

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

██████████ – LESPIGNAN  
Dossier n° D2026\_14

N° AL-26-04-17-020

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 ██████████ propriétaire, déposé complète le 24/03/2026, pour la mise en location du logement ██████████ joint à la demande d'autorisation préalable.

**CONSIDERANT** le diagnostic technique réalisé le 07/01/2026 par le cabinet OCCI DIAG et joint à la demande d'autorisation préalable.

**CONSIDERANT** l'attestation électrique de l'entreprise AMV Elec réalisée le 30/03/2026 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 02/04/2026.

**ARRETE**

**ARTICLE 1 – DECISION**

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

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 09/04/2026

Publié le 21 AVR. 2026

ID : 034-213401359-20260417-AL\_26\_04\_17\_020-AR



## 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. 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. Ventilation par intermittence sur Interrupteur. (ART. R 1331-26 9°, ART R 1331-34 CSP)
2. Risques de chutes de personnes au niveau de l'escalier :
  - Rampe d'accès 1<sup>er</sup> étage : hauteur non réglementaire.
  - Garde-corps de palier 2<sup>nd</sup> étage insuffisant (<1m)
  - Absence de dispositif de retenu de personne donnant accès 2<sup>nd</sup> étage.  
(ART R.1331-46 CSP AL2, ART R134-59 CCH, ART-33 RDS)
3. Risques de chutes de personnes au niveau des étages : fenêtres inférieures à 90 cm du sol (Absence de garde-corps au 1<sup>er</sup> étage et dans la cage d'escalier, garde-corps non conformes au 2<sup>nd</sup> étage)  
(ART R.1331-46 CSP AL2, ART R134-59 CCH)

## 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 mise en place d'un système de ventilation permanent dans la salle d'eau respectant la réglementation.
2. La suppression des risques de chutes des escaliers :
  - Relever la rampe d'escalier menant au 1er étage à une hauteur comprise entre 80 cm et 100 cm à l'aplomb du nez de marche
  - Installation d'un garde-corps réglementaire au niveau du palier d'escalier (hauteur minimal 1m)
  - Mise en place d'une main courante dans la cage d'escalier menant au 2nd étage à une hauteur comprise entre 80 cm et 100 cm à l'aplomb du nez de marche
3. La suppression des risques de chutes aux fenêtres des étages : Installation d'un garde-corps réglementaire à toutes les fenêtres inférieures à 90 cm du sol.

## 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.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le 21 AVR. 2026

ID : 034-213401359-20260417-AL\_26\_04\_17\_020-AR

#### 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.

FAIT à LESPIGNAN, 17 avril 2026

Madame La Maire,



Géraldine ESCANDE-COLIN

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le **21 AVR. 2026**

ID : 034-213401359-20260417-AL\_26\_04\_17\_020-AR

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



