



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence régionale de santé
de Normandie**

**Direction de la santé publique
Pôle santé environnement**

Arrêté n° 2024/57 DSP-ARS du 24 DEC. 2024

portant sur un traitement d'insalubrité d'un immeuble sis 386 rue Vaillancourt à Saint-Nicolas-d'Aliermont

**Le Préfet de la région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-1 à L511-18, L511-22, L521-1 à L521-4 et L541-1 et suivants et R511-1 et suivants ;
- Vu le code de la santé publique, notamment les articles L1331-22, L1331-23 et R1331-14 et suivants ;
- Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Vu le décret du Président de la République en date 11 janvier 2023, portant nomination de M. Jean-Benoît ALBERTINI, préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 7 juin 1985 portant règlement sanitaire départemental pour l'ensemble des communes de la Seine-Maritime, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 24-076 du 9 décembre 2024 portant délégation de signature à M. Zoheir BOUAOUICHE, secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime, sous-préfet de Rouen ;
- Vu l'enquête sanitaire réalisée par l'agence régionale de santé le 19 mars 2024 ayant donné lieu à un rapport établi le 22 juillet 2024 ;
- Vu le rapport de diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures établi par l'entreprise MANEXI le 3 juin 2024 constatant l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure ou égale à 1 mg/cm² ;
- Vu la demande d'avis à l'architecte de bâtiments de France en date du 9 août 2024 ;
- Vu le courrier en date du 24 septembre 2024 envoyé en recommandé avec accusé de réception à M. Philippe FERET, signé le 18 octobre 2024, et revenu « pli avisé non réclamé » concernant Mme Maria FERREIRA ;

Considérant -

le rapport des services de l'agence régionale de santé, en date du 22 juillet 2024, constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes qui l'occupent ou qui sont susceptibles de l'occuper, compte tenu des caractéristiques et des désordres suivants :

- mauvaise gestion des eaux vannes et usées : regards non sécurisés et mauvais écoulements des eaux usées ;
- défaut d'entretien du bâti : fissuration au-dessus de la porte de la cuisine et de la fenêtre de la chambre, plancher du grenier légèrement meuble et abîmé, et briques au pied de la cheminée de toit à reprendre ;
- défaut d'étanchéité et d'isolation : carreau de la fenêtre de la chambre sous comble cassé, fenêtre en bois simple vitrage et sans allège ne fermant plus laissant entrer l'air parasite, joint abîmé et non étanche de la fenêtre de la chambre du rez-de-chaussée, carreau de la fenêtre dans le séjour cassé, certaines ardoises de l'essentage en pignon sont manquantes, défauts d'étanchéité de la toiture localisés, et gouttière ponctuellement percée sur la façade avant de la maison ;
- escalier menant à la chambre sous comble non sécurisé : échappée mesurée à 1 m 37 au point le plus bas à 1 m 57 au maximum et hauteur de la rambarde de protection non conforme (83 cm) ;
- manquements aux règles d'habitabilité de la chambre sous comble du 1^{er} étage : éclairage naturel très insuffisant, surface vitrée vers l'extérieur très faible (0,5 m² environ) au regard de la superficie au sol de la pièce et de sa configuration en longueur, dimensions non réglementaires (6,39 m² sous 2,20 m), poutre centrale traversante mesurée à 1,65 m obligeant à se baisser pour circuler dans la chambre avec des risques de chocs à la tête ;
- présence importante de moisissures sur les murs, les portes et les plafonds : revêtements muraux dégradés, et suspicion de remontée tellurique sur plusieurs murs de l'habitation ;
- présence de revêtements contenant du plomb accessible au niveau d'une unité de diagnostic (grille de clôture) ;
- installation électrique non sécurisée : présence de fils électriques sous tension accessibles et de plusieurs prises désolidarisées du mur et en mauvais état, existence de sections électriques non protégées par des différentiels 30mA ;
- système de chauffage inefficace : chauffage du logement s'effectuant par la cheminée ainsi que par des équipements électriques à inertie vétustes et énergivores, certificat de ramonage non fourni. Absence d'arrivée d'air frais spécifique à la cheminée ;
- système de ventilation défaillant : grille d'évacuation de l'air vicié non fonctionnelle dans les toilettes, insuffisance du détalonnage au niveau de la porte de la chambre du rez-de-chaussée à côté du séjour, absence d'arrivée d'air frais sur les ouvrants des chambres et du séjour, importante condensation sur le plafond dans la salle de douche ;
- absence de dispositif d'occultation de la lumière dans la chambre à l'étage ;
- suspicion de nuisible (souris) ;

que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- risque d'intoxication saturnine ;
- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- risque de survenue d'accidents (chocs électriques, électrocution voire incendie, chutes de personnes, chutes de matériaux de construction : ardoises, briques) ;
- risque de perturbation du rythme circadien du sommeil ;

qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser l'exposition aux dangers pour la santé et la sécurité physique des occupants ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime

ARRETE

Article 1^{er} - Afin de faire cesser l'exposition à la situation d'insalubrité dans l'immeuble sis 386 rue Vaillancourt - 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT, référence cadastrale AH 0646, il appartient à Mme Maria FERREIRA domiciliée 992 rue Robert - 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT et à M. Philippe FERET, domicilié 384 rue Vaillancourt - 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT, de prendre les mesures suivantes :

- Pour les extérieurs :
 - obturer les regards d'assainissement pour éviter les chutes ;
 - supprimer le plomb accessible sur la grille de clôture.

