



**PÔLE TRANQUILLITE PUBLIQUE
SÉCURITE ET RÉGLEMENTATION
Service Hygiène et Prévention des Risques**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

057-215704636-20251104-2025-671-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/11/2025

ARRÊTÉ MUNICIPAL MODIFICATIF DE MISE EN SÉCURITÉ

Procédure d'Urgence

N°2025-HYG/MES/PU-27

**ordonnant les mesures provisoires complémentaires nécessaires
afin de faire cesser le danger imminent affectant l'immeuble sis 1bis
rue de la Monnaie/34 Place Saint Louis, cadastré à Metz, section 26,
parcelle 113 et notamment l'interdiction d'accès, d'utilisation et
d'occupation des lots N°12,14 et 16.**

Le Maire de la Ville de METZ
Président de L'Eurométropole
Membre Honoraire du Parlement

- VU** le code civil, pris notamment en ses articles 2374-8°, 2377 et suivants, 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 code général des collectivités territoriales pris notamment en ses articles L. 2213-24 et L. 2542-1 à L. 2542-13 ;
- VU** l'arrêté du Maire de Metz N° 2025-SJ-63 en date du 22 juillet 2025 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Hervé NIEL, Adjoint au Maire ;
- VU** l'arrêté municipal de mise en sécurité Procédure d'Urgence N°2024-HYG/MES/PU-13 en date du 21 novembre 2024 ordonnant les mesures provisoires nécessaires afin de faire cesser le danger imminent affectant l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 Place Saint Louis, cadastré à Metz, section 26, parcelle 113 ;
- VU** le Règlement de copropriété N°8850 en date du 10 octobre 2001 de l'immeuble sis à Metz 34 place Saint Louis et 1bis rue de la Monnaie ;
- VU** la transmission en date du 29 octobre 2025 par le syndic de copropriété Central Immobilier Metz, du rapport du bureau d'étude SECALOR et du devis validé de l'entreprise DIVIANTONIO concernant les travaux de mise en sécurité de la charpente ;
- VU** le rapport d'expertise LF/LFE/2025-86 de Monsieur Laurent FINET, en date du 30 octobre 2025, expert mandaté par la Ville de Metz, après visite sur place le 28 octobre 2025 en présence des représentants du Service Hygiène et Prévention des Risques de la Ville de METZ et des copropriétaires, [REDACTED], concluant que les travaux de mise en sécurité provisoires de la charpente et des planchers n'ont pas été réalisés et de la persistance d'un risque de ruine de la charpente de la toiture au niveau du grenier Lot N°16 de l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 place Saint Louis, cadastré à METZ, section 26, parcelle 113 ;
- VU** le rapport d'expertise LF/LFE/2025-86 concluant également à une aggravation de la déformation du plafond du logement occupé [REDACTED]. Les désordres dans l'appartement du 4ème étage (lot 14) continuent d'évoluer. La fissure dans la cloison du fond de cuisine s'est agrandie. Le plafond de la cuisine ne présentait pas en novembre 2024 de déformation particulière. Lors de la visite du 28 octobre 2025, une déformation importante est visible dans la zone d'entrée du local. Le plafond de la salle de bain ne présentait pas en novembre 2024 de déformation particulière. Lors de la visite du 28 octobre 2025, des rupture du faux-plafond, avec morceaux en équilibre précaire sont constatés ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort de cette expertise et du rapport précité que les dispositions et travaux préconisés dans l'arrêté municipal de mise en sécurité Procédure d'Urgence N°2024-HYG/MES/PU-13 en date du 21 novembre 2024 ordonnant les mesures provisoires nécessaires afin de faire cesser le danger imminent affectant l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 Place Saint Louis, cadastré à Metz, section 26, parcelle 113 n'ont pas été réalisées à savoir :

Dans les combles, aucun élément de sécurisation n'a été mis en œuvre. Les structures sont dans le même état que lors de la visite de novembre 2024. De la poussière de bois est visible sur les caisses entreposées sous la noue, indiquant que la déstructuration des bois évolue. Une fissure est apparue sous l'appui du renfort de la panne.

Ces constats montrent que les dégradations évoluent et réduisent encore plus les capacités portantes des ouvrages.

Un plan de renforcement de sécurisation du BET SECALOR a été transmis à la mairie de Metz. Ce plan ne concerne que la stabilisation provisoire de la charpente.

Aucune investigation concernant le plancher haut 4ème étage n'a été réalisée. L'impact de ces stabilisations sur les structures du plancher haut 4ème étage n'a pas été évalué. Aucune évaluation des stabilisations complémentaires potentiellement nécessaires du plancher haut 4ème étage a été réalisée.

La société DI VITANTONIO a transmis au Syndic de copropriété un devis pour la réalisation des stabilisations selon le plan SECALOR ;

CONSIDÉRANT le rapport précité relatif à l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 place Saint Louis, cadastré à METZ, section 26, parcelle 113, concluant à une aggravation du risque de ruine. Un délai de 6 mois avait été donné pour suivre les déformations par une instrumentation précise ou mettre en place un système complémentaire d'étalement (selon étude structurelle de la charpente et du plancher haut 4ème étage).

Selon les constats, aucune action n'a été entreprise dans le délai donné.

