



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



DIRECTION DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE L'ECONOMIE
SERVICE HYGIENE SANTE
☎ 01 89 12 42 16

ARRETE MUNICIPAL ORDONNANT L'EVACUATION ET LA MISE EN SECURITE D'UN LOGEMENT SITUE AU 1 BIS RUE EDMOND ROSTAND PARCELLE H 132 – PROCEDURE D'URGENCE

Le Maire de la commune de Champigny-sur-Marne,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2212-2, L 2212-4 et L 2213-24 portant sur les pouvoirs de police du Maire en matière d'édifice menaçant ruine (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2131-1 et L 2131-2 portant sur les actes exécutoires (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 511-1, L 511-2, L 511-4, L 511-6 à L 511-10, L 511-12, L 511-14, L 511-16, R 511-8 portant sur la police de la sécurité des immeubles (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 511-19 à L 511-21, R 511-6 portant sur la procédure d'urgence en matière de sécurité des immeubles (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L 511-22 portant sur les dispositions pénales en cas de non-exécution des mesures prescrites par l'arrêté (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 511-18, L 521-1 à L 521-4 et R 511-7 portant sur la protection des occupants, leur hébergement ou leur relogement en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter et la suspension du loyer (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 511-17, L 541-1, L 543-2 et R 511-9 portant sur le recouvrement de la créance et la majoration des frais engagés (cf. annexe jointe) ;

Vu le code de justice administrative et notamment l'article R 556-1 portant sur la saisine du juge administratif pour désignation d'un expert (cf. annexe jointe) ;

Vu le Code civil, notamment les articles 2374, 2384-1 à 2384-4 portant sur la créance (cf. annexe jointe) ;

Considérant que l'immeuble situé au 1 bis rue Edmond Rostand (parcelle H 132) est une copropriété appartenant au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic bénévole représenté lui-même par M. Guy MARTIN domicilié au 1 bis Edmond Rostand; copropriété constituée de Madame BERTAUD Lucie demeurant 12 rue Camille Flammarion 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE, de Mme EKANGA Sara demeurant 7 allée Louis Juvet 94340 Joinville-le-Pont et de la SCI MIGUY représentée par M. Guy MARTIN domiciliée au 2 bis rue Voltaire 94490 ORMESSON-SUR-MARNE.

Considérant que cet immeuble est composé de 6 logements, dont 4 occupés :

- 2 logements au rez-de-chaussée (Mme Hajjaji et Da Silva Dias/Wellington Borges).
- 2 logements au 1er étage (M. Miraoui porte droite, 1 vacant).
- 2 logements au 2 -ème étage (M. Ekanga, 1 vacant).

Considérant plus particulièrement le logement situé au 2 -ème étage porte droite, qui est occupé par le locataire en titre Monsieur EKANGA Rienick ayant la garde partagée de son jeune enfant, et dont la propriétaire est Mme EKANGA Sara.

Considérant que les agents du SCHS se sont rendus sur place le 8 janvier 2024 à fins de constats d'insalubrité dans le logement situé 2^{ème} étage porte droite.

Considérant qu'à l'occasion de cette visite, les agents du SCHS ont constaté :

- le pourrissement jusqu'à dislocation du parquet ;
- de l'humidité importante accumulée (conséquence d'une fuite d'eau) dans les solives en bois du plancher coin cuisine/séjour à l'entrée du logement laissant craindre de graves désordres pour le logement ;

Considérant que le plancher menaçant de s'effondrer est une partie commune de l'immeuble ;

Considérant la saisine du Tribunal Administratif de Melun par la Ville par voie postale le 16 janvier 2024, afin de désignation d'un expert ;

Considérant l'ordonnance du Tribunal administratif de Melun du 23 janvier 2024, désignant Monsieur GUILLOU expert judiciaire près du tribunal administratif de Melun dans le cadre de la procédure de mise en sécurité ;

Considérant que le rapport (ci-annexé) du 26 janvier 2024 de Monsieur GUILLOU (faisant suite à sa visite sur place le 24) conclut que :

