



**PÔLE ÉNERGIE ET  
PRÉVENTION DES RISQUES**  
Service Hygiène et Risques Sanitaires

**ARRÊTÉ MUNICIPAL DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**Procédure d'urgence**  
**N° 2021-HYG/MES/PU-03**  
**portant prescriptions de mesures provisoires, évacuation, interdiction d'accès et**  
**d'occupation de l'immeuble**  
**sis 74 rue des Allemands, cadastré à Metz, section 19, parcelle 171 .**

Le Maire de la Ville de METZ  
Président de Metz Métropole  
Vice-Président de la Région Grand Est  
Membre Honoraire du Parlement

- VU** l'arrêté du Maire de Metz N° 2020-SJ-233 en date du 27 novembre 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Hervé NIEL, Adjoint au Maire ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales pris notamment en ses articles L. 2213-24 et L. 2542-1 à L. 2542-13 ;
- VU** le Code Civil, pris notamment en ses articles 2374-8°, 2377 et suivants et 2384-1 et suivants ;
- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation pris notamment en ses articles L. 511-1 et suivants, L. 521-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;
- VU** le rapport diagnostic de la charpente en date du 12/10/2020 établi par Monsieur Ulric Hoareau, du Bureau d'Etudes BET Moselle Bois, et notifié à Monsieur le Maire de la Ville de Metz par Maître Valérie HENOT, huissier de justice, en date du 28 septembre 2021, à la demande du syndic de copropriété COGESIM SML IMMOBILIER ;
- VU** le rapport d'expertise en date du 05/10/2021 établi de Monsieur Thierry SCHALLMO, expert mandaté par la Ville de Metz, après réunion et visite sur place le 30/09/2021, en présence de :
- Madame Véronique SCHERRER, de la société COGESIM, syndic de la copropriété sise 74 rue des Allemands à Metz,
  - Madame Delphine PARMENTELAT et Monsieur Williams BONBON, propriétaires,
  - Madame Elisabeth SARTER, propriétaire,
  - Monsieur Pierre MORLAY, propriétaire,
  - Monsieur Bouzid BARKAT, propriétaire,
  - et des représentant la Mairie de METZ,
- concluant à un risque de ruine imminent de la charpente de la toiture ;

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort du rapport diagnostic de la charpente en date du 12/10/2020 établi par Monsieur Ulric Hoareau, du Bureau d'Etudes BET Moselle Bois, que la charpente présente de nombreuses dégradations et des dépassements de contraintes et flèches règlementaires. Les renforts mis en œuvre sont insuffisants. Des déplacements importants et des effondrements des éléments structurels de la charpente sont possibles ;  
metz.fr

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de l'expertise et du rapport établi par Monsieur Thierry SCHALLMO, en date du 05/10/2021 relatif à l'immeuble sis 74 rue des Allemands cadastré à Metz, section 19, parcelle 171 et joint en annexe du présent arrêté que « la charpente de la toiture est instable et qu'il y a un risque de ruine » ;

**CONSIDÉRANT** l'absence de garantie quant à la stabilité de cet ouvrage en situation statique comme en situation dynamique ;

**CONSIDÉRANT** le risque d'effondrement de la charpente ainsi identifié par les experts sur l'appartement directement concerné dans les combles ainsi que sur les zones sous-jacentes par ruine en chaîne des planchers ;

**CONSIDÉRANT** que cette situation présente un danger pour les occupants comme pour les personnes susceptibles d'accéder à cet immeuble et ainsi qu'aux abords de ce bâtiment et compromet gravement leur sécurité ;

**CONSIDÉRANT** que l'expert mandaté par la Ville conclut à ce que l'immeuble soit évacué dans son ensemble avec mise en place d'un périmètre de sécurité de deux mètres autour de l'immeuble dans l'attente de mesures conservatoires permettant de garantir l'absence de risque ;

