



# La loi relative à la prévention de la délinquance (loi 5.03.07 : JO 7.03.07)

Plusieurs mesures concernant le logement figurent dans la loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance (chapitre III "Définition tendant à limiter les atteintes aux biens et à prévenir les troubles de voisinage").

## **RÈGLES DE VOTE DE FERMETURE DE PORTES DANS LES COPROPRIÉTÉS** (ART. 15 ; LOI DU 10.7.65 : ART. 25 ET 26)

Les règles de majorité au sein des assemblées générales (AG) de copropriété pour toutes les décisions relatives aux modalités d'ouverture et de fermeture des portes d'accès aux immeubles sont unifiées.

Une majorité des deux tiers est dorénavant requise pour décider des périodes d'ouverture des portes des immeubles ou de fermeture le cas échéant, et pour choisir le type de dispositif de fermeture qui sera activé pendant ces périodes (fermeture avec accès libre sans code ou fermeture avec code activé). En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

Enfin, la disposition nouvelle de la loi indiquant que la décision d'ouverture ne sera valable que jusqu'à la tenue de l'AG suivante laisse à penser que l'on doit délibérer chaque année en cas d'ouverture totale ou partielle des portes.

## **BAUX D'HABITATION ET TROUBLES DE VOISINAGE** (ART. 18)

Le dispositif de lutte contre les troubles de voisinage a été légèrement renforcé :

**Pour les contrats soumis à la loi du 6.7.89** (art. 4 g), une clause prévoyant la résiliation de plein droit est possible en cas de troubles de voisinage constatés.

Désormais, il existe trois cas pour lesquels une clause résolutoire peut être prévue :

- le non-paiement des loyers, des charges et du dépôt de garantie ;
- la non souscription de l'assurance ;
- le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, en cas de troubles de voisinage constatés par une décision judiciaire définitive.

Il est toujours nécessaire de saisir un tribunal et d'apporter des preuves suffisantes pour faire constater les troubles.

Par ailleurs, **les obligations du bailleur** à l'égard des tiers en cas de troubles causés par leurs locataires sont précisées (loi 6.7.89 : art. 6) : les propriétaires de locaux à usage d'habitation sont tenus d'utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux, mais ce n'est qu'après une mise en demeure dûment motivée et en l'absence de motif légitime que leur responsabilité pourra être engagée.

**Pour tous les baux, quel que soit le régime locatif** (Code Civil : art. 1729), la résiliation judiciaire peut intervenir si le preneur n'use pas de la chose louée " en bon père de famille ", cette disposition s'applique même si le contrat ne le prévoit pas ou en cas de bail verbal.

Enfin, il est proposé d'étendre la compétence de police municipale des collectivités territoriales en matière de bruits de voisinage à l'ensemble des troubles de voisinage (CGCT : art. 2212-2).

## **INCRIMINATION DES ATTROUPEMENTS DANS LES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES** (ART. 20 ; CCH : ART. L. 126-3)

Introduit par la loi du 18.3.2003 pour la sécurité intérieure, le dispositif de lutte contre les attroupements dans les halls d'immeubles est conforté.

Un attroupement se définit comme une entrave délibérée à l'accès et à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté du fait de l'occupation par plusieurs personnes des entrées, cages d'escalier, toits...

Le terme " parties communes " visé par l'ancien texte est remplacé par celui d "espaces communs", ce qui rend applicable le dispositif à tous les immeubles.

La peine peut aller jusqu'à deux mois d'emprisonnement et 3 750 € d'amende.

Mais si l'infraction est accompagnée de voies de fait et de menaces de toute nature, le délit serait alors puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende et permettrait au procureur de la République de rendre son jugement dans le cadre de la procédure de comparution immédiate en cas de flagrance.

**DURCISSEMENT DE LA LÉGISLATION RELATIVE AUX CHIENS DANGEREUX** (art. 25 ; CR : art. L. 211-11 et s. ; CP : art. 131-10 et s.)

Trois objectifs sont poursuivis :

- définir plus clairement la circonstance de " danger grave et immédiat " qui permet au maire de faire procéder sans délai à l'euthanasie du chien.
- Renforcer l'obligation de déclaration pour les chiens de première catégorie : en cas de défaut de déclaration d'un animal, son propriétaire est mis en demeure de régulariser sa situation dans un délai maximum d'un mois, le maire ou le préfet pouvant, à défaut, ordonner l'euthanasie.
- Renforcer les sanctions pénales en cas d'infraction à la législation sur les chiens dangereux : ainsi, notamment, le défaut de déclaration en mairie pendant le délai prescrit par la mise en demeure sera puni de trois mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende.

**MODIFICATION DE LA PROCÉDURE D'ÉVACUATION DES GENS DU VOYAGE INSTALLÉS ILLÉGALEMENT** (art. 27 art. 28 ; loi du 5.7.2000 : art. 9 et 9-1)

Pour les communes respectant leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage, une procédure d'évacuation judiciaire des gens du voyage installés illégalement a été instaurée par la loi du 5.7.2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

En cas de non-respect de l'arrêté d'interdiction de stationnement de caravanes en dehors des aires aménagées pris par le maire, ce dernier pourrait demander au préfet qu'il mette en demeure les occupants de quitter les lieux, si le stationnement est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques.

Les occupants gardent la possibilité de contester la décision du préfet en exerçant un recours suspensif devant le tribunal administratif qui a l'obligation de statuer dans un délai de 72 heures.

Si la mise en demeure reste sans effet, le préfet pourra procéder à l'évacuation forcée des résidences mobiles, avec le recours de la force publique si nécessaire.

Le propriétaire peut s'y opposer, mais dans ce cas, le préfet peut le contraindre à prendre lui-même les mesures pour faire cesser l'atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, sous peine d'une amende de 3 750 €.

Cette procédure doit s'appliquer aux communes qui respectent leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage, mais désormais également à celles qui ont des difficultés pour réaliser des aires d'accueil (prorogation du délai de deux ans prévu par la loi du 13.8.2004, communes disposant d'un emplacement provisoire agréé par le préfet).

**PARTICIPATION DES COMMUNES AUX CHARGES DE GARDIENNAGE ET DE SURVEILLANCE** (art. 16 ; CCH : art. L. 127-1)

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles regroupant au moins 100 logements locatifs et situés notamment en ZUS ou dans les communes de plus de 25 000 habitants, les obligations d'embaucher une personne à temps plein (règle d'un gardien pour 100 logements), de disposer de systèmes de contrôle d'accès à l'immeuble, de prévoir un éclairage suffisant à l'entrée des immeubles, etc... constituent de lourdes charges pour les bailleurs, notamment sociaux.

Pour tenir compte de cette situation, est envisagée la possibilité pour les communes ou leurs groupements (mais seuls ceux exerçant la compétence relative aux dispositifs locaux de prévention de la délinquance) de participer financièrement aux investissements pouvant être engagés.

Toutefois, cette intervention concerne les immeubles particulièrement exposés à des risques de délinquance et pris en compte spécifiquement par des dispositions de contrats locaux de sécurité.