- Les désordres structurels constatés mettent en péril la solidité et la stabilité du plancher bas de l'appartement du 2ème étage palier droit ;
- L'accès à l'appartement du 2 -ème étage palier droit est dangereux en l'état, le plancher risquant de rompre sous les contraintes d'occupation, avec entrainement vers l'appartement du dessous ;

Considérant que ce risque d'effondrement rend le logement inhabitable, et qu'il y a lieu d'ordonner l'évacuation sans délai du locataire ;

Considérant que les désordres qui touchent le bâtiment sont dus à des causes inhérentes à l'immeuble et à la défaillance des propriétaires dans l'entretien et la conservation de leur bien ;

Considérant que ce logement, dont le plancher n'offre pas les garanties de solidité nécessaires, constitue, en raison de son état de dégradation, un danger grave et imminent pour la sécurité publique, des occupants et des tiers et qu'il y a nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L 511-19 du code de la construction et de l'habitation et urgence à prescrire les mesures provisoires de sauvegarde, indépendamment de mesures définitives qui, le cas échéant, pourront faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité définitive ;

ARRETE

Article 1 : au vu de la gravité des désordres constatés, de l'état de dégradation des lieux et du danger imminent et manifeste que cela représente pour les occupants, **l'évacuation immédiate du logement situé au 2^{ème} étage porte droite est ordonnée** à compter du jour de la notification de l'arrêté par affichage en façade d'immeuble. Il **sera alors interdit d'habiter et d'utiliser le logement** ; cette interdiction est à **caractère temporaire** et prendra fin avec la réalisation des mesures de sauvegarde d'urgence.

Article 2 : le syndicat des copropriétaires, composé de :

- Madame BERTAU Lucie, demeurant 12 rue Camille Flammarion 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE
- Madame EKANGA Sara, demeurant 7 allée Louis Jouvét 94340 Joinville-le-Pont

- SCI MIGUY représentée par Monsieur MARTIN domicilié 2 bis rue Voltaire 94490 ORMESSON-SUR-MARNE ;

est mis en demeure de prendre **les mesures de sauvegarde d'urgence** suivantes sur son immeuble situé au 1 bis rue Edmond Rostand (parcelle H 132), mesures destinées à garantir la sécurité publique et à mettre fin à tout danger imminent :

- un technicien agréé Cstb/Ctba+ sera mandaté pour avis sur l'état phytosanitaire et de solidité des solives formant structure du plancher ;
- l'accès ne pourra être autorisé qu'après avis positif du dit technicien ;
- pose d'un parquet provisoire sur le plancher bas du 2ème étage palier droit et mise en œuvre de toute autre mesure provisoire complémentaire préconisée par le technicien ;

Toutes ces prescriptions sont à réaliser dans un délai **de 15 jours** à compter de la notification du présent arrêté.

Si ces mesures ont mis fin durablement au danger, le maire prendra acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement et prendra un arrêté de mainlevée. Sinon, les mesures définitives seront prescrites par l'arrêté de mise en sécurité qui sera pris suite au constat de réalisation des mesures prescrites dans le présent arrêté ;

Article 3 : chaque copropriétaire bailleur est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions définies par les articles L 511-18, L 521-1 à L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation :

- **Mme EKANGA Sara est tenue d'assurer un hébergement décent de son locataire correspondant à ses besoins**, tant que l'interdiction temporaire d'habiter n'est pas levée. Elle devra informer la Ville de l'offre d'hébergement faite à Monsieur Ekanga dans un délai de 24 heures à compter de la notification de l'arrêté.
- **Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de l'ensemble des logements 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 locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.**

Article 4 : à défaut d'exécution des mesures précitées, dans les délais impartis, par le syndicat des copropriétaires et par les propriétaires bailleurs en ce qui concerne l'hébergement, il y sera procédé d'office et à leurs frais.

Tous les frais engagés par la Ville (expertises, maîtrise d'œuvre, travaux, hébergement...) seront recouverts comme en matière de contribution directe auprès de chaque copropriétaire selon sa quote-part.

Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de la Ville à raison des travaux et mesures prescrits par le présent arrêté, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comportera, outre le montant des dépenses recouvrables prévues, un montant forfaitaire de 8% de ces dépenses.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible de sanctions pénales.

Article 5 : le présent arrêté sera affiché sur place au droit de la propriété et publié sur le site internet de la Ville. Notification en sera adressée :

- à l'ensemble des copropriétaires
- aux locataires de l'immeuble
- à la Préfecture du Val-de-Marne

- au Commissariat de Champigny-sur-Marne
- à la Caisse d'Allocations Familiales, 2, voie Félix Eboué, 94033 Créteil cedex
- au gestionnaire du Fond de solidarité pour l'habitat, Hôtel du Département, avenue du Général de Gaulle, à Créteil.

Article 6 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Fait à Champigny-sur-Marne, le 23 FEV. 2024

Monsieur Laurent JEANNE
Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France



Pièces jointes : annexe et rapport d'expertise

TRIBUNAL ADMINISTRATIF de MELUN

Dossier n° 2400855

Ordonnance du 23 janvier 2024.

PROCÉDURE DE PÉRIL IMMINENT

1 bis, rue Edmond Rostand– 94500 Champigny-Sur-Marne
(parcelle H-132)

COMMUNE DE CHAMPIGNY-sur-MARNE

c/

SCI MIGUY

Rapport d'Expertise.

SOMMAIRE :

Convocation des parties :	Page	2
I - Rappel de la mission :	"	
II – Localisation des locaux concernés par la mission :	Page	3
Repérage des photographies.		
III - Constats effectués :	Pages	4-5
A – Extérieur :	Page	4
B – Intérieur :	Pages	4-5
Conclusion préliminaire :	Page	5
IV - CONCLUSION :	Page	6
	*	
ANNEXE 1 – Photographies :	Pages	7-10
ANNEXE 2 – Feuille de présence :	Page	11
	*	

Convocation des parties :

- Ce rapport fait suite à convocation le 23 janvier 2024 des parties :
 - la commune de Champigny-Sur-Marne, en la personne de son maire, représenté par Madame Ploquin (SCHS) convoquée par courriel.
 - Monsieur Ekanga, locataire du 2^{ème} étage palier droit, convoqué par SMS.
 - Madale Ekanga, propriétaire du local ci-dessus.
 - Monsieur Miraoui, locataire du 1^{er} étage palier droit, convoqué par SMS.
 - la SCI Miguy, représentée par Monsieur Martin, également propriétaire des locaux du rez-de-chaussée droit et du 2^{ème} étage palier gauche, était présente.

voir feuille de présence en annexe 2.

Visite des lieux effectuée le 24 janvier entre 14h00 et 15h00.

I – Rappel de la MISSION CONFIEE À L'EXPERT :

" en vue de procéder aux constatations suivantes :

- (1)- examiner la propriété située sur la parcelle cadastrée H 132 au 1 bis rue Edmond Rostand à Champigny-sur-Marne (94350) ;
- (2)-en dresser constat et décrire la nature et l'étendue des désordres ;
- (3)-indiquer si les désordres constatés créent une situation de danger et, dans l'affirmative, si ce danger est imminent, au sens de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation ;
- (4)-proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de danger voire de danger imminent éventuellement constaté.

"

III - CONSTATS EFFECTUÉS :

A – Extérieur.

● façades :

