



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

**Agence régionale de santé Centre – Val de Loire**

Délégation départementale d'Eure et Loir

Pôle santé publique et environnementale

**ARRETE N° ARS-DD28-PSPE-SE-2017-07-02**  
**déclarant insalubre remédiable les locaux d'habitation**  
**Lot n° 5 – 2<sup>ème</sup> étage gauche**  
**25 rue Godeau à Dreux (28100)**  
**Section Cadastre AB n° 337**

**La Préfète d'Eure-et-Loir**  
**Chevalier de la Légion d'honneur**  
**Chevalier de l'ordre national du Mérite**

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L. 1331-26 à L.1331-31, L. 1337-4, R.1331-4 à R.1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L111-6-1, L. 521-1 à L. 521- 4 ;

Vu la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux ;

Vu le décret n° 2002-120 du 23 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'arrêté préfectoral modifié n° 2050 du 18 juillet 1979 portant règlement sanitaire pour le département d'Eure et Loir, et notamment ses articles 32, 40, 40.3, 40.4 ;

Vu les locaux d'habitation occupés par Monsieur Benjamin BAMIEEN et Madame Marie ARCHIMEDE, en qualité de locataires, sis 25 rue Godeau 28100 Dreux – 2ème étage gauche, appartenant à Mme Céline FOLLIET, demeurant 2 rue Docteur Tillaux 14000 CAEN ;

Vu la visite de salubrité du 16 décembre 2016, effectuée par les représentants de la Maison de l'Habitat de Dreux, ayant permis de constater des désordres dans les locaux d'habitation ;

Vu le courrier recommandé avec avis de réception du 9 janvier 2017 adressé par la mairie de Dreux, mettant en demeure Mme FOLLINET de remédier aux infractions constatées sous un délai de 3 mois ;

Vu la visite de salubrité du 10 mai 2017 réalisée conjointement par les services de la Maison de l'habitat de Dreux et de la délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé – Centre Val de Loire, constatant que la situation reste inchangée et constitue un risque pour la santé des occupants ;

Vu le rapport du 6 juillet 2017 de la délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire concluant à l'insalubrité remédiable du logement situé 25 rue Godeau 28100 Dreux – 2ème étage gauche, parcelle cadastrée AB n° 337, mis à disposition de Monsieur Benjamin BAMIEN et Madame Marie ARCHIMEDE ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du 21 septembre 2017 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et les mesures propres à y remédier ;

Considérant que les locaux d'habitation situés 25 rue Godeau 28100 Dreux – 2ème étage gauche, constituent un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

- dégradation du plancher en bois de l'appartement (Risque de chute) ;
- présence importante d'humidité sur l'ensemble de la surface des murs et plafonds de la salle de bains (Risque de pathologies respiratoires) ;
- menuiseries dégradées ;
- revêtements de murs, sols et plafonds dégradés ;
- installation électrique non sécurisée et dangereuse (risques d'électrocution) ;
- défaut de fonctionnement du dispositif de renouvellement de l'air (Risque de pathologies respiratoires) ;
- superficie insuffisante de la chambre – conditions d'accès difficile (risque de heurts) ;
- défaut d'entretien des équipements ;
- moyen de chauffage défectueux ;

Considérant qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST qui conclut à l'insalubrité et à la possibilité d'y remédier ;

Sur proposition de Mme la Directrice générale de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire,

#### Arrête :

**ARTICLE PREMIER** – Les locaux d'habitation situés 25 rue Godeau 28100 Dreux – 2ème étage gauche, parcelle cadastrée AB n° 337, lot n° 5, mis à disposition de Monsieur Benjamin BAMIEN et Madame Marie ARCHIMEDE, appartenant à Mme Céline FOLLINET, demeurant 2 rue Docteur Tillaux 14000 CAEN, ou à ses ayants-droit, **est déclaré insalubre remédiable.**

**ARTICLE 2 - Nature des travaux et délais d'exécution :**

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux personnes mentionnées à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, les travaux ci-après :

