



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARDENNES

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°8-2019-102

PUBLIÉ LE 12 SEPTEMBRE 2019

Sommaire

Préfecture 08

8-2019-09-11-001 - arrêté n°2019-527 du 11 septembre 2019 portant déclaration de périmètre insalubre des parcelles cadastrées CP 87 et CP 155 et des parties non cadastrées du domaine public - 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES - (10 pages)

Page 3

Préfecture 08

8-2019-09-11-001

arrêté n°2019-527 du 11 septembre 2019 portant
déclaration de périmètre insalubre des parcelles cadastrées
CP 87 et CP 155 et des parties non cadastrées du domaine
public - 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES -



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service communal
d'hygiène et de santé
Ville de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES

PRÉFET DES ARDENNES

ARRÊTÉ N° 2019-527

**Portant déclaration de périmètre insalubre
des parcelles cadastrées CP 87 et CP 155 et des parties non cadastrées du domaine public
- 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES -**

**Le Préfet des Ardennes,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu le code de la santé publique, notamment les articles L. 1331-25, L. 1331-28, L. 1331-30, L. 1337-4,
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 521-1 à L. 521-4 ainsi que l'article L. 111-6-1,
- Vu l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié par le décret 2010-146 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu le décret du 9 juin 2016 nommant Monsieur Pascal JOLY en qualité de Préfet des Ardennes ;
- Vu le décret du 22 août 2018 nommant Monsieur Christophe HERIARD en qualité de secrétaire général de la préfecture des Ardennes ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-495 du 30 août 2019 portant délégation de signature à Monsieur Christophe HERIARD, secrétaire général de la préfecture des Ardennes ;
- Vu l'arrêté préfectoral modifié du 12 novembre 1979 portant règlement sanitaire départemental des Ardennes ;
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES en date du 27 juin 2019 approuvant la décision de lancer la procédure de mise en place d'un périmètre d'insalubrité irrémédiable sur les parcelles CP 87 et CP 155 et des parties attenantes du domaine public de la commune.
- Vu le rapport du service communal d'hygiène et de santé de la ville de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES en date du 20 août 2019, constatant l'insalubrité des parcelles CP 87 et CP 155 – 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES- et des parties attenantes du domaine public, ci-après nommées « périmètre » ;
- Vu l'absence d'observation du maire de la commune de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES en date du 19 août 2019 sur les prescriptions proposées dans le cadre de la prise de l'arrêté préfectoral déclarant le périmètre d'insalubrité ;
- Vu les notifications adressées aux occupants et au propriétaire en date des 3 et 4 septembre 2019 et portant sur la consultation du dossier et de la date de réunion du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CoDERST) ;
- Vu l'avis émis le 11 septembre 2019 par le CoDERST sur la réalité et le caractère irrémédiable de l'insalubrité du périmètre concerné ;

Considérant les informations transmises par voie de presse et les diverses rencontres avec les familles organisées par la municipalité en 2018 et 2019 dans le cadre de la qualification du périmètre insalubre ;

Considérant que l'état du périmètre constitue un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper et du voisinage, notamment aux motifs suivants :

- *L'alimentation en eau est assurée par des bornes préexistantes en béton, sur lesquelles se trouvent les branchements d'alimentation en eau potable et l'alimentation électrique. Le terrain est pourvu de 8 blocs techniques selon cette fabrication. Les tuyaux sont raccordés par des procédés non conformes à la réglementation, et des fuites sont apparentes sur de nombreux blocs. Ces installations présentent un danger d'électrification et d'électrocution ;*
- *Absence d'installation électrique conforme et sécurisée ;*
- *Absence d'équipements sanitaires conformes. Présence d'un bloc sanitaire sans porte pour toutes les familles. Présence d'une fuite d'eau au niveau de ce bloc. Les sanitaires sont régulièrement bouchés, de 3 à 4 fois par semaine. Des déjections humaines sont présentes en grand nombre sous le pont de l'autoroute, à l'air libre, ce qui génère un risque de maladies infectieuses et parasitaires et de pollution de la Meuse ;*
- *Absence d'évacuation des eaux usées. Les machines à laver sont posées sur des palettes en bois ; leurs eaux usées s'évacuent à même le sol ;*
- *Présence d'amoncellements de déchets (pièces mécaniques, pneus, appareils électro-ménagers...) à plusieurs endroits du terrain ;*
- *Présence de rongeurs potentiellement porteurs de maladies infectieuses ;*
- *Terrain situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) avec des risques graves en cas de montée des eaux ;*
- *Des équipements tels que des bouteilles de gaz, des radiateurs électriques et des chauffe-eau électriques sont installés à l'extérieur sans sécurisation ni aménagement adéquats, générant un risque incendie ;*
- *Accès difficile pour les services de secours en cas d'incendie, et difficulté d'évacuation rapide des occupants, ce qui porte atteinte à leur sécurité ;*
- *Proximité de la route nationale 43, ce qui génère un environnement portant atteinte à la santé et la sécurité des occupants (bruits, pollution atmosphérique...) ;*
- *Absence de stabilité du sol générant un risque pour les installations précaires en bois, et risque de chute des personnes.*

