissements d'hébergement exploités sous forme commerciale** *(ordonnance du 15.12.05 : art. 13 / CCH : art. L. 651-10)*

Cet article vise les cas de poursuites fondées sur l'article 225-14 du Code pénal relatif aux conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine. Il est proposé de viser également les cas où les poursuites sont engagées sur le fondement du Code de la santé publique et du Code de la construction et de l'habitation, par harmonisation.

■ **Date d'entrée en vigueur** *(ordonnance du 15.12.05 : art. 14)*

Voir chapitre « Bâtiments menaçant ruine ».

Date de publication : 22 décembre 2005
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard VORMS
Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE,
Patrick AFONSO, Emeline BAUDE, Jean BOSVIEUX,
Béatrice HERBERT, Nicole MAURY, Sylvie MERLIN,
Sandrine ZERBIB