PRÉFET DU NORD

Liberté
Égalité
Fraternité

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 de traitement de l'insalubrité du logement situé 67 rue Lavoisier à Lambersart

---

Le préfet du Nord,
chevalier de la Légion d'honneur,
chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331.24, L. 1416-1, R. 1331-14 à R. 1331-16 et R. 1331-24 à R. 1331-78 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment le titre Ier du livre V et les articles L. 521-1 à L. 521-4 ;

Vu le décret du 16 mai 2022 portant nomination de madame Fabienne DECOTTIGNIES secrétaire générale de la préfecture du Nord, sous-préfète de Lille ;

Vu le décret du 2 novembre 2022 portant nomination de monsieur Hugo GILARDI en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France ;

Vu le décret du 8 novembre 2023 portant nomination de monsieur Pierre GILARDEAU sous-préfet chargé de mission auprès du préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 17 janvier 2024 portant nomination de monsieur Bertrand GAUME en qualité de préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 1979 modifié établissant le règlement sanitaire départemental du Nord (RSD) et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés ;

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 15 juin 2022 modifié portant renouvellement des membres de la formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité ;

Vu l'arrêté du 18 avril 2024 portant délégation de signature à monsieur Pierre GILARDEAU, sous-préfet, chargé de mission à la préfecture du Nord ;

Vu le protocole départemental signé par le préfet du Nord et le directeur général de l'Agence régionale de santé le 28 octobre 2016 relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence régionale de santé Hauts-de-France pour le préfet du département du Nord ;

Vu le rapport motivé de l'Agence régionale de santé du 9 juillet 2024 ;

Vu l'avis émis le 5 septembre 2024 par la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant le courrier du 1er août 2024 informant la SCI Happy Fanny des raisons qui conduisent à la proposition de mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et l'invitant à présenter ses observations ;

Considérant l'absence de réponse par la SCI Happy Fanny ;

Considérant que le logement situé 67 rue Lavoisier à Lambersart constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

– concernant la salubrité et la sécurité du bâtiment :
la couverture surplombant l'extension et la véranda n'est pas étanche. Elle est composée de plaques de polycarbonate non solidaires. Cette situation est à l'origine d'infiltrations d'eau et d'air.
Certaines fenêtres sont en mauvais état d'usage, à simple vitrage et à l'origine d'entrées d'air parasite.
L'étanchéité de la porte d'entrée n'est pas correctement assurée.
Les murs porteurs du rez-de-chaussée présentent des taux d'humidité anormalement élevés en partie basse.
Ces désordres sont à l'origine de développement d'humidité.
L'escalier donnant accès au 2e étage n'est pas correctement sécurisé en raison des espacements trop importants entre les lisses du garde-corps.
Des ressauts sont présents à l'entrée de la salle d'eau et du cabinet d'aisances, pouvant engendrer une chute.
Le logement n'est pas équipé de détecteur avertisseur autonome de fumée.
Ces désordres constituent un risque de chute de personnes et d'accident ;

– concernant l'aménagement :
le volet roulant se trouvant dans le salon est bloqué en position semi-fermé, ce qui ne permet pas l'exercice des activités quotidiennes sans avoir à recourir fréquemment à la lumière artificielle.
Le 2e étage est en chantier et ne permet pas l'occupation de ces pièces. En l'état, ces pièces ne peuvent pas être considérées comme habitables ;

– concernant les risques sanitaires particuliers :
le constat de risque d'exposition au plomb annexé à l'acte de vente fait état de présence de plomb et d'unités de classe 1 et 2 (état non dégradé et état d'usage). Des peintures anciennes susceptibles de contenir du plomb ont été poncées, d'autres sont dégradées. Ces désordres entraînent un risque de saturnisme infantile. L'établissement d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb est demandé à la direction départementale des territoires et de la mer pour préciser les risques d'exposition au plomb pour les locataires, en particulier les enfants. La famille a été invitée à se rapprocher de son médecin traitant pour vérifier l'imprégnation de ces derniers au plomb.
Le diagnostic amiante mentionne la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, ce qui nécessite la prise de précautions à l'occasion d'interventions à proximité de ces matériaux ;