**Dans un délai de 2 mois :**

1. Réfection du plancher de la salle de bains. Vérification de l'état du solivage du plancher de la salle de bains et de la chambre.
2. Remise en état de fonctionnement du dispositif de ventilation mécanique – Création d'une bouche d'extraction dans le cabinet d'aisances.
3. Remplacement et fixation des convecteurs électriques.
4. Mise en sécurité du réseau intérieur d'installation électrique. Ces travaux sont attestés par un certificat établi par un homme de l'art.
5. Remplacement de la fenêtre de toit dégradée.
6. Requalification de la pièce à usage de chambre. Mise en place d'une rampe d'accès conforme et fiable. Aménagement du passage afin d'éviter le risque de heurt pour les occupants.
7. Réparation de la trappe d'accès au ballon d'eau chaude électrique disposé dans les combles.
8. Opération de désinsectisation effectuée, attestée par une entreprise professionnelle.

**ARTICLE 3 – Exécution des travaux**

Les personnes tenues d'exécuter les mesures prévues à l'article 2, peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elles peuvent également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

Conformément à l'article L. 1331-28-1 du Code Santé Publique, si les mesures prescrites à l'article 2 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

L'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites est le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, le préfet.

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion et de publicité foncière ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Elle est garantie par l'inscription, à la diligence de l'autorité administrative compétente et aux frais des propriétaires, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, dans le cas d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

#### **ARTICLE 4 - Interdiction d'habiter**

Il n'est pas prononcé d'interdiction temporaire d'habiter.

#### **ARTICLE 5 - Interdiction de diviser (art. L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)**

Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou sont déclarés insalubres est interdite. 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.

#### **ARTICLE 6 - Droits des occupants**

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.

La durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant la notification de la mainlevée ou de son affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage.

#### **ARTICLE 7 - Notification et affichage**

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 et aux locataires.

Il est affiché à la mairie de Dreux jusqu'à sa mainlevée.

Le présent arrêté est transmis au maire de la commune de Dreux, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département (CAF/MSA).

Il est également transmis pour information à la direction départementale de la sécurité publique, à la Direction départementale des territoires - Agence Nationale de l'Habitat.

#### **ARTICLE 8 - Publication**

Le présent arrêté est publié au service de la publicité foncière de Dreux, à la diligence du représentant de l'Etat et aux frais des propriétaires.

#### **ARTICLE 9 - Mainlevée**

Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits à l'article 2 et leur date d'achèvement. Il prononce la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité. Les

propriétaires tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

## **ARTICLE 10 - Sanctions pénales**

### Au titre du Code de la santé publique (Art. L.1337- 4)

Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros

- 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.

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

- 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, et ce dès 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 ;

- 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 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres ;

- 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.

- Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;

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

- 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.

Au titre du code de la construction et de l'habitation (Art. L111-6-1)

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 à l'article 5 du présent arrêté.

Au titre du code de la construction et de l'habitation (Art. L521- 4)

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

- 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.

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.

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.

**ARTICLE 12 – Délais et voies de recours.**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet d'Eure et Loir – Place de la République – 28019 Chartres Cedex, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la Santé – EA2 – 14/8 avenue Duquesne – 75350 PARIS 07 dans les deux mois suivant sa notification. Concernant le recours gracieux, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. En matière de recours hiérarchique, l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif d'Orléans 28 rue Bretonnerie 45000 ORLEANS, également dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

**ARTICLE 13** - Le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure et Loir, le Directeur départemental des Territoires, le délégué départemental de l'Agence régionale de santé, du Centre – Val de Loire, le Directeur départemental de la sécurité publique, le Maire de Dreux, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont un extrait est publié au recueil des actes administratifs du département.

CHARTRES, le **25 SEP. 2017**

La Préfète Pour la Préfète,  
Le Secrétaire Général



Régis ELBEZ

**Annexe à l'arrêté de l'arrêté préfectoral n° ARS-DD28-PSPE-SE-2017-07-02  
du 25 septembre 2017**

**Articles L 521-1 à 4 du Code de la construction et de l'habitation**

**Article L521-1**

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 L521-2**

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, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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



l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article L521-3-1**

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

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

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

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

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

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

### **Article L521-3-2**

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

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

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

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

V.- Si la commune 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 préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

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

### **Article L521-3-3**

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 L521-3-4**

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 L521-4**

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

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

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