

PRÉFET DU NORD

Agence régionale
de santé
Hauts-de-France

Direction de la Sécurité
Sanitaire et de la Santé
Environnementale

Sous Direction de la Santé
Environnementale

Service Santé
Environnementale Nord

Arrêté déclarant l'insalubrité des parties communes et des logements n° 1, 2 et 3 sis dans l'immeuble situé 4 rue Hallouchery à COUTICHES

**Le Préfet de la région Hauts-de-France
Préfet du Nord
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 ;

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé ;

VU l'instruction ministérielle en date du 24 mars 2010 relative aux relations entre les préfets et les agences régionales de santé (ARS) ;

VU le protocole relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence Régionale de Santé pour le Préfet du Nord à compter du 28 octobre 2016 ;

VU le décret du 21 avril 2016 portant nomination de Monsieur Michel LALANDE en qualité de Préfet de la région Nord - Pas-de-Calais – Picardie, Préfet du Nord ;

VU le décret n° 2016-1265 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Hauts-de-France ;

VU le décret du 10 novembre 2016 portant nomination de Madame Monique RICOMES en qualité de Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé des Hauts de France à compter du 1^{er} décembre 2016 ;

Vu le décret du 31 juillet 2018 nommant Mme Violaine DÉMARET, administratrice civile hors classe détachée en qualité de sous-préfète hors classe, secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 1979 modifié établissant le Règlement Sanitaire Départemental du Nord et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

Vu l'arrêté du 03 septembre 2018 portant délégation de signature à M. Thierry MAILLES en qualité de secrétaire général adjoint de la préfecture du Nord ;

VU l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2009 modifié, portant constitution d'une formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) chargée de l'examen des déclarations d'insalubrité ;

VU l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 modifié portant composition du CODERST ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 mars 2016 désignant les membres de la formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité ;

VU le rapport motivé de l'Agence Régionale de Santé en date du 26 octobre 2018 établi dans le cadre d'une évaluation de l'état de l'immeuble collectif d'habitation situé 4 rue Hallouchery à COUTICHES ;

VU l'avis émis le 11 décembre 2018 par la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble collectif d'habitation susvisé et sur les mesures propres à y remédier, notamment en ce qui concerne les parties communes et les logements n° 1 à 3 ;

CONSIDERANT que l'immeuble collectif d'habitation, et notamment les parties communes et les logements n° 1 à 3, constituent un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

Le bâtiment comprend une élévation en briques et une couverture en tuiles pour le bâtiment principal et une couverture en tôles type fibres-ciment pour l'extension. Il est aménagé sur 3 niveaux (R+1+combles aménagés). Il comprend deux logements au rez-de-chaussée (un studio, un T4), deux au 1^{er} étage (un studio, un T4), un au 2nd étage.

- Concernant les éléments environnementaux :

L'immeuble se situe à l'angle d'une voie de circulation dense (14.000 véhicules/jour) générant des nuisances (bruit, pollution atmosphérique) notamment en cas d'aération des logements.

- Concernant la salubrité et la sécurité du bâtiment :

Parties communes – plancher des logement 2 et 3 : dans le logement du 1^{er} étage, se trouve une baignoire intégrée dans le plancher qui présente un problème de stabilité et d'étanchéité (infiltrations visibles dans le logement du rez-de-chaussée). Cette situation est de nature à fragiliser le plancher et la commune a engagé la procédure de péril ordinaire.

Parties communes : au niveau de la toiture, est notée l'absence de tuiles par endroits. De la végétation se développe dans les gouttières.

Les menuiseries extérieures souffrent d'un manque d'entretien. Le double vitrage de la fenêtre de cuisine du logement 3 est cassé. Dans le logement 2, une partie de la baie vitrée donnant sur cour ne possède pas dispositif de fermeture.

Les parties communes sont dépourvues d'éclairage générant un risque de chute. En effet, il n'y a pas de compteur électrique spécifique aux communes et l'installation électrique est reliée au logement 3 dont les occupants ont coupé le branchement aux parties communes pour un problème de coût.