**CONSIDÉRANT** qu'il existe bien un danger imminent et manifeste pour la sécurité des biens et des personnes et qu'il y a urgence à ordonner sans procédure contradictoire préalable les mesures provisoires indispensables pour faire cesser ce danger, indépendamment des mesures définitives qui pourront faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1 : Mesures conservatoires**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, sis 74 rue des Allemands, cadastré à Metz, section 19, parcelle 171, et représenté par le syndic la société COGESIM SML IMMOBILIER, demeurant 6 rue des Vignes 57950 MONTIGNY LES METZ :

Etat descriptif de la division publié dans le Livre Foncier en date du 29/09/2021 :

- Madame Delphine PARMENTELAT et Monsieur Williams BONBON résidant 1 rue Sturel Paigné 57000 METZ ;
- Madame Elisabeth SARTER, résidant chez Madame Alexandra ROTH, 29 rue des Armoisières 57000 METZ ;
- SCI GRAND'EST MORLAY BRIOT, représentée par Monsieur Pierre MORLAY et Monsieur François BRIOT, résidant 51 boucle des Roseaux 57100 THIOVILLE ;
- Madame Nadia BOUKRANA et Monsieur Bouzid BARKAT, résidant 46 impasse des Allemands 57000 METZ ;

Le syndicat des copropriétaires et le syndic mentionnés ci-dessus sont mis en demeure de prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous, dans **un délai de six mois** à compter de la notification du présent arrêté.

Il convient de procéder aux travaux de consolidation et de stabilisation structurelle provisoires de la charpente à l'origine des désordres constatés dans le rapport de Monsieur Thierry SCHALLMO, joint en annexe.

Les travaux de mesures conservatoire comprennent notamment :

- La mise en place de renforts par poutrelles métalliques, compris calages et éclisses ;
- un étaielement provisoire ;
- la démolition des ouvrages nécessaires ;
- la mise en place des sommiers en béton support des fers.

Ces investigations doivent conduire à une mise en sécurité de l'ensemble des éléments défectueux de la charpente, préconisée dans le rapport d'expertise de Monsieur SCHALLMO, ou par tout autre système adapté et validé par un bureau d'études structures et ce dans les règles de l'art.

### **Article 2: Mesures d'exécution d'office**

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans les délais précisés dans le même article, il y sera procédé d'office par la commune selon les conditions définies aux articles L. 511-16 et R. 511-1 à R. 511-13 du Code de la Construction et de l'Habitation en lieu et place, pour son compte et à ses frais, reproduits en annexes.

Dans pareil cas, la commune inscrira au livre foncier le privilège spécial immobilier né de ladite exécution d'office.

Le coût des travaux à exécuter en application du présent arrêté est évalué à environ 80 000 Euros TTC.

### **Article 3 : Mesures d'évacuation, d'interdiction d'accès et d'occupation :**

**Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés dans l'immeuble sis 74 rue des Allemands, cadastré à Metz, section 19, parcelle 171, les personnes mentionnées à l'article 1 devront faire procéder à l'évacuation totale des occupants à compter de la notification du présent arrêté.**

A cette fin, il devra être procédé à la fermeture de tous les ouvrants (portes et fenêtres) pour éviter toute intrusion et mis en place des panneaux d'information afin de prévenir du danger. Par ailleurs, il devra être mis en place un périmètre de sécurité d'une profondeur de deux mètres au pied de la façade latérale gauche.

Par exception, seules les personnes intervenantes pour remédier aux désordres constatés sont autorisées à pénétrer dans les lieux et y faire procéder aux travaux nécessaires.

### **Article 4 : Protection des occupants**

Les copropriétaires, leurs ayants droit ou leurs ayants cause, à savoir :

- Madame Delphine PARMENTELAT et Monsieur Williams BONBON résidant 1 rue Sturel Paigné 57000 METZ ;
- Madame Elisabeth SARTER, résidant chez Madame Alexandra ROTH, 29 rue des Armoisières 57000 METZ ;
- SCI GRAND'EST MORLAY BRIOT, représentée par Monsieur Pierre MORLAY et Monsieur François BRIOT, résidant 51 boucle des Roseaux 57100 THIONVILLE ;
- Madame Nadia BOUKRANA et Monsieur Bouzid BARKAT, résidant 46 impasse des Allemands 57000 METZ ;

sont tenus de respecter les droits des occupants (notamment la suspension des loyers) dans les conditions précisées aux articles L. 511-18 et L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

### **Article 5 : Hébergement provisoire des occupants**

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent informer le Service Hygiène et Risques Sanitaires de la Ville de Metz de l'offre d'hébergement faite aux occupants en application des articles L. 511-18 et L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dès notification du présent arrêté, reproduits en annexe.

À défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des propriétaires.

### **Article 6 : Sanctions**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont par ailleurs passibles de sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 et à l'article L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

Un refus sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits par le présent arrêté est notamment passible d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 €.

### **Article 7 : Constat de la réalisation des travaux**

Si le syndic de copropriété mentionné à l'article 1 a, à son initiative, réalisé les travaux permettant de mettre durablement fin à tout danger, la mainlevée de la mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués, par un homme de l'art mandaté par la commune.

Le syndic de copropriété tiendra à disposition des services de la commune toute pièce justificative attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et validé par un bureau d'études.

### **Article 8 : Notification**

En application de l'article L.511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent arrêté sera notifié au syndicat de la copropriété, représenté par le syndic la société COGESIM SML IMMOBILIER, demeurant 6 rue des Vignes 57950 MONTIGNY LES METZ, ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception et qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Le présent arrêté sera également notifié aux propriétaires et aux occupants des logements et locaux commerciaux de la copropriété, ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

### **Article 9 : Affichage**

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de METZ ainsi que sur la façade de l'immeuble sis 74 rue des Allemands, cadastré à Metz, section 19, parcelle 171, ce qui vaudra notification dans les conditions prévues aux articles L 511-12 et R 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 10 : Transmission**

Le présent arrêté est transmis :

- à Monsieur le Préfet de la Moselle,
- à Monsieur le Président de Metz-Métropole,
- à la Caisse d'Allocation Familiales de la Moselle,
- à la Mutuelle Sociale Agricole de la Moselle,
- à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- à la Direction Départementale des Territoires de la Moselle (PDLHIND),
- au Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Moselle,
- ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires.

## **Article 11 : Recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de la Ville de Metz dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Strasbourg, 31 avenue de la Paix, BP 51038, 67070 Strasbourg Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Fait à METZ, le **06 OCT. 2021**

Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué :

  
**Hervé NIEL**



Annexe 1 : Textes réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation.

Annexe 2 : rapport d'expertise du 05/10/2021 de Monsieur Thierry SCHALLMO, de la société NANCY STRUCTURE SAS



74 rue des Allemands à Metz  
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

057-215704636-20211006-2021-918-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/10/2021  
Affichage : 07/10/2021



Saulxures les Nancy,

Le 5 octobre 2021.

## RAPPORT DE VISITE

### COMPLEMENTS MESURES CONSERVATOIRES

<b>Destinataire du rapport</b>	Ville de METZ 11 rue Teilhard De Chardin 57050 METZ
<b>Site</b>	74 rue des Allemands 57000 METZ



Rédacteur : Thierry SCHALLMO

Affaire : 21 179

# SOMMAIRE

I.	PRÉAMBULE.....	3
II.	DESCRIPTIF DU BÂTIMENT .....	4
III.	DESCRIPTION DES DESORDRES.....	5
3.1	FERME 1.....	5
3.2	FERME 2.....	6
3.3	Zone 2.....	9
IV.	CONCLUSION .....	10