- façade sur rue : en briques enduites d'un crépi avec bandeaux d'étages et d'angles en finition lisse, le tout revêtu d'une peinture minérale ; la partie structurelle (mur en briques) ne présente pas de désordre, à l'inverse des allèges de baies du 1^{er} étage et des remplissages sur baies centrales d'étages : des fissures marquent les pourtours de matériaux différents rapportés en modifications des baies. Il n'y a cependant pas de risque de décohésion, de détachement ou de chute.
Les pavés de verre faisant remplissage et parement du bas de baies centrale sont cassés fendus ou absents en quelques endroits, favorisant la pénétration des eaux de pluie.
Les bandeaux lisses et appuis de baies présentent un revêtement peint écaillé et délavé, le pignon Nord présente des traces de débordements et d'écoulements d'eau de pluie, participant à l'aspect extérieur vétuste.
L'avant-toit sur rue présente des épaufrures en rive, sans risque de décohésion ou de chute sur voie publique.
- pignon Nord : outre les traces d'écoulements d'eau de pluie mentionnés supra; la partie haute présente en son point milieu une amorce de lézarde verticale, la partie courante étant affectée de fissures horizontales. Ces désordres ponctuels sont sans incidence sur la solidité d'ensemble, mais leur évolution est à surveiller, en regard d'une fissure horizontale affectant la cueille pignon / toiture, constatée depuis l'intérieur d'appartement du 2^{ème} étage palier gauche.
La modénature d'angle avec façade rue, en partie haute sous avant-toit, présente un aspect fissuré et une amorce de décohésion : cette partie est à traiter (purge, pontage des fissures, rescelllement).
- pignon Sud : présente un enduit fissuré horizontalement au niveau médian du 2^{ème} étage, et une autre marquant la structure (chaînage béton armé) en sommet de pignon.
Sans incidence sur la solidité ou l'imperméabilité du pignon.

B – Intérieur.

a – cage d'escalier :

- les volées sont solides malgré leur aspect vétuste, les plinthes étant fortement dégradées par humidité ambiante et absence de ventilation efficiente. du à l'absence chronique d'entretien.
- les parements en parois, constitués d'isolant mince revêtu de toile de verre, présentent des décollements, traces de chocs, abrasions et arrachements ponctuels.
Au droit des trappons d'accès aux vidages des receveurs de douches des appartements, les revêtements sont très dégradés par humidité, indiquant des défauts d'étanchéité des parements (carreaux de faïence) des salles d'eau.
- en sommet de cage : le revêtement peinture est intégralement écaillé, la zone autour du chassis de toit et de sa fenêtre est envahie de traces noirâtres de moisissure, indiquant des infiltrations d'eau de pluie ; cette baie, ouvrant biaisé donc non étanche, est fuyarde et n'est pas pourvue de dispositif accessible d'ouverture (par tiré-laché ou autre) participant au défaut de ventilation.
Le talon-rejingot ou relevé extérieur de couverture zinc doit être vérifié et réparé afin de restaurer la protection aux intempéries et infiltrations.

b – les appartements suivants n'ont pu être visités :

- rez-de-chaussée droit : locataire absent, local en procédure d'insalubrité.
- rez-de-chaussée droit : locataire absent, local en procédure d'insalubrité.
- 1^{er} étage droit : locataire averti par SMS mais absent (Monsieur Miraoui) ; aucune réclamation émanant de ce locataire n'a été rapportée.

- c** – deuxième étage palier gauche : inoccupé.
- côté pignon Nord, la poutre béton armé présente en son point milieu une fissuration d'allure horizontale, en vis-à-vis des fissures constatées en partie haute du pignon. Ces désordres ponctuels sont sans incidence sur la solidité d'ensemble, mais leur évolution est à surveiller.
 - les planchers haut et bas ne présentent pas de dégradations affectant leur stabilité ou solidité.
 - la salle d'eau présente un état de vétusté important, l'ensemble de l'appartement est prévu à rafraîchir par le propriétaire.
- d** – deuxième étage palier droit (locataire : Monsieur Ekanga).
- L'appartement est composé côté arrière d'une pièce d'entrée faisant cuisine et séjour, puis côté rue d'une chambre avec salle d'eau attenante au centre de la façade rue.
- pièce d'entrée à usage de cuisine et séjour : le sol est constitué de deux épaisseurs de linoléum posés sur panneaux de particules, cet ensemble formant parquet sur solives bois du plancher bas. Il présente entre chaque solive de plancher des creux importants, entre 3 et 4 centimètres avant relevé des revêtements linoléum ; après relevé ponctuels de ces revêtements, je constate le pourrissement intégral et la décomposition pulvérulente des panneaux de particules, effondrés sur baccula en souface de plancher : la mesure d'humidité (Protimeter MMS) indique un taux d'humidité supérieur à 40%. Cet état résulterait d'une fuite en réseau d'adduction d'eau (cumulus et appareils sanitaires) depuis le coin cuisine à proximité immédiate. Le plancher bas est dangereux à la circulation et ne présente plus les garanties de solidité suffisante ; du fait de sa composition, un avis par technicien confirmé et agréé (Cstb / Ctba +) sur son état phyto-sanitaire doit être émis pour non dégradation de la structure des solives bois.
 - pièce côté rue E. Rostand, à usage de chambre : en état d'usage, ne présente pas de désordre structurel.
 - salle d'eau attenante : présente un état de vétusté important (moisissure et traces noirâtres généralisées) dû au défaut de ventilation efficace et d'isolation thermique (parement intérieur par carreaux de plâtre, parement extérieur en pavés de verre dont plusieurs fendus ou cassés).
- e** – premier étage palier gauche : inoccupé, en attente de relocation après rafraîchissement.
- cet appartement ne présente pas de désordre structurel.

