

FICHE N°6 : LES LOCAUX DANGEREUX EN RAISON DE L'UTILISATION QUI EN EST FAITE

Texte de référence : article L.1331-24 du code de la santé publique :

« Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe. Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par l'injonction. Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. S'il n'est pas satisfait à l'injonction dans le délai fixé, le préfet prend, aux frais de la personne à laquelle elle a été faite, toutes mesures nécessaires pour ce faire. La créance de la collectivité publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. ».

Autorité compétente : le préfet (rapport de la DDASS et avis du CODERST).

Cas d'application : des locaux sont habités dans des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants, du fait de leurs conditions d'utilisation. Il peut s'agir de locaux d'habitation utilisés également à d'autres fins (ateliers, stockage de denrées, etc..) ou appartenant à des locaux d'activités (par exemple logement appartenant au gardien ou de l'exploitant) sans être correctement isolés ou aménagés à cet effet. Peuvent être visés tous cas où des utilisations de locaux à fins d'habitation posent des problèmes de santé ou de sécurité.

Procédure :

- Un agent de la commune concernée ou de l'Etat (SCHS, DDASS ou tout autre service compétent techniquement), établit un rapport mettant en évidence l'incompatibilité des conditions d'habitation avec la santé ou la sécurité après avoir visité les lieux. Le rapport doit expliquer précisément la nature et les raisons du danger constaté pour les occupants.
- Le rapport est transmis à la DDASS, s'il y a lieu, afin d'être soumis au CODERST. Ni les occupants, ni les propriétaires, ou autres intéressés, ne sont conviés à la réunion du CODERST.
- Parallèlement, la personne concernée (logeur) est informée des conclusions de la visite et des suites de la procédure, le cas échéant, en vue de l'édition d'un arrêté fondé sur l'article L.1331-24 du code de la santé publique. Il peut toutefois être dérogé à cette obligation d'information préalable lorsque la situation présente un caractère d'urgence.¹
- Le CODERST donne son avis sur le caractère dangereux ou non des locaux au sens de l'article L.1331-24 du CSP et sur les mesures visant à assurer la mise en conformité (selon les cas : cessation des activités incompatibles avec l'habitation, suppression des installations ou usages incompatibles avec l'habitation, travaux d'aménagement des locaux ou interdiction d'habiter temporaire ou définitive). L'avis est consigné dans le procès-verbal de la réunion.

¹ L'article 24 de la loi du 12 avril 2000 exige que la personne visée par une mesure de police, notamment, soit mise à même de présenter ses observations écrites préalablement à l'édition des prescriptions, sauf en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles. Cette urgence peut être **sanitaire, sociale, humanitaire**. La personne qui a mis les locaux à disposition ainsi que les occupants, n'étant pas conviés à la réunion du CODERST dans le cas précis de la procédure visée par l'article L.1331-24 du CSP, il convient donc d'adresser un courrier au destinataire des prescriptions envisagées dès qu'il a été procédé à la visite.

- Le préfet peut prendre un arrêté motivé, notamment, au regard des éléments du rapport et des conclusions du CODERST, (dont, cependant, l'avis ne le lie pas) et mettant en demeure la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage, (tels que le propriétaire, l'exploitant, le commerçant, artisan ou professionnel, à l'origine des désordres, la copropriété, ou les occupants) d'assurer une utilisation conforme des lieux selon les préconisations du CODERST. L'arrêté peut prévoir une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, selon les circonstances et selon la possibilité, ou non, de réaliser des travaux pour mettre fin aux désordres constatés.
- L'arrêté est notifié aux personnes responsables et aux occupants concernés ainsi que, le cas échéant, aux autres personnes visées par l'injonction du préfet. Par prudence et systématiquement en cas de difficulté, il est affiché sur l'immeuble et en mairie.
- Il est transmis au maire, à la CAF (et MSA), au gestionnaire du FSL [au procureur ainsi qu'à la chambre départementale des notaires](#).
- Si l'injonction contenue dans l'arrêté préfectoral n'est pas suivie d'effet, les mesures prescrites peuvent être exécutées d'office par le préfet aux frais de la personne défaillante.

Protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du CCH :

- Le loyer en principal, la redevance ou toute autre somme perçue en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter jour **du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté (cette précision a été apportée au texte du I de l'art L.521-2 du CCH, car elle manquait, par l'article 94 de la loi MOLLE)** portant l'injonction de mise en conformité et ce jusqu' au 1er jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.
- Si les locaux sont interdits temporairement à l'habitation ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable : la personne qui les a mis à disposition est tenue d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants, jusqu'à la constatation, par le préfet, de la réalisation des mesures prescrites.
- La durée des contrats d'occupation des occupants qui ont vocation à rester dans les lieux, au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites, sera celle qui restait à courir au premier jour du mois qui suivait la notification de l'arrêté.
- Si les locaux sont interdits définitivement à l'habitation : le logeur est tenu d'assurer le relogement des occupants, c'est-à-dire de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants. Dans ce cas, le bail ou le contrat d'occupation, poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté. Les occupants ne peuvent être expulsés sur le fondement de l'arrêté prescrivant une interdiction d'habiter s'ils n'ont pas reçu une offre de relogement conforme aux exigences légales.
- Il est également tenu de payer aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leur frais de réinstallation.

- Faute pour le logeur de respecter son obligation de relogement², le préfet (ou le maire s'il est délégataire des réservations de logements, ou encore, dans le cadre d'une OPAH ou d'opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, la personne à l'initiative de cette opération) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

En application des articles L.521-3-3 et L.441-2-3-4 nouveaux du CCH, introduits par l'article 83 de la loi MOLLE, le préfet et le maire peuvent désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants. Ces dispositions mettent fin aux ambiguïtés de la Loi « DALO » qui vise, parmi les catégories de personnes prioritaires, celles qui sont « logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux », susceptibles de saisir la commission de médiation du DALO pour être relogées, alors même que les textes spécifiques issus de l'ordonnance du 15/12/2005, ratifiée, prévoient des obligations spécifiques de relogement.

L'art L.521-3-3 nouveau du CCH (et l'art L.441-2-3-4 qui est une disposition de coordination) donne les mêmes prérogatives au préfet - et au maire, ce qui est une novation - qu'au préfet en procédure « DALO », pour reloger les occupants des locaux sous interdiction définitive d'habiter. Dès lors aucune demande de relogement des occupants de locaux sous arrêté de police bénéficiant, à ce titre, d'un droit à relogement, ne sera recevable devant la commission de médiation.

En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire.

- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. L'organisme (non public) qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) aux fins de lui conférer le caractère exécutoire permettant le recouvrement forcé de celle-ci³.

PIECES JOINTES en ANNEXE :

Modèle d'arrêté

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles sont disponibles sur le [site du PNLHI](#).

Pour en savoir plus :

Consulter sur le site internet du Pôle :

- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant à prendre en compte dans les différents dispositifs de lutte contre l'insalubrité](#) ».
- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant de bonne foi au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation](#) »
- un « [Questions/Réponses" à caractère général relatif au droit des occupants](#) »

² Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

³ Voir dans « modèles d'actes juridiques du Pôle » qui [sont disponibles ci-après](#).

- un « Questions/Réponses » relatif au [droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005](#)
- une note juridique de l'ANIL intitulée « [La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police](#) ».
- [une note technique intitulée : « L'obligation d'hébergement et de relogement des occupants d'immeubles impropres à l'habitation ou insalubres, en péril, ou des établissements d'hébergement dangereux \(hôtels meublés\) - Aspects généraux et jurisprudence »](#).
- une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril](#) ».
- un « [Questions/Réponses relatif aux travaux d'office](#) » mis à jour en décembre 2008
- [un « Questions/Réponses » sur « Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007 »](#)

Circulaires, guides juridiques et techniques

- le [guide pénal « habitat indigne »](#)
- les circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#) du ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales relative aux modalités d'attribution du fonds d'aide pour le relogement d'urgence. (FARU)
- le [guide de l'hébergement et du relogement](#) dans les situations d'habitat indigne
- [instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics. (Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette)
- [instruction 10 D - 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.](#)