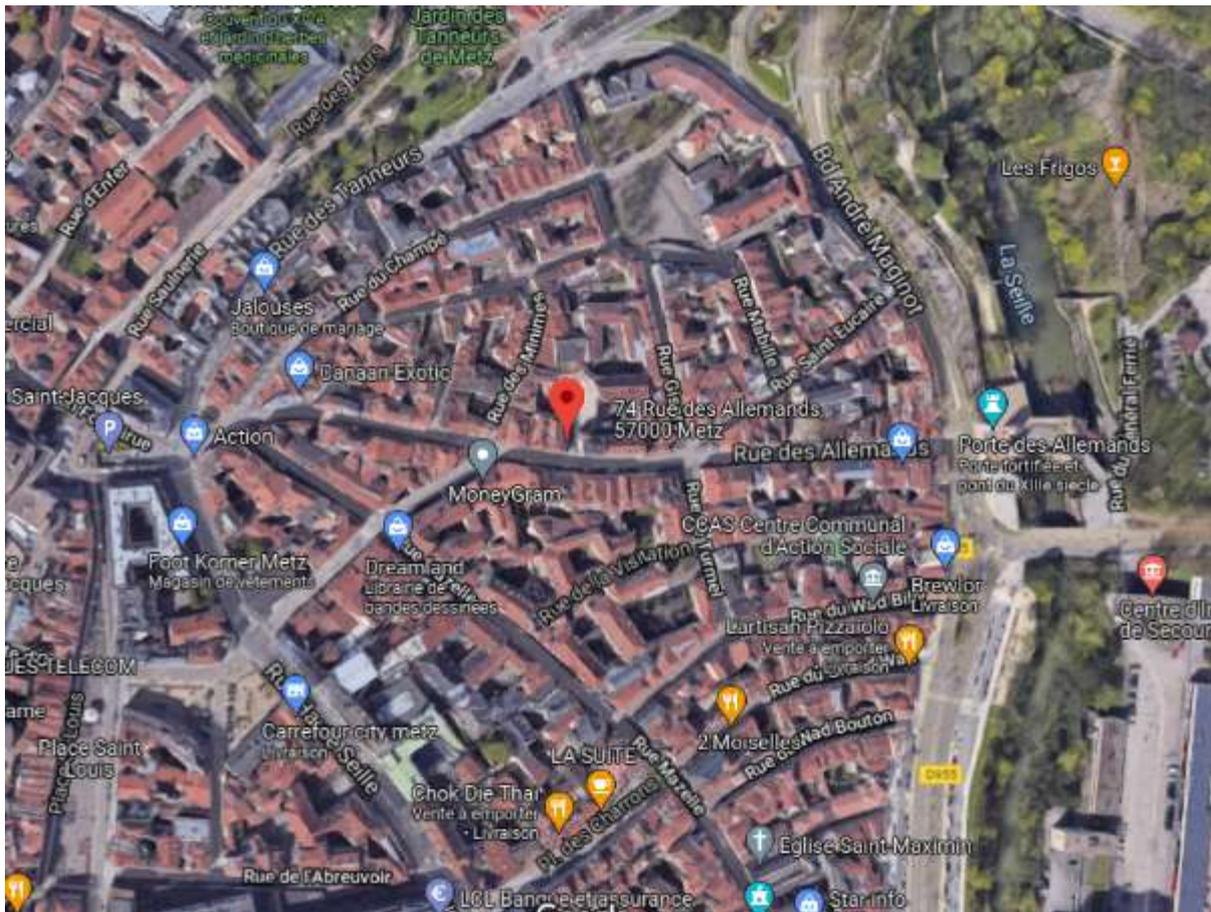
# I. PRÉAMBULE

Notre rapport fait suite à notre visite sur site en date du 30 septembre 2021 en compagnie de Mme Peres, M.Marino et M.JOLY, représentants de la Ville de Metz ainsi que Mme Scherrer du syndic Cogesim.

Nous avons été sollicités afin d'apporter notre expertise concernant :

- Des désordres sur une toiture.

Le bâtiment se situe au 74 rue des Allemands à Metz.



Notre étude est basée sur un diagnostic visuel.

Nous n'avons pas de plan structurel de l'existant (ferrailage), les hypothèses prises en compte sont donc à vérifier avant exécution.

## Éléments transmis :

- Déclaration préalable de travaux DP 57463 19 X0238 du 22 mars 2019.
- Rapport sur la charpente de M. HOAREAU du bureau d'études Moselle Bois du **12 octobre 2020**.

## II. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

Le bâtiment est ancien, son exploitation est de type habitation.