Conclusion préliminaire :

En l'état, à l'exception du plancher bas de l'appartement du 2^{ème} étage droit, et pour les appartements qui ont pu être visités, l'immeuble est en état d'usage malgré des pathologies causées par l'humidité et la vétusté. Les infiltrations d'eau provenant aussi bien de l'intérieur (dégâts de eaux, fuites, défauts d'étanchéité des revêtements des salles d'eau) que de l'extérieur (clos aléatoires par pavés de verre non isolants, fissures en pignon Nord).

Le plancher bas de l'appartement du 2^{ème} étage droit ne présente plus de solidité garantie pour sa partie côté arrière (entrée, coin cuisine et séjour), est dangereux et impraticable au vu des déformations.

L'accès doit être interdit, le locataire relogé en attente de mise en sécurité et réparations de cette partie de plancher.

La sécurisation doit être une priorité, parallèlement à l'assèchement-assainissement de la structure boisée.

IV – CONCLUSION.

Etat structurel : - PERIL IMMINENT

circonscrit à l'appartement du 2^{ème} étage palier droit.

- Les désordres structurels constatés mettent en péril la solidité et la stabilité du plancher bas de l'appartement du 2^{ème} étage palier droit.
- L'état de vétusté par non entretien du clos (vitrages) et des ouvrages de recueil et d'évacuation des eaux pluviales contribue aux infiltrations et à l'aggravation des pathologies conséquentes, avec les désordres induits.

L'accès à l'appartement du 2^{ème} étage palier droit est dangereux en l'état, le plancher risquant de rompre sous les contraintes d'occupation, avec entraînement vers appartement du dessous.

Mesures provisoires immédiates préconisées :

- structure :

- interdiction immédiate d'accès à l'appartement du 2^{ème} étage palier droit (locataire M. Ekanga) jusqu'à fin des travaux de sécurisation et d'assèchement-assainissement du plancher bas côté arrière, et relogement temporaire de l'occupant.
Dans un délai de 15 jours, un technicien agréé Cstb/Ctba+ sera mandaté pour avis sur l'état phyto-sanitaire et de solidité des solives formant structure du plancher.
- l'accès ne pourra être autorisé qu'après avis positif du dit technicien et réparation complète du plancher bas du 2^{ème} étage palier droit.

- hygiène et sécurité :

- au droit de la salle d'eau : restauration du clos et de l'isolation thermique ; sous 4 semaines, réparation ou changement des pavés de verre cassés fêlés, concomitamment à la mise en oeuvre d'une ventilation efficace.
- les fileries de conducteurs électriques ne doivent pas être accessibles (point d'éclairage en salle d'eau) et sont à isoler de contact accidentels : mise aux normes immédiate.