- Pour le bâti :
 - établir l'origine de la fissure sur le mur extérieur au-dessus des deux fenêtres et la combler ;
 - vérifier la solidité de la souche de cheminée ;
 - remplacer une partie de la gouttière actuellement percée sur le devant de la maison et améliorer l'écoulement de la descente d'eau pluviale, afin de limiter les déversements d'eau au sol et les remontées d'eau tellurique ;
 - remettre en état la toiture en ardoise ;
 - installer un escalier intérieur dans les règles de l'art ou le supprimer ;
 - modifier l'habitabilité de la chambre sous comble afin de satisfaire aux exigences de hauteur sous plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairage naturel et de configuration si celle-ci est conservée en tant que pièce de vie, ou condamner son accès ;
 - procéder à la réparation ainsi qu'à la mise en place de garde-corps au niveau de la fenêtre du 1^{er} étage et de la rambarde contre les chutes dans l'escalier (chambre/combles), si cette pièce est rendue habitable ;
 - renforcer l'isolation du bâti.

- Pour le logement :
 - nettoyer et désinfecter les surfaces colonisées par les moisissures et en rechercher les causes ;
 - afin d'éviter l'introduction des nuisibles dans la maison, procéder à une remise en état solide et durable des cavités murales ;
 - mettre en sécurité l'installation électrique ;
 - améliorer les moyens de chauffage ;
 - mettre en place une arrivée d'air spécifique pour la cheminée ;
 - renforcer la ventilation des locaux au regard de la sensibilité du bâtiment aux phénomènes de condensation et d'humidité et garantir une ventilation efficace et permanente dans le logement ;
 - éliminer les nuisibles.

Afin de remédier aux risques pour la santé et la sécurité physique des occupants, les travaux devront être exécutés avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L511-22.

Article 2 - Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les éventuels occupants, l'immeuble susvisé est interdit temporairement à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté de traitement de l'insalubrité jusqu'à sa mainlevée.

Article 3 - Les propriétaires sont tenus de prendre les mesures de sécurisation propres à éviter les phénomènes de squat. Faute pour les propriétaires d'y avoir procédé, le préfet peut faire exécuter d'office les mesures nécessaires pour empêcher l'accès à l'immeuble aux frais de ces personnes.

Article 4 - En cas de non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, il sera fait application des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 - La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures de sortie d'insalubrité prescrites. En tant que de besoin, le préfet pourra demander aux propriétaires tous les justificatifs attestant de la réalisation de ces travaux, dans le respect des règles de l'art.

Article 6 - Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus et affiché à la mairie de Saint-Nicolas-d'Aliermont, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Article 7 - Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble. Il sera transmis au maire de la commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont, au procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (caisse d'allocations familiales et mutualité sociale agricole), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement.

Il sera également communiqué à l'agence nationale de l'habitat (ANAH), à l'agence départementale de l'information sur le logement (ADIL) et à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), compétent en matière d'habitat, ou délégataires des aides à la pierre, s'il y a lieu.

Article 8 - Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime, la sous-préfète de l'arrondissement de Dieppe, le directeur général de l'agence régionale de santé, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Seine-Maritime, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités, le maire de la commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont, le commandant du groupement de gendarmerie et les officiers et agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rouen, le 24 DEC. 2024

Le préfet,
Pour le préfet, par délégation,
le secrétaire général

Zoheir BOUAOUICHE

Voies et délais de recours - Conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens », accessible par le site www.telerecours.fr. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet de la Seine-Maritime. 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 de la ministre chargée des affaires sociales et de la santé (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.

ANNEXE A L'ARRETE PREFECTORAL

Droit des occupants :

Article L. 521-1 à L. 521-3-2 du CCH

Sanctions pénales :

Articles L. 521-4 et L 511-22 du CCH

Travaux d'office et astreinte financière :

L 511-15 du CCH

Droit des occupants :

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°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 2

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.

Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire.

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.

Sanctions pénales :

Article L521-4

Modifié par LOI n°2024-582 du 24 juin 2024 - art. 16

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 dixième 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 dixième 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.

Article L511-22

Version en vigueur depuis le 26 juin 2024
Modifié par LOI n°2024-582 du 24 juin 2024 - art. 16

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 dixième 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 dixième 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.

Travaux d'office et astreinte financière :

Article L511-15

Version en vigueur depuis le 11 avril 2024

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 45

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