Vue de dessus

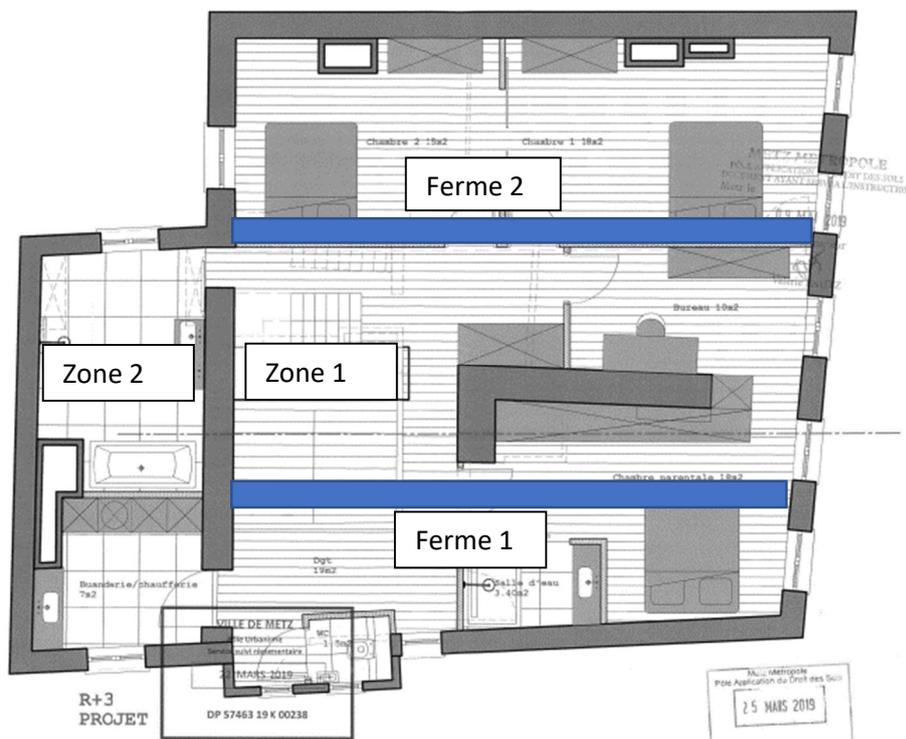


Les murs extérieurs et de refends sont en moellons.

La toiture est de type toiture traditionnelle avec couverture ardoises.

Les planchers sont en bois.

Le bâtiment est de type R+2 avec combles.



La structure principale est composée de deux fermes porteuses.

### III. DESCRIPTION DES DESORDRES

La zone dégradée est généralisée sur l'ensemble du bâtiment.



#### 3.1 FERME 1

Nous avons constaté la présence d'un appui instable au droit de la ferme 1, coté rue.



**L'appui est précaire.**

Des renforts ont été mis en place au droit de l'appui.

La poutre est vermoulue au niveau de l'appui suite à des contacts avec de l'humidité.  
La résistance du bois est très dégradée.



Réparation d'enduit en façade au droit de l'appui de la poutre.



### 3.2 FERME 2

L'entrait de la ferme est fortement fléchi.



Le poinçon est sorti de son emplacement sur 5 à 6 cm.

La poutre est fendue longitudinalement.

Une poutre secondaire dispose d'un appui trop faible.



Des éléments structuraux de charpente ont été déposés.



Vues dans les angles.



Appuis d'angle normal.



Appuis d'angle anormal.

Traces d'humidité au droit du pignon mitoyen.



Poutre bois fragilisée au droit de l'appui



Appui moellons détérioré.

Absence de panne sablière.



Appuis des chevrons sur murs en maçonnerie partiels du fait de l'absence de panne sablière.

### 3.3 Zone 2



Les appuis des poutres sont complètement dégradés.

Les renforts mis en place sont des plats de très faible inertie.



A noter la présence de champignons.



Les travaux de mesures conservatoires comprennent :

- L'installation de chantier.
- Les études de plans d'atelier et de chantier.
- L'amenée à pied d'œuvre des matériaux compris grutage
- Les renforts par poutres métalliques, compris calages, éclisses.
- L'étalement provisoire.
- La démolition des ouvrages nécessaires.
- Les sommiers en béton support des fers.

Nous estimons le montant des travaux à 44 500 € HT.