PERIL SIMPLE

- amorce de décohéation d'enduit à l'angle des façade rue et pignon Nord, en partie haute :
 - sans délai : l'adhérence des parties d'enduit doit être vérifiée par sondages, restaurée le cas échéant.
- amorce de lézarde en point médian du pignon Nord, en regard de fissuration horizontale en poutre de rive intérieure (en appartement du 2^{ème} étage palier gauche) : sous 15 jours, pose de témoin jauge côté intérieur pour suivi d'évolution de la fissuration ; côté extérieur : après sondages et purges de revêtement et examen de la structure, calfeutrement nécessaire pour réparation d'imperméabilité en tête de pignon Nord.
- infiltration d'eau de pluie par fenêtre de toit en tête de cage d'escalier : réparation immédiate de l'étanchéité de baie et du pourtour zinc extérieur, pour tarrissement des venues d'eau.

Melun,
Le 26 janvier 2024.

Jean-Marie Guillou



Jean-Marie Guillou - 32, Boulevard Aristide Briand - 77000 Melun
tél 09 80 84 77 32-- portable 06 87 44 50 29 - courriel jeanmarieguillou@free.fr

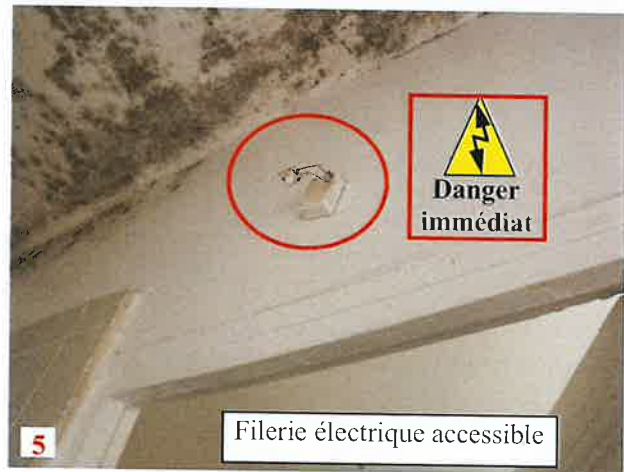
6/11

N°45007 à l'Ordre National des Architectes - SIRET n° 349929042 00084 - code APE 7111 Z
Membre d'une association de gestion agréée, règlement par chèque accepté.

ANNEXE 1 –PHOTOGRAPHIES :



Vues salle d'eau appartement du 2^{ème} étage palier droit.



◀ Parement extérieur en pavés de verre : éléments cassés, fendus ou absents, mise en communication extérieur / intérieur.

7

Vue fenêtre de toit en tête cage d'escalier.



Dégradation revêtements intérieurs (écaillage généralisé des peintures), traces d'infiltrations en pourtour et pied de fenêtre de toit. Absence de dispositif accessible d'ouverture-fermeture pour ventilation.

8

Vues pignon Nord.

Amorce de lézarde côté extérieur, en regard de fissuration horizontale poutre de rive intérieure.



9

◀ Décohésion enduit de parement à l'angle supérieur des façades rue et pignon Nord.

ANNEXE 2 – FEUILLE DE PRESENCE :

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20240227-ARR24-021-AR
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

Jean-Marie Guillou
Architecte DPLG
Expert près les C.A.A de Paris et Versailles

Réfs : - Tribunal Administratif de Melun - Dossier n° 2400855.
Commune de Champigny-sur-Marne c/ Sci Miguy

Feuille de présence à accédt du 24 janvier 2024, 14h00 sur site : 1 bis rue ~~Edmond Rostand~~ Rostand – 94500 Champigny-sur-Marne .

Ordonnance du 23 janvier 2024.

Nom	Adresse	Téléphone	Intervenant en qualité de	ADRESSE INTERNET dans le cas où les personnes acceptent de communiquer par voie dématérialisée. <u>Cet accord vaut pour toute la durée de l'expertise.</u>	Signature
EKANGA RIENICK	1 BIS EDMOND ROSTAND	06 27 35 27 26			
Sci MIGUY d. Monhin		06 09 91 17 97		Guy. monhin . 94 G grand. com	
M R FALK Ihre PLOQUIN	SCHSC inspecteurs Substitut	01.53.77.41.71	INSPECTEURS SALUBRITÉ	L. Ploquin@minie-chaon.pj5i.fr Z. Falek@minie-chaon.pj5i.fr	FALKE PLOQUIN

1/4

Jean-Marie Guillou - 32, Boulevard Aristide Briand – 77000 Melun
tél 09 80 84 77 32-- portable 06 87 44 50 29 – courriel jeanmarieguillou@free.fr

N°45007 à l'Ordre National des Architectes – SIRET n° 349929042 00084 - code APE 7111 Z
Membre d'une association de gestion agréée, règlement par chèque accepté.