– concernant l'humidité et l'aération :
le logement ne dispose pas de système de renouvellement d'air permanent fonctionnel. Les grilles d'aération dans la cuisine et la salle d'eau débouchent dans

la véranda et les portes intérieures sont insuffisamment détalonnées. Aucun système d'aération n'est présent dans le cabinet d'aisances.
Le logement est concerné par des problèmes d'humidité (infiltrations, remontées telluriques, condensation). Cette situation contribue au développement de moisissures dont la dispersion est susceptible de porter atteinte à la santé des occupants, notamment sur les aspects pulmonaires et allergiques.
Les sols, les revêtements des murs et des plafonds sont dégradés en raison de problèmes d'humidité, et tout particulièrement au 2e étage laissé à l'état de chantier ;

– concernant les réseaux :
l'installation électrique présente des anomalies notamment :

- doute sur le raccordement de l'installation à la terre ;
- présence de matériels vétustes (porte-fusibles) ;
- présence de matériels présentant des risques de contacts directs (accessibilité des conducteurs, dominos non protégés...).

Par ailleurs, l'état de l'installation intérieure d'électricité fourni lors de la vente fait état d'anomalies.
Ces désordres entraînent un risque de survenue d'accident (électrisation, électrocution, incendie) ;

– concernant les équipements :
l'étanchéité du bac de douche n'est pas correctement assurée.
Une chaudière à tirage naturel fonctionnant au gaz de ville est située dans la cuisine. Aucune attestation d'entretien de l'appareil et de ramonage du conduit de fumée n'a été présentée. Pour mémoire, le propriétaire est tenu de justifier du bon état de la chaudière et des conduits à l'entrée dans les lieux (décembre 2023) ;

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

- risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- risques d'atteintes à la santé mentale ;
- risques de survenue d'accidents ;
- risques de saturnisme ;

Considérant que le logement 67 rue Lavoisier à Lambersart est occupé par madame Audrey NOWAK et ses 6 enfants depuis le 24 décembre 2023 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures visant à supprimer l'insalubrité et leur délai d'exécution indiqués par la formation spécialisée du CODERST ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France et de la secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1er – Le logement sis 67 rue Lavoisier à Lambersart, (références cadastrales : AV 705), propriété de la SCI Happy Fanny, ou de ses ayants droit, ayant son siège social au 18 boulevard de Strasbourg à Arras immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 979 070 307 00017, représentée par madame Sophie PENET ROHMER, en qualité de gérante en SCI domiciliée Cocorody Riviera Golf à Abidjan en Côte d'Ivoire, est déclaré insalubre.

Article 2 – Afin de traiter l'insalubrité de cet immeuble, il appartiendra à la personne mentionnée à l'article 1er de réaliser les mesures ci-après selon les règles de l'art, et au plus tard à la date du 1er février 2025 :

- vérification et le cas échéant, remise en état de la toiture secondaire (étanchéité et stabilité) ;
- remise en état ou remplacement des menuiseries pour en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité ;
- recherche et suppression des causes d'humidité ;
- mise en sécurité de l'escalier d'accès au 2e étage et notamment pose correcte du garde-corps ;
- suppression des ressauts ; en cas d'impossibilité technique, mise en place d'une signalisation spécifique pour alerter du danger ;
- installation d'au moins un détecteur de fumée ;
- remise en état du volet roulant (fenêtre du salon) ;
- remise en état (étanchéité et stabilité) des revêtements de murs intérieurs, des sols et des plafonds détériorés par l'humidité ou dégradés, notamment s'agissant des pièces du second étage ;
- mise en place d'un système de ventilation général et permanent ;
- mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié de type « Consuel mise en sécurité » ;
- fourniture d'une attestation d'entretien de la chaudière et de ramonage du conduit de fumée ;
- réfection du bac de douche pour en assurer l'étanchéité ;
- suppression de l'accessibilité des peintures contenant du plomb le cas échéant. Les interventions devront être réalisées en l'absence d'enfants. A l'issue des travaux, un nettoyage humide et minutieux devra garantir l'absence de poussières contaminées ;
- exécution de travaux complémentaires indispensables à la bonne mise en œuvre des mesures prescrites le cas échéant.