Cet état des lieux est réalisé au jour de notre visite, il conviendra de vérifier dans le temps si d'autres éléments ne viennent pas à se dégrader dans le futur.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent rapport et restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

T.SCHALLMO

# 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 L511-3

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux édifices ou monuments funéraires dans le cas mentionné au 1° de l'article L. 511-2.

## 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 L511-5

Le maire de Paris exerce les pouvoirs dévolus aux maires par le présent chapitre lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage principal d'habitation dans les cas mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 511-2, et lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire dans le cas mentionné au 1° de l'article L. 511-2. Pour les autres immeubles dans les cas mentionnés à l'article L. 511-2, ces pouvoirs sont exercés par le préfet de police.

Pour l'application du présent article, le pouvoir de substitution conféré au représentant de l'Etat dans le département par l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales est exercé par le préfet de police.

## 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 celles 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 L511-11**

L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;

2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;

3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;

4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute

pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22.

#### **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 L511-13**

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation dans les conditions prévues par le chapitre II du titre V du livre II. Elle peut 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. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dès lors que cela ne fait pas obstacle à l'exécution des mesures prescrites.

#### **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 L511-15**

Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article L511-16 : Création Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020-art.1**

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 s'est vu refuser le concours de la force publique pour que 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 recouvrés 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

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 relogement 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 relogement 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.

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 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 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 sur occupé, 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 assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

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

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

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'arrêt 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 L522-1**

En ce qui concerne les opérations relatives aux terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité et communément appelés " bidonvilles ", hormis les cas où l'arrêté de prise de possession du terrain est pris par le représentant de l'Etat dans le département sur demande du maire ou du représentant de toute collectivité intéressée, l'Etat ou ses opérateurs nationaux supportent seuls la charge financière de l'acquisition.

En ce qui concerne les autres opérations, un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de financement et, notamment, la répartition de la charge des opérations foncières entre l'Etat ou ses opérateurs nationaux et les autres collectivités publiques intéressées. Ce décret fixe la part du déficit prévu entre les dépenses et les recettes entraînées par l'opération qui est couverte par la subvention de l'Etat.

#### **Article L522-2**

Les effets des déclarations d'insalubrité prises en application des articles L. 38 et L. 42 du code de la santé publique avant le 10 juillet 1970 sont réglés

#### **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 L541-2**

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou L. 511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou L. 511-11 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, les exploitants successifs du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le coût des mesures de publicité prévues aux premier et deuxième alinéas est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

#### **Article L541-2-1 :**

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou L. 511-11 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l'autorité

administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsque, faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires, l'autorité administrative n'a pas été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier.

L'arrêté, notifié à chacun des indivisaires, précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues, aux articles L. 123-3 ou L. 511-15. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles.

#### **Article L541-3**

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou l'article L. 511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L. 541-2 sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative.

Le coût des mesures de publicité prévues ci-dessus est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

#### **Article L541-4**

Si un bien grevé du privilège spécial immobilier mentionné au 8° de l'article 2374 du code civil est compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce, la charge de cette sûreté est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier la somme restant due à la date du transfert de propriété, ou en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie.

#### **Article L541-5**

La solidarité prévue aux articles L. 541-2 et L. 541-3 en cas de vente judiciaire ne s'applique pas aux repreneurs, y compris lorsque cette vente est autorisée ou ordonnée judiciairement au cours d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, et en cas de vente par adjudication.

#### **Article L541-6**

Lorsqu'un immeuble frappé d'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou l'article L. 511-11 du présent code ou le fonds de commerce qui y est exploité aux fins d'hébergement font l'objet d'une mutation, le notaire qui dresse l'acte notifie sans délai cette mutation à l'auteur de l'arrêté ainsi qu'au maire de la commune.

#### **Article L542-1**

Lorsque les locaux d'un immeuble ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter au titre d'un arrêté de péril, d'une déclaration d'insalubrité ou, en cas d'urgence, d'une décision de l'autorité de police compétente prise sur le fondement du code général des collectivités territoriales sont évacués, les meubles de l'occupant mentionné au premier alinéa de l'article L. 521-1 et ayant fait l'objet de l'évacuation qui se trouvent sur les lieux sont décrits avec précision par un huissier de justice mandaté par l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant de l'immeuble.