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20240227-ARR24-021-AR
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

ANNEXE A L'ARRETE MUNICIPAL DE MISE EN SECURITE D'UN BATIMENT - PROCEDURE D'URGENCE

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article L 2212-2 (extrait)

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :

1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des édifices qui puisse nuire par sa chute ou celle de rien jeter qui puisse endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles ainsi que le soin de réprimer les dépôts, déversements, déjections, projections de toute matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies susmentionnées.

Article L2212-4

En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. Il informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites.

Article L 2213-24

Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

Article L 2131-1

Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature. Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour les communes de plus de 50 000 habitants, cette transmission est réalisée selon ces modalités dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Le maire peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes. La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes.

La publication ou l'affichage des actes mentionnés au premier alinéa sont assurés sous forme papier. La publication peut également être assurée, le même jour, sous forme électronique, dans des conditions, fixées par un décret en Conseil d'Etat, de nature à garantir leur authenticité. Dans ce dernier cas, la formalité d'affichage des actes a lieu, par extraits, à la mairie et un exemplaire sous forme papier des actes est mis à la disposition du public. La version électronique est mise à la disposition du public de manière permanente et gratuite.

Article L 2131-2 (extrait)

Sont soumis aux dispositions de l'article L. 2131-1 les actes suivants :

- 2° Les décisions réglementaires et individuelles prises par le maire dans l'exercice de son pouvoir de police. En sont toutefois exclues :
- celles relatives à la circulation et au stationnement ;
 - celles relatives à l'exploitation, par les associations, de débits de boissons pour la durée des manifestations publiques qu'elles organisent ;

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L511-1

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L511-2

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

- 1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- 2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- 3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
- 4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

Article L511-4

L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est :

- 1° Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2, sous réserve s'agissant du 3° de la compétence du représentant de l'Etat en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement ;
- 2° Le représentant de l'Etat dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article.

Article L511-6

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.

Article L511-7

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques mentionnés à l'article L. 511-2.

Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte.

Article L511-8

La situation d'insalubrité mentionnée au 4° de l'article L. 511-2 est constatée par un rapport du directeur général de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du directeur du service communal d'hygiène et de santé, remis au représentant de l'Etat dans le département préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité.

Les autres situations mentionnées à l'article L. 511-2 sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné en application de l'article L. 511-9.

Article L511-9

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

Article L511-10

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront tenues d'exécuter les mesures :

- 1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables;
- 2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;
- 3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

Article L511-12

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures. Il est également notifié, le cas échéant, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

A la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est publié au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Article L511-14

L'autorité compétente constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.

L'arrêté de mainlevée est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-12. Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Article L511-16

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

Article L511-17

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 511-11 visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-15, sont recouverts comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, ou comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants.

Lorsque l'autorité compétente s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Le recouvrement de l'astreinte est réalisé en faisant usage, en tant que de besoin, des dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code.

Article L511-18

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre II du présent livre. Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif 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, le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenu d'assurer le logement des occupants dans les conditions prévues au même chapitre. L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de logement qu'il a faite aux occupants.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions du présent article cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée prévu par l'article L. 511-14.

Article L511-19

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

Article L511-21

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

Article L511-22

- 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.
- 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.
- 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 ;
 - 2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.
- IV.- Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
 - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;
 - 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.
- Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
- V.- Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.
- Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.
- La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
- Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.
- VI.- Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L521-1

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. 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 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. 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

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

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

III.- Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation 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 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.

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

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.- Lorsque l'arrêté de traitement de l'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 assurée, 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

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4

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

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une

infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L541-1

N'est pas suspensive l'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat, la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale ou la métropole de Lyon en paiement d'une créance résultant :

- 1° D'une astreinte prononcée en application de l'article L. 511-15 ou de l'article L. 123-3 ;
- 2° De l'exécution d'office décidée en application de l'article L. 511-16 ou de l'article L. 123-3 ;
- 3° Du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2 du présent code.

