

## RAPPELS LEGISLATIFS

### ➤ Code de la construction et de l'habitation

- **Article L. 129-1 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

*Modifié par LOI n°2010-238 du 9 mars 2010 - art. 1*

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3.

- **Article L. 129-2 :**

Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

L'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 129-1 du présent code. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables.

- **Article L. 129-3 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

*Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87*

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate.

Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Lorsque l'évacuation a été ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux [articles L. 521-1 et L. 521-3-1](#). L'article L. 521-3-2 est applicable.

Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.

- **Article L. 129-4 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait 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.

Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouverts comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

- **Article L. 129-4-1 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe. Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci ; il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

Le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750€ euros d'amende.

- **Article L521-1**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

Lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

- **Article L511-2**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

- **Article L. 511-3 :**

*Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 5 () JORF 16 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2006*

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

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 les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

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, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

- **Section 2 : Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure**

- **Article L511-4**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est :

1° Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2, sous réserve s'agissant du 3° de la compétence du représentant de l'Etat en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement ;

2° Le représentant de l'Etat dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article.

- **Article L511-18**

*Création Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre II du présent livre. Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenu d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues au même chapitre. L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions du présent article cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée prévu par l'article L. 511-14.

- **Article L511-19**

*Création Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

- **Article L521-3-1**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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.

- **Article L521-3-2**

*Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4*

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

IV.- Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

➤ **Dispositions diverses à l'égard du propriétaire :**

Le loyer en principal (hors charges) 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 et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. – Si les locaux sont interdits temporairement à l'habitation ou que les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants, durant la période d'inhabitabilité. A défaut, le maire est tenu de prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement dont le coût sera recouvré, comme en matière de contributions directes, contre la personne à qui incombait l'hébergement.

La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la notification de l'arrêté (1er jour du mois suivant) jusqu'à la date du constat de la réalisation des mesures prescrites (1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée de l'arrêté)

Si les locaux sont interdits définitivement à l'habitation : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, 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.

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, en cas d'interdiction définitive d'habiter, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté dans ce dernier cas. 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.

Le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est également tenu de verser aux occupants relogés - y compris s'il a procédé lui-même au relogement - une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

Faute pour le propriétaire, ou l'exploitant, de respecter son obligation de relogement, le maire 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.

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 du propriétaire ou de l'exploitant. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette créance peut faire l'objet de l'inscription du privilège spécial immobilier