

Département de l'Hérault

République Française

ARRONDISSEMENT

**COMMUNE DE LESPIGNAN**

Siège social : Hôtel de ville – 34710 LESPIGNAN

DE BEZIERS

## ARRETE DU MAIRE

Objet :

Refus de mise en location avec  
prescriptions de travaux  
[REDACTED] – LESPIGNAN  
Dossier n° D2025\_16

**N° AL-25-03-31-002**

Le Maire de la commune de LESPIGNAN,

VU les articles L635-1 à L635-11 et R635-1 à R635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, modifié par les décrets, n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, n° 2021-19 du 11 janvier 2021, n° 2021-872 du 30 juin 2021

VU le règlement sanitaire départemental actuellement en vigueur

VU la délibération n°D2021-04-12-13 du Conseil Municipal instaurant le régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement et instituant les périmètres concernés sur les territoires de la commune de Lespignan.

VU la délibération n°21.096.4 du conseil communautaire de la communauté de communes de la Domitienne déléguant la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location à la commune de Lespignan.

**CONSIDERANT** que la mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par Monsieur le Maire de la commune de Lespignan compétent en matière d'habitat, qui peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

**CONSIDERANT** la demande d'autorisation préalable de [REDACTED], propriétaire, déposé complète le 03/03/2025, pour la mise en location du logement [REDACTED] à LESPIGNAN (34710) joint à la demande d'autorisation préalable.

**CONSIDERANT** le diagnostic technique réalisé le 22/01/2025 par le cabinet AGENDA et joint à la demande d'autorisation préalable.

**CONSIDERANT** le rapport de visite réalisé par un agent assermenté de la commune de LESPIGNAN en date du 24/03/2025.

### ARRETE

#### ARTICLE 1 – DECISION

L'autorisation de mise en location du logement situé [REDACTED] à LESPIGNAN (34710), est refusée, avec prescription des travaux prévus à l'article 3 du présent arrêté, à :

[REDACTED], demeurant [REDACTED], en qualité de propriétaire-bailleur

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10 AVR. 2025

ID : 034-213401359-20250331-AL\_25\_03\_31\_002-AR

Mandataire : [REDACTED] 34710  
LESPIGNAN.

Courriel : [REDACTED]

#### **ARTICLE 2 – MOTIF DE REFUS**

Lors de la visite du logement par l'agent assermenté, mandaté à cet effet, il a été constaté que ce dernier présente des risques avérés pour la sécurité des occupants :

1. L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies présentant un danger pour l'occupant (cf. diagnostic). (ART.R.1331-26 6°, ART.R.1331-31 CSP)
2. Les dispositifs d'occultation (volets) dans les pièces destinées au sommeil (chambres) ne sont pas en état de fonctionnement. (ART. R1331-26 10°, ART R 1331-35 CSP)
3. Absence de ventilation permanente de la SDE. Défaut de fonctionnement de la ventilation mécanique permettant le renouvellement d'air permanent dans la salle d'eau sans ouvrant. Forte humidité. Ventilation par intermittence sur interrupteur. (ART. R 1331-26 9°, ART R 1331-34 CSP)
4. Risques de chutes de personnes au niveau de l'escalier (absence de garde-corps et de dispositif de retenu de personne) donnant accès à l'étage et au niveau des fenêtres des chambres (garde-corps non conformes) (ART R.1331-46 CSP AL2, ART R134-59 CCH)
5. Absence de détecteurs de fumée. (ART L129-8 du Code de la construction et de l'habitation)
6. Système d'ouverture de fenêtre dans la pièce de vie défectueux (poignée cassée) rendant difficile l'ouverture sur l'extérieur pour assurer le bon renouvellement de l'air. (Décence Décret n°87-713 du 26 août 1987)
7. Installation de chauffage fixe insuffisante pour assurer le confort vis-à-vis du froid (absence de chauffage dans les chambres/bureau) (ART R. 1331-32 CSP)

#### **ARTICLE 3 – TRAVAUX A REALISER**

Pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité, il est obligatoire, avant toute mise en location de ce logement, que soient réalisés les travaux suivants :

1. La levée des anomalies électriques par un professionnel qualifié (cf. diagnostic): Une attestation mentionnant la levée de l'ensemble des anomalies pouvant portées atteinte à l'occupant devra être fournie.
2. La réparation ou l'installation d'un dispositif d'occultation fonctionnant correctement dans les pièces destinées au sommeil.
3. La mise en place d'un système de ventilation permanent dans la salle d'eau respectant la réglementation.
4. La suppression des risques de chutes (installation de garde-corps conforme aux fenêtres et à l'escalier) et mise en place d'un dispositif de retenu de personne dans la cage d'escalier.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10 AVR. 2025

ID : 034-213401359-20250331-AL\_25\_03\_31\_002-AR

5. L'installation de DAAF.
6. Le remplacement de la poignée défectueuse
7. La mise en place d'un dispositif de chauffage fixe suffisant et adapté aux caractéristiques du logement.

#### **ARTICLE 4 – CONTROLE DES TRAVAUX A REALISER**

L'autorisation de mise en location du logement pourra être accordée sous réserve de la réalisation des travaux prescrits ci-dessus, sur présentation des justificatifs des travaux réalisés (factures et/ou photos) et après une visite de contrôle de l'agent assermenté mandaté à cet effet.

#### **ARTICLE 5 – SANCTION POSSIBLE**

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le Maire de la commune de Lespignan, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai de 1 mois prévu par l'article R.635-4 du CCH, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés.

#### **ARTICLE 6 – TRANSMISSIONS DU PRESENT ARRETE**

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (CPDALHPD) et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Cette décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

#### **ARTICLE 7 – EXECUTION**

La Directrice Générale des Services et le comptable public de la commune de Lespignan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025  
Publié le **10 AVR. 2025**  
ID : 034-213401359-20250331-AL\_25\_03\_31\_002-AR

Acte rendu exécutoire  
Après dépôt en Préfecture  
De l'Hérault le  
Et publication ou notification  
Du  
Le Maire :



A blue circular official stamp of the Municipality of Lespignan is partially visible behind the signature.

FAIT à LESPIGNAN, 31/03/2025

Le Maire,



A blue circular official stamp of the Municipality of Lespignan is visible behind the signature.

**Jean-François GUIBERT**