Les meubles sont ensuite remis et entreposés, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant de l'immeuble, en un lieu approprié désigné par l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation.

L'occupant dispose d'un délai d'un an à compter de la signification de l'acte d'huissier pour retirer ses meubles.

Les frais de garde des meubles entreposés sont à la charge du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'à l'expiration du délai de retrait des meubles prévu au troisième alinéa.

A l'issue de ce délai, les frais de garde des meubles non retirés peuvent être pris en charge par l'occupant. A défaut, les meubles non retirés sont, sur autorisation du juge de l'exécution du lieu de situation des meubles, vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés et détruits pour ceux qui ne sont pas susceptibles d'être vendus, sauf à ce que l'occupant prouve par tout moyen qu'aucune proposition de relogement adaptée à ses besoins ne lui a été faite. Dans ce cas, les meubles de l'occupant sont conservés aux frais du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'à ce qu'il ait été relogé dans les conditions fixées par les articles L. 521-3-1 ou L. 521-3-2.

#### **Article L542-2**

Le procès-verbal établi en application de l'article L. 542-1 mentionne, à peine de nullité :

- un inventaire des meubles déménagés et de ceux laissés sur place par l'occupant, avec indication qu'ils paraissent avoir une valeur marchande ou non ;
- le lieu et les conditions d'accès au local où ils sont déposés ;
- la sommation à la personne évacuée de les retirer dans le délai prévu à l'article L. 542-1, à compter de la signification de l'acte d'huissier, faute de quoi les meubles non retirés sont, dans les conditions fixées par l'article L. 542-1, vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés et détruits pour ceux qui ne sont pas susceptibles d'être vendus, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont conservés sous scellés par l'huissier de justice pendant deux ans avant destruction;
- la convocation de la personne évacuée à comparaître devant le juge de l'exécution à une date déterminée qui ne peut être antérieure à l'expiration du délai imparti, afin qu'il soit statué sur le sort des meubles non retirés avant le jour de l'audience.

#### **Article L542-3**

A l'expiration du délai de retrait des meubles prévu à l'article L. 542-1, il est procédé à la mise en vente des meubles non retirés aux enchères publiques sur autorisation du juge de l'exécution du lieu où ils sont situés, les parties entendues ou appelées.

Le juge de l'exécution peut déclarer abandonnés les meubles qui ne sont pas susceptibles d'être vendus et ordonner leur destruction, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice. A l'expiration de ce délai, l'huissier de justice détruit les documents conservés et dresse un procès-verbal qui fait mention des documents détruits.

Le produit de la vente est remis à l'occupant après déduction des frais engagés après l'expiration du délai de retrait des meubles prévu à l'article L. 542-1.

#### **Article L542-4**

Lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas aux obligations prévues par le présent chapitre, l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation prend les dispositions nécessaires pour assurer ces obligations.

La créance résultant de la substitution de l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation au propriétaire ou exploitant défaillant est recouvrée comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière.

#### **Article L543-1**

Lorsqu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que, à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires sont redevables du paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.

A l'issue du délai fixé, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte due est notifié par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux.

Si, à l'issue du délai fixé, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique compétente notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défaillants.

L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé à l'article L. 511-15.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants, en application de l'article L. 511-16. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de l'autorité publique aux seuls copropriétaires défaillants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.

#### **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 L551-1**

I.-Pour l'application de la peine d'interdiction 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 prévue au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-22 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente 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 vérifie si l'acquéreur ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations.

A cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé.

L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article.

Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé.

II.-L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire.

#### **Article R511-1**

Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

#### **Article R511-2**

Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble menaçant ruine en application de l'article L. 511-2, le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :

1° Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;

2° Soit situé dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code ;

3° Soit situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ;

4° Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Dans les mêmes cas, lorsque le maire fait application de la procédure prévue à l'article L. 511-3, il en informe l'architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

#### **Article R511-3**

L'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois

#### **Article R511-4**

Les arrêtés pris en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 ainsi que ceux qui constatent la cessation du péril et prononcent la mainlevée de l'interdiction d'habiter sont, sans préjudice de la transmission prévue par l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, communiqués au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage total ou partiel d'habitation.

#### **Article R511-5 :**

La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 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 agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.

#### **Article R511-6**

Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-2, l'information prévue par l'article R. 511-1 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet aux copropriétaires dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours.

Le syndic dispose alors, pour présenter des observations, d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par le maire.

#### **Article R511-7**

Lorsque l'arrêté de péril concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété et n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la mise en demeure prévue par le IV de l'article L. 511-2 est adressée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété qui, dans le délai de vingt et un jours à compter de la réception, la transmet à tous les copropriétaires.

### **Article R511-8**

Lorsque l'inexécution de l'arrêté de péril résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance.

Sont réputés défaillants au sens de l'alinéa précédent les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

### **Article R511-9**

La commune dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée par le maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les sommes versées pour leur compte.

Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution.

### **Article R511-10**

Lorsque la commune a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. A défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à la commune afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

### **Article R511-11**

Les notifications et formalités prévues par les articles L. 511-1-1, L. 511-2, R. 511-1, R. 511-6, R. 511-7, R. 511-8, R. 511-9 et R. 511-10 sont effectuées par lettre remise contre signature.

### **Article R511-12**

Les modalités d'application des articles R. 511-5, R. 511-6, R. 511-8 et R. 511-9 sont précisées en tant que de besoin par un arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la santé.

### **Article D511-13**

Lorsque les désordres affectant des monuments funéraires sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-4-1, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, les personnes titulaires de la concession ou leurs ayants droit et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

### **Article R511-13-1**

Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un monument funéraire menaçant ruine en application de l'article L. 511-4-1, le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où ce monument funéraire est :

1° Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;

2° Soit situé dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code ;

3° Soit situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ;

4° Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

### **Article D511-13-3**

L'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-4-1 est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.

**Article D511-13-4**

La créance de la commune sur les personnes titulaires de la concession ou leurs ayants droit née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application de l'article L. 511-4-1 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 monuments mitoyens et les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public.

**Article D511-13-5**

Les notifications et formalités prévues par les articles L. 511-4-1 et D. 511-13, sont effectuées par lettre remise contre signature.

**Article R511-14**

Le montant de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-2 est fixé à 20 € par logement concerné et par jour de retard dans l'exécution des mesures et travaux prescrits.

**Article R511-15**

Lorsqu'une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux a été prononcée dans l'arrêté prescrivant les mesures et travaux, le montant fixé à l'article R. 511-14 peut être porté à 50 € par logement et par jour de retard.

**Article R511-16**

Lorsque l'astreinte est prise dans le cadre d'une procédure concernant les parties communes d'un immeuble collectif non soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le montant journalier de l'astreinte relative aux parties communes résulte de la multiplication du montant unitaire fixé à l'article R. 511-14 par le nombre de logements que comporte l'immeuble.

Le cas échéant, cette astreinte relative aux parties communes s'ajoute à celles relatives aux parties privatives prises en application des articles L. 1331-29 du code de la santé publique et L. 123-3 et L. 511-2 du présent code.

**Article R511-17**

Lorsque l'astreinte est prise dans le cadre d'une procédure concernant les seules parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le montant journalier unitaire de l'astreinte fixé à l'article R. 511-14 est multiplié par le nombre de lots tel qu'il figure dans l'état descriptif de division.

**Article R511-18**

A compter de la date de notification de l'arrêté prononçant l'astreinte, le montant de cette dernière est majoré de 20 % chaque mois jusqu'au constat, par un agent compétent, de la réalisation des mesures prescrites.

**Article R511-19**

L'arrêté fixant le montant de l'astreinte mentionne les critères ayant conduit à la détermination du montant de l'astreinte, ainsi que le taux de progressivité prévu par l'article R. 511-18.

**Article R511-20**

Le titre exécutoire nécessaire au recouvrement des astreintes mentionnées aux articles L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 est établi et recouvré selon les règles définies à l'article R. 2342-4 du code général des collectivités territoriales.