L'escalier d'accès à la cave ne dispose pas de main courante.

En ce qui concerne la sécurité incendie, les portes palières des logements ne sont pas pare-feu, des ventilations issues de logements débouchent dans les parties communes générant un risque de propagation des fumées en cas d'incendie. De plus, l'immeuble ne satisfait pas aux exigences de l'arrêté préfectoral du 12 avril 1990 imposant la présence d'extincteurs en état de fonctionnement dans les parties communes (extincteurs à eau de 6 L tous les niveaux ou de 9 L tous les deux niveaux). En effet, les extincteurs présents sont anciens et n'ont fait l'objet d'aucune vérification depuis plusieurs années. Enfin, les consignes de sécurité et plans ne sont pas affichés dans les parties communes.

Logements 1 à 4 : les logements ne sont pas équipés d'un détecteur autonome de fumée.

Logement 2 : le cumulus électrique de la salle de bains n'est pas suffisamment fixé, seules 2 pattes de fixations sur 4 ont été utilisées générant un risque de chute.

- Concernant l'aménagement :

Compte-tenu de la fréquentation élevée de la voie de circulation à proximité immédiate, il est impossible d'aérer le logement sans être gêné par le bruit ambiant. Toutefois, les fenêtres à double vitrage permettent de limiter le bruit.

Logement 1 et 4 : La douche, le lavabo et le coin cuisine se trouvent tous dans la même pièce. Le cabinet d'aisances est séparé mais ne dispose d'aucune ventilation fonctionnelle et l'espace y est très réduit, il paraît donc difficile de l'utiliser porte fermée. Cette situation ne permet pas de garantir l'intimité des personnes et génère des conditions d'hygiène dégradées pouvant entraîner la prolifération de maladies.

Par ailleurs, l'espace dédié pour la cuisson dans le logement 4 est situé juste sous le rampant, le rendant inutilisable pour partie et générant des risques d'incendie.

Logement 3 : Toutes les pièces du logement sont en enfilade. Il n'y a pas de hall d'entrée ni de couloir de distribution. Les WC intégrés à la salle de bains débouchent directement dans la cuisine sans ventilation spécifique ou fonctionnelle.

Logements 2 et 3 : certaines surfaces intérieures sont souillées par des problèmes d'humidité, par endroits des réparations ont été effectuées mais non menées à terme. Ces situations rendent l'entretien difficile.

Le carrelage de la salle de bains du logement 3 se décolle.

- Concernant les risques sanitaires particuliers :

L'immeuble est ancien mais a fait l'objet de travaux et ne devrait pas présenter de peintures anciennes. Toutefois, aucun diagnostic n'a été fourni.

- Concernant l'humidité et l'aération :

Logements 1 à 4 : la ventilation générale et permanente des logements n'est pas assurée.

Des extractions type VMC sont présentes dans certaines pièces des logements mais ne sont pas fonctionnelles. De plus, on constate également la présence d'extractions dans des pièces où leur installation n'est pas requise (dégagement, séjour...).

Les amenées d'air mal positionnées sur les châssis de fenêtre et l'absence de détalonnage des portes intérieures ne garantissent pas la bonne circulation de l'air.

Logements 2 et 3 : les logements sont concernés par des problèmes d'humidité et notamment d'infiltrations et de condensation avec développement de moisissures.

- Concernant les réseaux :

Logements 1 à 4 : des odeurs d'eaux usées sont perceptibles dans les logements. L'occupante du logement 2 signale des remontées d'eaux usées au niveau de la baignoire. Dans ce même logement, l'évacuation des eaux usées n'est plus étanche.

Logements et parties communes : l'installation électrique présente des anomalies susceptibles de provoquer une électrisation voire une électrocution et/ou un incendie :

- dispositif de coupure inaccessible pour certains tableaux (hauteur supérieure à 1,80m)
- absence de dispositif de protection différentielle
- doute sur la mise à la terre de l'ensemble de l'immeuble
- fils électriques apparents sans protection mécanique
- absence d'obturateur sur certains tableaux électriques
- prise positionnée au-dessus d'une plaque de cuisson (logement 4)...

