

Rép. min. n° 75424 : JOAN Q 7 mars 2006, p. 2503

**75424.** - 11 octobre 2005. - **M. Marc Joulaud** souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement sur les difficultés que peuvent rencontrer les municipalités dès lors que des propriétaires de maisons d'habitation décident d'effectuer des travaux afin d'y réaliser plusieurs logements meublés proposés à la location. Il souhaiterait plus précisément connaître les pouvoirs qui sont ceux du maire lui permettant de s'assurer du fait que ces logements meublés répondent aux exigences normales en matière de sécurité et de salubrité. Il arrive en effet régulièrement que, suite aux travaux, ces meublés ne répondent pas aux normes de sécurité en matière électrique et qu'en outre ils puissent être occupés par plusieurs personnes alors même qu'il s'agit de logements de petite taille. La responsabilité des maires étant susceptible d'être engagée en cas de sinistre, il souhaiterait donc connaître les outils dont dispose un maire afin de contrôler ces logements et, le cas échéant, les moyens qu'il possède afin que ceux-ci ne soient pas mis en location tant qu'ils ne répondent pas aux normes en vigueur en matière de sécurité et de salubrité. –

Question transmise à M. le ministre d'État, ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire.

**RÉPONSE :** Le maire, eu égard à ses pouvoirs de police générale issus de l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, assure le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Si en règle générale, l'autorité municipale ne peut pas porter atteinte à la propriété privée, les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation permettent au maire d'intervenir sur des propriétés privées, en cas de carence du propriétaire et sur autorisation du juge administratif ou judiciaire dans le cas d'un péril grave et imminent et ce, afin de faire cesser une menace pour la sécurité publique.

En ce qui concerne la mise aux normes de sécurité en matière électrique d'un logement, celle-ci constitue l'une des caractéristiques de la décence telle qu'elle est définie par le décret n° 2002-210 du 30 janvier 2002. La décence concerne les relations contractuelles existant dans le cadre de la location entre le bailleur et le locataire d'un logement. Les autorités publiques ne peuvent donc intervenir directement dans les rapports locatifs. Seuls les locataires ou les associations de locataires peuvent agir en la matière. Il reviendra dans ce cas au juge judiciaire d'apprécier l'éventuel défaut de décence et de prescrire s'il y a lieu au propriétaire la réalisation de travaux. Cependant, le maire peut, s'il est porté à sa connaissance l'existence d'un logement habité qui ne satisfait pas aux exigences de la décence, saisir les organismes et services débiteurs de prestations familiales qui sont habilités (art. L. 542-6 du Code de la sécurité sociale) à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences permettant de bénéficier de l'allocation de logement prévue par le code de la sécurité sociale.

Par ailleurs, si le bâtiment mis en location est soumis à la législation des établissements recevant du public, la commission de sécurité, présidée par le maire, pourrait lors des visites de contrôle émettre un avis défavorable à l'exploitation dudit bâtiment.

En ce qui concerne la surpopulation, celle-ci peut engendrer, dans certains cas, l'insalubrité de ce logement qui en circonstance « normale » d'occupation n'aurait pas fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité. La lutte contre l'insalubrité est une mission de la puissance publique au titre des politiques d'hygiène publique dont l'objet est d'assurer la protection de la santé des personnes. À ce titre, elle est mise en oeuvre par le préfet. L'article L. 1331-23 du Code de la santé publique édicte, notamment, que : « *Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.* » Toutefois, le maire peut saisir la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) pour les communes qui en sont dotées afin qu'il produise un rapport adressé ensuite au préfet pour que celui-ci prenne éventuellement l'arrêté d'insalubrité.