

ARRONDISSEMENT

DE BEZIERS

COMMUNE DE LESPIGNAN

Siège social : Hôtel de ville – 34710 LESPIGNAN

ARRETE DU MAIRE

Objet :

**Refus de mise en location avec
prescriptions de travaux**

██████████ – LESPIGNAN
Dossier n° D2026_39

N° AL-26-08-04-040

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 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, déposée complète le 13/07/2026, pour la mise en location du logement ██████████ à LESPIGNAN (34710) joint à la demande d'autorisation préalable.

CONSIDERANT le diagnostic technique réalisé le 04/06/2026 par le cabinet ARCOLE EXPERTISE et joint à la demande d'autorisation préalable.

CONSIDERANT l'attestation de conformité électrique du consuel du 08/04/2026 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 30/07/2026.

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 06/08/2026

Reçu en préfecture le 06/08/2026

Publié le

06 AOUT 2026

ID : 034-213401359-20260804-AL_26_08_04_040-AI

[REDACTED] demeurant [REDACTED]
[REDACTED], en qualité de
propriétaire-bailleur
N° de téléphone : [REDACTED]
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. Risques de chutes de personnes au niveau des escaliers :
 - Garde-corps de la cage d'escalier d'origine et du palier : hauteurs mesurées respectivement à 81 cm et 86 cm, insuffisantes pour assurer une retenue efficace et prévenant le risque de basculement dans le vide (Art. 2 du Décret n° 2002-120)
 - Dangerosité de l'escalier créé récemment pour accéder au toit-terrasse : absence de dispositif de retenue (garde-corps / main courante) et giron de marche insuffisant (16,5 cm < 18 cm) ne permettant pas d'assurer la pose du pied en sécurité (Art. R. 1331-46 du Code de la santé publique et Décret n° 2002-120, art. 2).
2. Installation sanitaire incomplète : La cuisine ne comporte aucun évier alimenté en eau potable (chaude et froide) et raccordé à une évacuation des eaux usées. La pièce était en travaux non terminés lors de la visite (Décret n° 2002-120, article 3)
3. Absence de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) : Aucun DAAF normalisé (norme CE / NF EN 14604) n'est installé dans le logement (Articles L. 142-1 et R. 142-1 et suivants du CCH).
4. Encombrement et sécurité : garage en travaux, encombré et présentant un accès par marches temporaires non conformes

Envoyé en préfecture le 06/08/2026

Reçu en préfecture le 06/08/2026

Publié le 06 AOUT 2026

ID : 034-213401359-20260804-AI_26_08_04_040-AI

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 suppression des risques de chutes dans les escaliers :
 - Sécuriser et rehausser les garde-corps de la cage d'escalier à 90 cm et du palier à 1m (hauteur minimale de protection requise), pour prévenir tout risque de basculement dans le vide.
 - Mettre en conformité l'accès au toit-terrasse par la pose d'un garde-corps et d'une main courante réglementaires, et rectifier la foulée/giron des marches (18 cm minimum).

- 2 Équipement de cuisine : Installer dans la cuisine un évier fixe alimenté en eau potable (chaude et froide) et raccordé au réseau d'évacuation des eaux usées
- 3 Sécurité incendie : Poser au moins un Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée (DAAF) normalisé dans les circulations ou dégagements desservant les pièces de sommeil.
- 4 Sécurité du garage : Vider le garage, achever les travaux d'aménagement et créer un accès comportant des marches fixes, stables et conformes aux règles de sécurité.

ARTICLE 3 BIS – RECOMMANDATIONS RELATIVE AUX BALCONS

Il est porté à l'attention du propriétaire bailleur que les garde-corps des balcons présentent une hauteur mesurée de 96 cm.

Bien que cette dimension dans le bâti ancien ne constitue pas un motif unique de refus de mise en location au sens du présent arrêté, **il est conseillé au propriétaire d'envisager leur rehaussement à la hauteur normative de 1,00 m** afin de renforcer la sécurité optimale des futurs occupants et d'engager sa responsabilité civile en cas d'accident (pour se faire, une demande préalable des autorisations d'urbanisme est nécessaire).

RELATIVE AU PLOMB ET A L'HUMIDITE

Il est vivement conseillé au propriétaire, conformément aux observations figurant au rapport de diagnostic plomb (Dossier n° 2026308, page 16) :

- De veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2,
- De consulter un spécialiste et de traiter les causes des traces d'humidité ponctuelles constatées dans le logement ;
- De veiller au bon fonctionnement et au maintien en état de la ventilation du logement.

Ces mesures à caractère préventif ont pour objet de prévenir toute dégradation future des revêtements et de maintenir le logement dans un état de salubrité durable

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.

Envoyé en préfecture le 06/08/2026

Reçu en préfecture le 06/08/2026

Publié le

06 AOÛT 2026

ID : 034-213401359-20260804-AL_26_08_04_040-AI

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 06/08/2026

Reçu en préfecture le 06/08/2026

Publié le **06 AOUT 2026**

ID : 034-213401359-20260804-AL_26_08_04_040-AI

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture
De l'Hérault le **06 AOUT 2026**

Et publication ou notification
Du **06 AOUT 2026**

Le Maire :



FAIT à LESPIGNAN, 4 aout 2026

Madame La Maire,


Géraldine ESCANDE-COLIN