- Concernant les équipements :

Logements 1 et 4 : Il n'y a pas de salle de bains ou de salle d'eau, les équipements (douche et lavabo) sont installés directement dans la pièce de vie sans séparation.

Logement 2 : le séjour est dépourvu de radiateur.

- Concernant l'occupation, l'usage et l'entretien :

Logements et parties communes : l'immeuble est infesté de blattes (nombreuses blattes mortes dans les parties communes et les occupants du logement 2 en ont découvert des vivantes).

Logements 3 et 4 : on note la présence de nombreuses mouches.

Parties communes : le local poubelles ne dispose pas de point d'eau ni d'évacuation.

CONSIDERANT que cette situation est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- atteintes à la santé mentale
- survenue d'accidents.

CONSIDERANT que les logements sont occupés par Madame Olga DASSIEU (logement 1), Mme Sidney LECHAT (logement n° 2), M. Florentin DERCOURT et Mme Océane DEUDON (logement n° 3) ;

CONSIDERANT que la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des parties communes et des logements n° 1 à 3 de cet immeuble ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par la formation spécialisée du CODERST ;

Sur proposition de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé des Hauts-de-France et de la Secrétaire Générale de la Préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} – Les parties communes et les logements n° 1, 2 (rez-de-chaussée) et n° 3 (1^{er} étage gauche) de l'immeuble collectif d'habitation situé 4 rue Hallouchery à COUTICHES (références cadastrales : C 695), propriété de Monsieur Alexandre DUPONT et Madame Stéphanie SOULIARD, ou de leurs ayants droit, domiciliés 29 rue Jules Mousseron à DOUCHY-LES-MINES, sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

Article 2 – Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} de réaliser les mesures ci-après selon les règles de l'art, et au plus tard à la date du 1^{er} septembre 2019 :

Parties communes :

- Remise en état des planchers pour en assurer la stabilité et la planéité au niveau du logement 2 dans la salle de bains)
- Remise en état de la toiture (étanchéité et stabilité) et de ses accessoires (gouttières notamment)
- Remise en état des menuiseries pour en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité
- Garantir la conformité de l'immeuble au regard des règles de sécurité incendie propres aux immeubles collectifs
- Mise en place d'un éclairage dans les parties communes indépendant des logements
- Mise en place d'une main courante au niveau de l'escalier de la cave
- Fourniture du diagnostic plomb et suppression de l'accessibilité des peintures contenant du plomb en cas de diagnostic positif. Les interventions devront être réalisées en l'absence d'enfants. A l'issue des travaux, un nettoyage minutieux devra garantir l'absence de poussières contaminées.
- Vérification du réseau d'évacuation d'eaux usées et remise en état pour éviter les engorgements et refoulements d'odeurs
- Mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié de type « CONSUEL Sécurité »
- Désinsectisation efficace de l'immeuble et évacuation des insectes morts
- Aménagement du local dévolu au stockage des poubelles par la mise en place d'un point d'eau avec évacuation.

Logements 1 à 3 :

- Mise en place de détecteurs autonomes de fumée dans les logements
- Fourniture du diagnostic plomb et suppression de l'accessibilité des peintures contenant du plomb en cas de diagnostic positif. Les interventions devront être réalisées en l'absence d'enfants. A l'issue des travaux, un nettoyage minutieux devra garantir l'absence de poussières contaminées.

- Mise en place d'un système de ventilation général et permanent. La pose des ventilations réglementaires conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements est fortement préconisée
- Mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'un diagnostic électrique exempt d'anomalie pour chaque logement.

