

FICHE n°8 : LE TRAITEMENT D'URGENCE DE SITUATIONS D'INSALUBRITÉ PRESENTANT UN DANGER PONCTUEL IMMINENT

Textes de référence : article L. 1331-26-1 du code de la santé publique, **modifié par l'article 94 de la loi MOLLE** :

« Lorsque le rapport prévu par l'article L. 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le préfet met en demeure le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. **Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter.**

Dans ce cas, ou si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables. Le préfet procède au constat des mesures prises en exécution de la mise en demeure. Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le préfet procède à leur exécution d'office. Si le propriétaire ou l'exploitant, en sus des mesures lui ayant été prescrites pour mettre fin au danger imminent, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à toute insalubrité, le préfet en prend acte. »

Autorité compétente : le préfet (rapport de la DDASS ou du SCHS).

Cas d'application : cette procédure peut être utilisée au cours de celle qui est prévue par l'article L.1331-26 visant une déclaration d'insalubrité, lorsque le rapport d'enquête met en évidence un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants. Elle vise à intervenir sur les désordres ponctuels, sources de danger qui peuvent être traités rapidement, indépendamment des autres causes d'insalubrité, lesquelles peuvent justifier une déclaration d'insalubrité réparable ou irréparable.

Procédure :

- Lorsque l'enquête réalisée par la DDASS (ou le SCHS), dans le cadre de la procédure d'insalubrité visée à l'article L. 1331-26 révèle qu'une ou plusieurs sources d'insalubrité, parmi celles qui sont relevées, créent un danger imminent, le rapport d'enquête en fait état en expliquant précisément la nature dudit danger et la nécessité d'une intervention urgente pour écarter les risques d'atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants (par exemple des installations électriques défectueuses doivent être sécurisées pour éviter les risques d'électrocution avant la remise aux normes du réseau dans son intégralité). Le rapport indique les mesures urgentes adaptées.
- Le rapport est transmis à la DDASS (*s'il s'agit d'un rapport du SCHS*) ou directement au préfet en lui demandant de prendre un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux urgents.
- Le préfet, sans avis préalable du CODERST, prend un arrêté mettant en demeure le propriétaire, ou l'exploitant, d'exécuter les mesures urgentes dans un délai précis. L'arrêté peut, **si le danger ou** la nature des travaux le rend nécessaire, prescrire une interdiction temporaire d'habiter. Dans ce cas le propriétaire, ou l'exploitant, doit assurer leur hébergement.
- L'arrêté est notifié au propriétaire, ou à l'exploitant, ainsi qu'aux occupants. Il est affiché à la mairie de XXXX et sur l'immeuble.
- **Il peut également être transmis au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.**

A l'issue du délai imparti, si les mesures prescrites ne sont pas exécutées, le préfet (et non le maire, au nom de l'Etat **même lorsqu'il existe un SCHS**) y procède d'office aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant) sans autre mise en demeure préalable¹.

¹ Sur l'exécution des travaux d'office, **voir la fiche n°15**.

Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial, ce qui se justifie si le montant des travaux est d'une certaine importance, et au moment de l'émission du titre de perception correspondant aux travaux exécutés d'office : cette disposition a été ajoutée à l'article 2384-1 du code civil, et ce privilège prend rang sur toute autre sûreté inscrite sur le bien, même auparavant, et ceci résulte des modifications et précisions issues de l'article 89 de la loi MOLLE ([voir aussi le fiche n°17](#)).

La procédure poursuit son cours parallèlement, si des causes d'insalubrité subsistent (avis du CODERST appelé à se prononcer sur la réalité de l'insalubrité, à qualifier son caractère d'irréversible ou de réversible), à moins que l'intégralité des causes d'insalubrité n'ait été résorbée, auquel cas le préfet en prend acte et ne poursuit pas la procédure.

Protection des occupants :

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

- **Lorsqu'une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée²**, ou que la nature des travaux à exécuter rend les locaux inhabitables, l'hébergement des occupants doit être assuré par le propriétaire ou l'exploitant. Le propriétaire ou l'exploitant doit prendre à sa charge le coût correspondant, sachant qu'en cas de défaillance de sa part, le préfet devra assurer cet hébergement provisoire.
- Le bail est prorogé : sa durée, à la date du premier jour du mois suivant le constat de la réalisation des mesures prescrites, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage.
- Si la mise en demeure contenue dans l'arrêté préfectoral est suivie d'un arrêté d'insalubrité, le loyer (ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement) cesse d'être dû, rétroactivement, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi 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 l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité. Ceci signifie que le propriétaire, ou l'exploitant, devra rembourser aux occupants les loyers indûment perçus.

Pour en savoir plus

Consulter sur le site Internet du Pôle :

- une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence relative à la notion, aux critères et au champs de l'insalubrité](#) ».
- une note technique intitulée « [La notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril](#) ».

et aussi :

- un « [Questions/Réponses" à caractère général relatif au droit des occupants](#) ».
- 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](#) ».

² Précision apportée par la loi MOLLE

- 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 »](#).
- [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](#).
- 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.