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le procès verbal du CoDERST ;

Sur proposition de la responsable du service communal d'hygiène et de santé de la ville de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES ;

Arrête

Article 1er :

Il est défini un périmètre d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-25 de code de la santé publique incluant les locaux précaires et installations situés sur les parcelles CP 87 et CP 155, propriétés de la commune de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES, et les parties attenantes appartenant au domaine public de la commune de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES sises à CHARLEVILLE-MÉZIÈRES (08000).

Le périmètre est déclaré insalubre à titre irrémédiable.

Article 2 :

L'ensemble des locaux précaires et installations, hors caravanes, compris dans le périmètre susvisé sont déclarés insalubres à titre irrémédiable, et sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation, dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté par affichage sur le site et en mairie de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES.

Article 3 :

Le propriétaire mentionné à l'article 1, doit, dans le délai d'une semaine à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants (occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation) et correspondant à leurs besoins et possibilités, pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-3-1 du même code.

À défaut pour le propriétaire d'avoir assuré le relogement des occupants (occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation), celui-ci sera effectué par l'autorité administrative aux frais du

propriétaire mentionné à l'article 1, au sens de l'article L. 521-3-2 du même code.

Article 4 :

À compter du départ des occupants, et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter les mesures suivantes :

- effectuer la démolition des locaux précaires et installations présentes à l'intérieur du périmètre, hors caravanes d'habitation qui devront avoir quitté le site avant le démarrage des travaux ;
- rendre inaccessible le périmètre visé jusqu'à la mainlevée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité par les autorités compétentes (sauf pour la réalisation des travaux) ;
- assurer la sécurisation du périmètre ;
- supprimer toutes les sources pouvant générer des risques sanitaires pour le voisinage (déjections, déchets...).

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

Article 5 :

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants (occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation) dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-4 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 passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus, ainsi qu'aux occupants concernés, par remise en main propre, par affichage sur le site et en mairie de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES.

Article 7 :

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière dont dépend l'assiette du terrain inclus dans le périmètre. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Ardennes.

Il sera transmis :

- au maire de CHARLEVILLE-MEZIERES ;
- au procureur de la République ;
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- au président du conseil départemental (service du fonds de solidarité pour le logement) ;
- à la directrice départementale des territoires ;
- au directeur de la cohésion sociale et de la protection des populations ;
- au directeur départemental de la sécurité publique

Il sera également transmis à l'agence régionale de santé (ARS), à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et à l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

Article 8 :

Dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent arrêté, peut être introduit soit :

- un recours gracieux, adressé à monsieur le Préfet des Ardennes (1, place de la Préfecture – BP 60002 - 08005 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES Cedex) ;
- un recours hiérarchique, adressé à madame la Ministre chargée de la santé (Direction générale de la santé - EA 2 - 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP) ;
- un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (25, rue du Lycée – 51036 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr).

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite

ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.

Article 9 :

Le secrétaire général de la préfecture, la responsable du service communal d'hygiène et de santé, le directeur départemental de la sécurité publique, la directrice départementale des territoires, le maire de CHARLEVILLE-MEZIERES, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, les officiers et les agents de police judiciaire ainsi que les agents commissionnés et assermentés dans les conditions prévues à l'article L. 1312-1 du code de la santé publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Charleville-Mézières, le 11 SEP. 2019

le préfet,
pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général



Christophe HÉRIARD

ANNEXES :

ANNEXE N ° 1 / Article L. 1337-4 du CSP

ANNEXE N ° 2 / Articles L. 521-1 à L. 521-4 du CCH

ANNEXE N ° 3 / Article L. 111-6-1 du CCH

ANNEXE N°1

**CODE DE LA SANTE PUBLIQUE
(Partie Législative)**

Article L. 1337-4

Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

ANNEXE N°2**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION****(Partie Législative)****Chapitre Ier : Relogement des occupants****Article L. 521-1**

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

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

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

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

Article L. 521-2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de 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.

Article L. 521-3-1

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

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

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

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement 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 logement 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 L. 521-3-2

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

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

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

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de logement 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 logement 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 préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le logement.

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

Article L. 521-3-3

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 83

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 III 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 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 L. 521-3-4

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 93

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, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

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

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

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

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

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

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

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

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article

121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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

ANNEXE N°3

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Article L. 111-6-1

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

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;
- Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- L'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- Les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.