

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

Dossier n° D2025_06

N° AL-25-03-28-001

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, déposée complète le 12/03/2025, pour la mise en location du logement [REDACTED] à LESPIGNAN (34710) joint à la demande d'autorisation préalable.

CONSIDERANT le diagnostic technique réalisé le 29/01/2025 par le cabinet AZNAR Diagnostic 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 19/03/2025.

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]

Envoyé en préfecture le 01/04/2025

Reçu en préfecture le 01/04/2025

Publié le 01 AVR. 2025

ID : 034-213401359-20250328-AL_25_03_28_001-AI

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. Absence d'attestation d'entretien et de ramonage des foyers et appareils à combustion au moins tous les douze mois, comprenant le nettoyage, la vérification du bon fonctionnement de l'appareil de combustion, le cas échéant son réglage, ainsi que la vérification des conduits destinés à la distribution de la chaleur et à l'arrivée d'air de combustion. (Art. R.1331-66 à R1331-69 et R.1331-73 à R.1331-75 CSP)
3. Absence d'un système permanent de ventilation dans la chaufferie.
4. Absence de dispositif de retenue de personne pour accéder au sous-sol (ART.R.1331-46 CSP AL.2 ART.R134-59 CCH)
5. Présence de fissures multiples sur la structure du bâtiment (plancher, cloison, façade) pouvant entraîner un défaut de stabilité (CCH L511-2,1)

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. Le contrôle et l'entretien de la chaudière à fioul par un professionnel agréé : Une attestation devra être fournie.
3. L'installation d'un système de ventilation dans la chaufferie (garage). L'évacuation de l'air de ventilation peut se faire par un ou plusieurs conduits débouchant en toiture ou par une ou plusieurs ouvertures dans les parois.
4. L'installation d'un système de retenue de personne dans les escaliers menant au sous-sol.

Il conviendra également de prévoir, pour obtenir une autorisation de mise en location :

5. Une expertise des fissures présentent sur la structure du bâtiment (sol, façade et cloison intérieure).
Il est conseillé de faire appel à un expert fissures indépendant. L'expert en fissures, de par ses connaissances techniques du phénomène de fissuration, identifie l'origine des fissures, envisage l'évolution des désordres et préconise des solutions de réparation. L'expert sera, par ailleurs, habilité à dégager les responsabilités, en cas de litige. (PJ. Liste d'experts en structures générales agréés par le tribunal de Beziers).

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

Envoyé en préfecture le 01/04/2025

Reçu en préfecture le 01/04/2025

Publié le 01 AVR. 2025

ID : 034-213401359-20250328-AL_25_03_28_001-AI

(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 01/04/2025

Reçu en préfecture le 01/04/2025

Publié le 01 AVR. 2025

ID : 034-213401359-20250328-AL_25_03_28_001-AI

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture

De l'Hérault le 01 AVR. 2025

Et publication ou notification

Du 01 AVR. 2025

Le Maire :



FAIT à LESPIGNAN, le 28 Mars 2025

Le Maire,



Jean-François GUIBBERT