Logement 1 :

- Redistribution du logement avec création d'une pièce spécifique dédiée à la toilette corporelle afin notamment de garantir l'intimité des personnes et des conditions minimales d'hygiène
- Séparation du local comprenant le cabinet d'aisances de la cuisine et/ou de la pièce où sont pris les repas ou ventilation efficace de celui-ci

Logement 2 :

- Fixation correcte du cumulus dans la salle de bains
- Remise en état (étanchéité et stabilité) des revêtements de murs (intérieurs et extérieurs), des sols et des plafonds détériorés par l'humidité ou dégradés
- Recherche et suppression des causes d'humidité
- Réparation de l'évacuation d'eaux usées fuyardes dans la salle de bains
- Mise en place des radiateurs manquants pour assurer un chauffage suffisant dans le logement

Logement 3 :

- Redistribution des pièces de vie en cas de restructuration de l'immeuble/du logement
- Séparation du local comprenant le cabinet d'aisances de la cuisine et/ou de la pièce où sont pris les repas ou ventilation efficace de celui-ci
- Remise en état (étanchéité et stabilité) des revêtements de murs (intérieurs et extérieurs), des sols et des plafonds détériorés par l'humidité ou dégradés
- Recherche et suppression des causes d'humidité

Lors des interventions notamment sur les murs (perçage, saignées...), toutes les précautions devront être prises pour l'exécution des travaux prescrits, de façon à ne pas générer un risque supplémentaire pour les occupants par la dispersion de poussières potentiellement chargées en plomb ou amiante.

La non-exécution des mesures et travaux à l'échéance fixée ci-dessus expose les propriétaires au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

Le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1er, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L.1331-29 du Code de la Santé Publique.

Indépendamment de l'application du Code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental, il est rappelé que le propriétaire doit garantir la conformité de l'immeuble au regard des règles de sécurité incendie propres aux immeubles collectifs.

Article 3 – Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés, les logements n° 1 à 3 situés dans l'immeuble sont interdits à l'habitation à titre temporaire au départ des occupants dont l'hébergement devra être assuré au plus tard à la date du 1^{er} avril 2019, et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les logements visés ci-dessus et/ou les locaux vacants ne peuvent donc être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} doivent, au plus tard le 1^{er} mars 2019 informer le Préfet de l'offre d'hébergement qu'ils ont faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais des propriétaires.

Article 4 – Les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

Article 5 – Si l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date du présent arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} ne sont plus tenus de réaliser les mesures prescrites à l'échéance fixée à l'article 2.

Les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement ; à défaut, il y sera procédé d'office.

Les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité devront, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues au III de l'article L. 1337-4.

Article 6 – La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 7 – En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble, aux frais des propriétaires.

Article 8 – Le présent arrêté sera notifié, par l'Agence Régionale de Santé, aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, Madame Olga DASSIEU (logement 1), Mme Sidney LECHAT (logement n° 2), M. Florentin DER COURT et Mme Océane DEUDON (logement n° 3).

Cette notification sera également effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de COUTICHES, ainsi que sur la façade du bâtiment.

Il sera transmis au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord, à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Nord.

Article 9 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet du Nord, 12 rue Jean sans Peur - CS 20003 - 59039 Lille Cedex dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification (Direction générale de la santé-EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

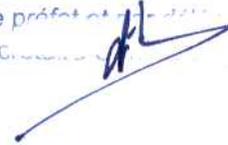
Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Lille, 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire CS 62039, 59014 LILLE Cedex, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Télérecours accessible sur le site www.telerecours.fr.

Article 10 – La Secrétaire Générale de la Préfecture du Nord, le Sous-Préfet de Douai, la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé des Hauts-de-France, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale du Nord, le Maire de COUTICHES sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le
Le Préfet

28 DEC. 2018

Pour le préfet et
Le Secrétaire



Thierry MAILLES

ANNEXES

Articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Article L.1337-4 du Code de la Santé Publique.

ANNEXES

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L521-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les

attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 125

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code

Article L111-6-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 91

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Article L1337-4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 77

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 81

I. — Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

— le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

— le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. — Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

— le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. — Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

— le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

— le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

— le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

— le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. — Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propiété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. — Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation