

La Roche-sur-Yon, le 29 NOV. 2023

Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Service Juridique Mutualisé

ARRÊTÉ N° 23-2190
PORTANT MAINLEVÉE TOTALE DE L'ARRÊTÉ N° 21-0994 DU 22 JUILLET 2021
RELATIF A LA MISE EN SÉCURITÉ DE L'IMMEUBLE SIS 4-6 RUE DE LA POISSONNERIE
APPARTENANT A MADAME SYLVIE DA SILVA

Monsieur le Maire de la commune de La Roche-sur-Yon,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2212-2, L 2212-4 et L 2215-1 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-22 et les articles L 521-1 et suivants ;

VU l'arrêté municipal n° 21-0994 du 22 juillet 2021 portant mise en sécurité de l'immeuble sis 4-6 rue de la Poissonnerie appartenant à Madame Sylvie DA SILVA ;

VU le rapport d'expertise du 12 octobre 2022 établi par Monsieur Lhadi RACHDI, expert judiciaire désigné par ordonnance de référé du 18 janvier 2022 ;

VU l'arrêté municipal n° 22-2274 du 24 novembre 2022 prononçant la mainlevée partielle de l'arrêté n°21-0994 du 22 juillet 2021 susvisé, et prescrivant la réalisation des travaux préconisés par Monsieur Lhadi RACHDI ;

VU l'avis technique établi le 27 juillet 2023 par Monsieur Mickaël HADJI, expert au sein de la société EXPERTISES CONSTRUCTIONS, à la demande de la propriétaire, et transmis par courriel le 10 octobre 2023 par Maître Yves-Noël GENTY, conseil de Madame DA SILVA ;

VU les factures correspondant aux travaux réalisés, transmises par Maître GENTY et reçues par les services de la commune de La Roche-sur-Yon le 24 octobre 2023 ;

CONSIDÉRANT que selon l'avis technique établi par Monsieur Mickaël HADJI, les travaux qualifiés d'obligatoires par Monsieur RACHDI et prescrits par l'arrêté n° 22-2274 du 24 novembre 2022 « *ont été totalement réalisés* » ;

CONSIDÉRANT que les factures produites par Maître GENTY permettent de compléter et de corroborer les conclusions de Monsieur HADJI ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de prononcer la mainlevée totale de l'arrêté portant mise en sécurité de l'immeuble sis 4-6 rue de la Poissonnerie à La Roche-sur-Yon ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Sur la base du rapport établi par Monsieur Mickaël HADJI et des factures adressées par Maître Yves-Noël GENTY, il est pris acte de la réalisation des travaux.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée totale de l'arrêté n° 21-0994 portant mise en sécurité de l'immeuble sis 4-6 rue de la Poissonnerie à La Roche-sur-Yon, parcelles cadastrées AM 78 et AM 79, appartenant à Madame Sylvie DA SILVA, demeurant au Grand Champ Dolent aux Lucs-sur-Boulogne (85 270).

ARTICLE 2 :

L'interdiction d'occuper les appartements à des fins d'habitation, qui avait été maintenue par l'arrêté n° 22-2274 du 24 novembre 2022 susvisé, est également levée à la date de la notification du présent arrêté.

La propriétaire respectera les droits des occupants conformément aux articles L 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature à la propriétaire ou par tout autre moyen conférant une date certaine à sa réception. Il sera, en tant que de besoin, notifié aux occupants.

Il sera affiché sur le site Internet de la commune et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de la Vendée.

ARTICLE 5 :

Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 6 :

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez former :

- soit un recours gracieux devant l'auteur de la décision,
- soit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Le recours gracieux peut être fait sans condition de délais.

En revanche, le recours contentieux doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

Toutefois, si vous souhaitez en cas de rejet du recours gracieux former un recours contentieux, ce recours gracieux devra avoir été introduit dans le délai sus-indiqué du recours contentieux.



Vous conserverez ainsi la possibilité de former un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de la décision intervenue sur ledit recours gracieux.

Cette décision peut être explicite ou implicite (absence de réponse de l'Administration pendant deux mois).

Dans les cas très exceptionnels ou une décision explicite interviendrait dans un délai de deux mois après la décision implicite, vous disposez à nouveau d'un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision explicite pour former un recours contentieux.

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Le Maire,

Monsieur Luc BOUARD



Annexes :

- annexe 1 : arrêté n° 21-0994 du 22 juillet 2021 portant mise en sécurité de l'immeuble sis 4-6 rue de la Poissonnerie appartenant à Madame Sylvie DA SILVA,
- annexe 2 : arrêté 22-2274 du 24 novembre 2022 prononçant la mainlevée partielle de l'arrêté n°21-0994 du 22 juillet 2021 susvisé, et prescrivant la réalisation des travaux préconisés par Monsieur Lhadi RACHDI,
- annexe 3 : articles L 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

22 JUL 2021

Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Service Juridique Mutualisé

ARRÊTÉ N° 21-0994
PORTANT MISE EN SÉCURITÉ DE L'IMMEUBLE SIS 4-6 RUE DE LA POISSONNERIE
APPARTENANT À MADAME SYLVIE DA SILVA

Monsieur le Maire de la commune de La Roche-sur-Yon,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2212-2, L 2212-4 et L 2215-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-22 et les articles L 521-1 et suivants,

Vu le rapport d'expertise dressé, le 2 juillet 2021, par Monsieur Yvan HAMARD, expert, désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de NANTES du 29 juin 2021, relevant les désordres suivants :

- depuis l'arrière-cour :
 - un manque d'entretien flagrant ;
 - des fissures apparentes sur l'un des murs de l'arrière-cour ;
 - la défaillance d'éléments de structure sur la partie arrière du bâtiment ;
 - la structure d'origine supportant les toilettes (condamnées) de l'un des deux appartements n'assure plus son rôle et la structure métallique provisoire installée à des fins de consolidation n'assure pas de fonction pour les efforts latéraux ;
 - les poteaux métalliques de cette structure, fixés sur une dalle béton, présentent un risque accru de poinçonnement de la dalle béton ;

- au niveau du sous-sol partiel :
 - oxydation des poutrelles métalliques qui reposent sur des structures composées de briques scellées de mortier ;
 - friabilité des têtes de poteaux qui présentent une assise trop faible et particulièrement dangereuse pour la reprise des charges verticales ;
 - caractère particulièrement friable de l'un des murs de soubassement ;

- au niveau du commerce sis 6 rue de la Poissonnerie :

- dallage de la partie arrière du commerce fissuré et percé, ne comportant pas de ferrailage et qui ne repose plus sur le sol d'origine ;
- le sol qui supporte ce dallage est en partie affaissé ;
- fissures sur le mur porteur reposant sur ce dallage ;
- défaillance du linteau de la porte des toilettes, ce qui a causé une fissure sur le mur extérieur ;

Vu le courrier du 6 juillet 2021 signifié à Madame DA SILVA Sylvie par Maître SELOSSE, Huissier de Justice, le 12 juillet 2021 adressé par la Ville de La Roche-sur-Yon en application de l'article L.511-10 du Code de la construction et de l'habitation par lequel Madame DA SILVA a été avisée de l'intention de la Ville de La Roche-sur-Yon de prendre un arrêté de mise en sécurité et a été informée de la possibilité pour elle de présenter ses observations écrites ou orales directement ou par l'intermédiaire de son conseil avant le 20 juillet 2021 au plus tard,

Vu l'absence d'observations écrites ou orales de Madame DA SILVA, ni directement, ni par l'intermédiaire de son conseil, en réponse au courrier précité à la date du 21 juillet 2021,

Considérant que Monsieur Yvan HAMARD, expert judiciaire, a conclu à l'impossibilité, sans études préalables du sol, sans l'appui de bureaux d'études techniques spécialisés pour calculer les descentes de charges, sans redimensionner les éléments structurants, sans proposer un phasage de travaux tenant compte des avoisinants, de proposer des mesures temporaires ou définitives ;

Considérant que, selon le rapport susvisé, des mesures permettant de renforcer les structures en sous-sol, notamment par l'étalement minutieux des poutrelles et la stabilisation des parois verticales, doivent être entreprises dans les meilleurs délais ;

Considérant que l'Expert relève que « *les risques pour la solidité de la structure de ce bâtiment sont multiples. Pris individuellement ou collectivement, ils sont particulièrement menaçants pour la sécurité des occupants et des avoisinants* ».

Considérant le risque que présente la démolition et la reconstruction des toilettes situées à l'étage sur la parcelle cadastrée AM 78 ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de l'importance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

En application de l'article L 511-11 du Code de la construction et de l'habitation, la cessation immédiate de la mise à disposition de l'immeuble situé sur les parcelles cadastrées AM 78 et AM 79, sis 4-6 rue de la Poissonnerie à La Roche-sur-Yon à des fins d'habitation, et l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux sont ordonnées jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

En application des articles L 511-18 et L 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, Madame DA SILVA ou ses ayants droit sera tenue d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues par les articles L 521-1 et suivants du même Code.

ARTICLE 2 :

Madame DA SILVA Sylvie demeurant au Grand Champ Dolent 85270 LES LUCS-SUR-BOULOGNE, propriétaire de l'immeuble situé sur les parcelles cadastrées AM 78 et AM 79, sis 4-6 rue de la Poissonnerie à La Roche-sur-Yon, ou ses ayants droit est mise en demeure, dans un délai de trois mois à compter de la date de notification du présent arrêté, de prendre les mesures suivantes, nécessaires pour mettre fin durablement au danger :

- 1°) faire réaliser des études de sol et de structure en complément des devis relatifs à la démolition et à la reconstruction des toilettes de l'étage situé sur la parcelle cadastrée AM 78, avant d'engager tous travaux en ce sens,
- 2°) faire réaliser des études de sol sur l'ensemble du bâtiment et solliciter les services d'un bureau d'études spécialisé afin de déterminer quels travaux doivent être réalisés, notamment sur les éléments structurants, permettant de préserver la solidité du bâtiment,
- 3°) faire procéder aux travaux prescrits par le bureau d'études afin de lever les risques pour la sécurité publique et celle des occupants.

Madame DA SILVA Sylvie devra également prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments voisins.

ARTICLE 3 :

Faute pour la propriétaire d'avoir réalisé les travaux prescrits à l'article 2 à l'expiration du délai de trois mois, Madame DA SILVA Sylvie demeurant au Grand Champ Dolent 85270 LES LUCS-SUR-BOULOGNE, propriétaire de l'immeuble situé sur les parcelles cadastrées AM 78 et AM 79, sis 4-6 rue de la Poissonnerie à La Roche-sur-Yon, ou ses ayants droit sera redevable du paiement d'une astreinte de cinquante euros par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L 511-15.

Le Maire pourra décider d'y procéder d'office aux frais de cette dernière ou de ses ayants droit.

Les frais avancés par la commune seront, par conséquent, mis en recouvrement de ses ayants droit, en application de l'article L 511-17 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits en annexe.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire. Il sera, également, affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble, ainsi que sur la façade dudit immeuble, en application de l'article L 511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 5 :

La propriétaire tenue d'exécuter les mesures prévues à l'article 2 peut s'affranchir de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique. Elle peut également conclure sur le bien concerné un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits.

ARTICLE 6 :

La propriétaire est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe.

Cet article prévoit notamment que : *« 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 »*.

ARTICLE 7 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles de sanctions pénales prévues l'article L 511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit en annexe.

ARTICLE 8 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux à ceux qui ont été prescrits. La propriétaire ou ses ayants droit tient à disposition de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de la Vendée.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté est transmis à Madame le Procureur de la République.

ARTICLE 11 :

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez former :

- soit un recours gracieux devant l'auteur de la décision,
- soit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Le recours gracieux peut être fait sans condition de délais.

En revanche, le recours contentieux doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

Toutefois, si vous souhaitez en cas de rejet du recours gracieux former un recours contentieux, ce recours gracieux ou hiérarchique devra avoir été introduit dans le délai sus-indiqué du recours contentieux.

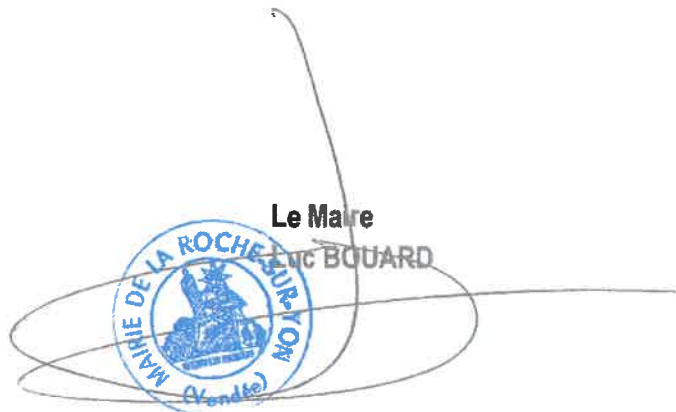
Vous conserverez ainsi la possibilité de former un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de la décision intervenue sur ledit recours gracieux.

Cette décision peut être explicite ou implicite (absence de réponse de l'Administration pendant deux mois).

Dans les cas très exceptionnels ou une décision explicite intervient dans un délai de deux mois après la décision implicite vous disposez à nouveau d'un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision explicite pour former un recours contentieux.

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Le Maire
Eric BOUARD



Annexes jointes au présent arrêté :

- rapport d'expertise judiciaire du 2 juillet 2021,
- articles L 511-1 à L 511-22 et L 521-1 à L 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Service Juridique mutualisé

ARRÊTÉ N° 22-2274
MAINLEVÉE PARTIELLE DE L'ARRÊTÉ N°21-0994 DU 22 JUILLET 2021 PORTANT MISE EN SÉCURITÉ
DE L'IMMEUBLE SITUÉ 4-6 RUE DE LA POISSONNERIE À LA ROCHE-SUR-YON

Monsieur le Maire de la commune de La Roche-sur-Yon,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2212-1 et L 2212-2,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L 511-1 et suivants, et R 143-38,

Vu l'arrêté municipal n°21-0994 du 22 juillet 2021 portant mise en sécurité de l'immeuble sis 4-6 rue de la Poissonnerie appartenant à Madame Sylvie DA SILVA,

Vu l'arrêté municipal n°21-1704 du 23 novembre 2021 portant fermeture de l'enseigne Karyma, établissement recevant du public sis 6 rue de la Poissonnerie à La Roche-sur-Yon ;

Vu le rapport d'expertise judiciaire du 12 octobre 2022 établi par Monsieur Lhadi RACHDI.

Vu le courrier officiel du 25 octobre 2022 de Me GENTY sollicitant la mainlevée partielle de l'arrêté de mise en sécurité s'agissant des deux locations commerciales.

Considérant que l'expert judiciaire retient aux termes de son rapport que :

« les locaux de commerces ne présentent aucun risque ni pour la sécurité ni pour la santé et ne sont concernés ni par un problème de solidité de la structure ni de salubrité. Leur état et leur indépendance de distribution et d'accès dans l'immeuble justifient la levée des arrêtés de périls pris par la ville.

Quant aux appartements à l'étage, et bien que la stabilité structurelle ne soit pas mise en cause, l'état constaté de certaines zones et des éléments de construction qui les composent rendent obligatoires les travaux que je préconise conformément aux obligations d'un loueur de bien selon l'article 1719 du Code civil, qui ne s'applique pas aux locaux commerciaux. »

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il est ordonné la mainlevée de l'interdiction d'occuper les établissements recevant du public classés ERP de type M, 5^{ème} catégorie, sis 4-6 rue de la Poissonnerie appartenant à Madame Sylvie DA SILVA.

Ces établissements ayant été fermés durant une période de plus de dix mois, Madame DA SILVA devra solliciter le passage de la commission de sécurité avant la réouverture de ces établissements au public, conformément aux dispositions de l'article R 143-38 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 :

L'interdiction d'occuper à des fins d'habitation les appartements est maintenue jusqu'à ce que les travaux préconisés par l'expert judiciaire soient réalisés.

La mainlevée de l'interdiction pourra être ordonnée après production par Madame DA SILVA d'un rapport d'un homme de l'art permettant d'établir que ces travaux ont été réalisés, que les appartements sont aptes à être remis en location conformément à la législation en vigueur et qu'ils ne présentent aucun risque pour les futurs occupants.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié à Madame Sylvie DA SILVA. Il sera, également, affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble, ainsi que sur la façade de celui-ci.

ARTICLE 4 :

La propriétaire des lieux, Monsieur le Maire, Monsieur le directeur départemental de la sécurité publique (DDSP), sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie de celui-ci sera transmise à :

- Monsieur le Directeur départemental de la sécurité publique
- Monsieur le Préfet de la Vendée,
- Madame la Procureure de la République.

ARTICLE 5 :

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez former :

- soit un recours gracieux devant l'auteur de la décision,
- soit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Le recours gracieux peut être fait sans condition de délais.

En revanche, le recours contentieux doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

Toutefois, si vous souhaitez en cas de rejet du recours gracieux former un recours contentieux, ce recours gracieux ou hiérarchique devra avoir été introduit dans le délai sus-indiqué du recours contentieux.

Vous conserverez ainsi la possibilité de former un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de la décision intervenue sur ledit recours gracieux.

Cette décision peut être explicite ou implicite (absence de réponse de l'Administration pendant deux mois).

Dans les cas très exceptionnels où une décision explicite intervient dans un délai de deux mois après la décision implicite vous disposez à nouveau d'un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision explicite pour former un recours contentieux.

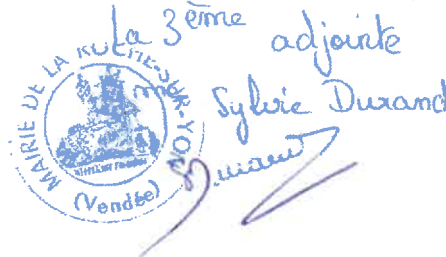
La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

A La Roche-sur-Yon, le 24 NOV. 2022

Le Maire

Luc BOUARD

*Pour le Maire absent,
La 3^{ème} adjointe*





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Liberté
Égalité
Fraternité

Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 28 novembre 2023

Partie législative (Articles L111-1 à L863-5)

Livre V : Lutte contre l'habitat indigne (Articles L511-1 à L551-1)

Titre II : Conséquences financières des situations d'insalubrité ou d'insécurité (Articles L521-1 à L522-2)

Chapitre Ier : Protection des occupants (Articles L521-1 à L521-4)

Article L521-1

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

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 logement 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 de péril serait en tout ou partie imputable.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L521-2

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

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 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 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 logement 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.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L521-3-1

Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser 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.

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.

NOTA :

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-2

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

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.-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 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.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

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 de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut, sous réserve de 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°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 190

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. 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.