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.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité compétente peut les exécuter d'office aux frais de la propriétaire mentionnée à l'article 1er, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.
Le recouvrement des dépenses engagées aux frais de la propriétaire défaillante comporte, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

Article 3 – La personne mentionnée à l'article 1er devra, pendant la réalisation des travaux, maintenir un espace de vie sans risque pour la santé et la sécurité des occupants.
En cas de nécessité, elle devra assurer l'hébergement des occupants durant toutes les phases de travaux ne permettant pas leur réalisation en milieu occupé. Dans ce cas, à défaut d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais, dans les conditions précisées à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

Article 4 – Lorsque le logement devient inoccupé et libre de location après la date du présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1er devra prendre les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement sous 30 jours à compter du départ des occupants ; à défaut, il y sera procédé d'office à ses frais.
Les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité devront alors être exécutées avant la mainlevée du présent arrêté et en tout état de cause avant toute nouvelle

occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 – Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent expose la personne mentionnée à l'article 1er au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 – 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.
Les loyers indûment perçus sont restitués à l'occupante ou déduits des loyers dont elle devient à nouveau redevable.

Article 7 – La personne mentionnée à l'article 1er est tenue 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.
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est également passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du même code ainsi que par l'article L. 521-4 s'agissant des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du même code.

Article 8 – Le présent arrêté est publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.
En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur par le vendeur.

Article 9 – 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 de l'Agence régionale de santé.
La personne mentionnée à l'article 1er tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 10 – Le présent arrêté sera notifié, par l'Agence régionale de santé, à la SCI Happy Fanny, ou de ses ayants droit mentionnées à l'article 1er ci-dessus, ayant son siège social à 18 boulevard de Strasbourg à Arras, domiciliée à Cocorody Riviera Golf à Abidjan en Côte d'Ivoire ainsi qu'à l'occupante des locaux concernés, madame Audrey NOWAK.
Cette notification est également effectuée par l'affichage de l'arrêté en mairie ainsi que sur la façade du bâtiment.
Il est transmis à la mairie de Lambersart, à Métropole européenne de Lille, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 11 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Nord (Préfet du Nord / SG / DCPI - 12 rue Jean sans Peur - CS 20003 - 59039 Lille cedex) dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse à ce recours gracieux 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 à ce recours hiérarchique dans un délai de deux 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 ou par voie dématérialisée via télérecours citoyens : https://citoyens.telerecours.fr/) 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.

Article 12 – La secrétaire générale de la préfecture du Nord, le directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France, le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord et le maire de Lambersart sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 11 octobre 2024
Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet en charge du territoire roubaisien

Pierre GILARDEAU

ANNEXES
Articles L. 126-17, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation

ANNEXES

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L. 126-17

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

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 :
1° 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 mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;
2° 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 de ces locaux ;
3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation 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 d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.
La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, 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.

Article L511-22

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 41
Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

I.- Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.
Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
II.- Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € 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 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
III.-- Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :
1° Le fait 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 lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.
Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
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 pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.
Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
V.- Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.
Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.
La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.
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 présent code.

Article L521-1

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

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.
-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. 184-1.
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 d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 48
Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

I.- 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 de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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.
Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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 de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité 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 l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.
Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité 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°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 10

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable.
II.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées 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.
Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.
II.- (Abrogé)
III.- Lorsqu'un arrêté de traitement de 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 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°2024-42 du 26 janvier 2024 - art. 54

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.
Sont punis de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les faits prévus au présent I lorsqu'ils sont commis à l'encontre d'un occupant qui est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
II.- Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
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 pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.
Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
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 biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une

expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.
Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.
Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
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.