Dans le cas d'une créance de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.

Article L543-2

Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'Etat, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, de l'article L. 123-3 et du chapitre 1er du titre Ier du livre V du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

Article R511-6

Le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sauf dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article L. 511-19.

Conformément à l'article 7 du décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, les dispositions issues dudit décret entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1er janvier 2021 en conformité avec les dispositions alors en vigueur, sans qu'un arrêté ait été notifié, elle se poursuit après le 1er janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

Article R511-7

Les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et les arrêtés de mainlevée sont communiqués au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation. Les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont également communiqués au procureur de la République.

Conformément à l'article 7 du décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, les dispositions issues dudit décret entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1er janvier 2021 en conformité avec les dispositions alors en vigueur, sans qu'un arrêté ait été notifié, elle se poursuit après le 1er janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

Article R511-8

Les notifications et formalités prévues en application du présent chapitre, y compris pour les arrêtés pris au titre de l'article L. 511-19, sont effectuées par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ou à défaut par affichage dans les cas et selon les modalités prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3.

Article R511-9

La créance sur les personnes tenues de réaliser les mesures prescrites et née de l'exécution d'office de celles-ci en application des articles L. 511-16 et L. 511-20 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'Etat agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, les frais d'expertise.

CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE

Article R 556-1

Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1.

CODE CIVIL

Article 2374

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

- 1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;
- S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;
- 1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés à l'article 10, au c du II de l'article 24 et

à l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues ;

1° ter Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, si le bien vendu est assorti d'une servitude sur des biens d'intérêt collectif.

Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Même en l'absence de subrogation, ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retours de lots ; pour la garantie des indemnités dues en application de l'article 924, les immeubles donnés ou légués sont assimilés aux immeubles de la succession ;

4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal judiciaire dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office ;

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ;

5° Ceux qui ont prêté les deniers, pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble ;

6° Les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent sur les immeubles de la succession, ainsi que les créanciers personnels de l'héritier sur les immeubles de ce dernier, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878 ;

7° Les accédants à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat ;

8° L'Etat, la commune, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la métropole de Lyon, selon le cas, pour la garantie des créances nées de l'application de l'article L. 123-3 et du chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

Article 2384-1

« Le titulaire de la créance conserve son privilège par la double inscription faite :

1° Par l'auteur de l'arrêté de police pris en application de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation pour les mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement ou de l'article L. 511-11 du même code comportant une évaluation sommaire du coût des mesures ou des travaux à exécuter ;

2° Du titre de recouvrement de la créance par son auteur.

Pour les créances nées de l'application du chapitre Ier du titre Ier du livre V ou de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, le privilège prend rang à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur, à compter de la première inscription et à compter de la deuxième inscription pour la fraction du montant du titre de recouvrement qui serait supérieure au montant résultant de la première inscription.

Pour les autres créances, le privilège est conservé à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur. »

Article 2384-2

« Par dérogation à l'article 2384-1, le privilège peut également être conservé par la seule inscription du titre de recouvrement, à concurrence de sa valeur.

Dans ce cas pour les créances nées de l'application du chapitre Ier du titre Ier du livre V ou de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, le privilège prend rang à compter de l'émission du titre s'il est présenté à l'inscription dans un délai de deux mois à compter de l'émission. »

Article 2384-3

« Les frais d'inscription sont à la charge des débiteurs. »

Article 2384-4

« Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté ou la mise en demeure mentionnés au 1° de l'article 2384-1 ont été exécutées par le propriétaire ou l'exploitant, la publication à leurs frais d'un arrêté de mainlevée avant l'inscription du titre de recouvrement prévue au 2° du même article emporte caducité de la première inscription. Mention est faite de la radiation résultant de cette caducité en marge de l'inscription, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. La radiation de la seconde inscription ne peut intervenir que conformément aux dispositions des articles 2440 et suivants. »