Les ouvrages de stabilisation de la charpente viennent d'être validés par le Syndic de Copropriété.

Comme indiqué dans l'analyse technique, cette stabilisation ne correspond qu'à une partie des réponses aux demandes formulées dans le rapport de novembre 2024.

Vu l'évolution des désordres et l'insuffisance des investigations et donc des stabilisations possiblement nécessaires, l'évacuation des appartements du 4ème étage et 3ème étage est nécessaire.

L'utilisation des réserves situées sous les logements est interdite jusqu'au résultat des investigations techniques concernant la stabilité du plancher haut 4ème étage et de l'impact de la stabilisation provisoire de la charpente sur sa solidité.

Selon les conclusions de cette étude, la possibilité et les conditions de réintégrer les appartements ainsi que d'utiliser les réserves seront à définir par le BET Structure ;

CONSIDÉRANT que les travaux de mise en sécurité proposés dans le rapport du bureau d'étude SECALOR et le devis validé de l'entreprise DIVANTONIO concernant les travaux de mise en sécurité de la charpente ne permettent pas de garantir la stabilité structurelle provisoire de la charpente et des planchers des lots N°12,14 et 16 dans l'attente des travaux de réparation pérennes.

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'application de l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation, le Maire ordonne par arrêté les mesures provisoires de sauvegarde qui s'imposent, sans procédure contradictoire préalable, dans un délais fixé, indépendamment des mesures définitives qui pourront faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité procédure ordinaire ;

CONSIDÉRANT qu'il existe bien un danger imminent et manifeste pour la sécurité des biens et des personnes, et qu'il y a urgence de prendre des mesures provisoires complémentaires compte tenu du risque de ruine de cet immeuble ;

Arrête

Article 1 : Prescriptions

L'ensemble des propriétaires et leurs ayants droit, tels inscrits au Livre Foncier, à savoir :

-
-
-
-



le syndicat des copropriétaires sont mis en demeure pour garantir la sécurité publique, chacun en ce qui le concerne, à compter de la notification du présent arrêté, de poursuivre la réalisation des travaux de réparation et de consolidation provisoires permettant de garantir la solidité et la stabilité structurelle de l'ensemble du bâtiment nécessaires à faire cesser le danger imminent affectant l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 Place Saint Louis, cadastré à Metz, section 26, parcelle 113, à compter de la notification et de l'affichage du présent arrêté sur la façade de l'immeuble et ce dans un délai de deux mois. Les travaux devront être validés par un bureau d'études structures.

Par ailleurs, les propriétaires et leurs ayants droit, des lots N°12, 14 et 16 et l'Agence Central Immobilier Metz, 7 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ, en qualité de syndic, représentant le syndicat des copropriétaires sont mis en demeure, compte tenu de l'évolution des désordres et l'insuffisance des investigations, pour garantir la sécurité publique, chacun en ce qui le concerne, à compter de la notification du présent arrêté, d'interdire à l'ensemble des occupants et des locataires, ainsi qu'à toutes autres personnes, l'accès, l'utilisation et l'occupation des lots N°12,14 et 16.

L'utilisation des réserves Lot N°1 situées sous les lots 12, 14 et 16 est interdite jusqu'au résultat des investigations techniques concernant la stabilité du plancher haut 4ème étage et de l'impact de la stabilisation provisoire de la charpente sur sa solidité. Selon les conclusions de cette étude, la possibilité et les conditions de réintégrer les appartements ainsi que d'utiliser les réserves sera à définir par le BET Structure.

L'article 1 de l'arrêté municipal de mise en sécurité Procédure d'Urgence N°2024-HYG/MES/PU-13 en date du 21 novembre 2024 ordonnant les mesures provisoires nécessaires à faire cesser le danger imminent affectant l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 Place Saint Louis, cadastré à Metz, section 26, parcelle est modifié en conséquence.

L'ensemble des autres dispositions dudit arrêté, non contraire aux présentes, demeure inchangé et pleinement applicable. A cette fin, il convient de condamner la porte d'entrée de la cage d'escalier donnant 1bis rue de la Monnaies et de mettre en place des panneaux d'information afin de prévenir du danger.

Il convient également de s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

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 2: Constat de la réalisation des travaux

Si les personnes mentionnées à l'article 1, ont à leur initiative, réalisé les travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, ingénieur, Bureau d'Etudes techniques spécialisés, etc...) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune sur la base du rapport d'expertise susvisé, ils sont tenus d'en informer les services de la commune pour contrôle.

Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L.511-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : Mesures d'exécution d'office

Faute pour les personnes ou instances mentionnées à 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 leur compte et à leur frais, ou à ceux de leur ayants droit.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

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

Le coût des travaux et mesures, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à 80 000€

Si la mainlevée du présent arrêté a été notifié, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

Article 4 : Protection des occupants

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits 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.

Article 5 : 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.

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 6 : Notification

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires, tels inscrits au Livre Foncier à savoir :



et [redacted], en qualité de syndic, représentant le syndicat des copropriétaires.

Les locataires de ces logements devront également être rendu destinataire de cet arrêté.

Article 7 : Affichage

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de METZ ainsi que sur les façades de l'immeuble sis 1bis rue de la Monnaie/34 place Saint Louis, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Transmission

Le présent arrêté est transmis :

- à Monsieur le Préfet de la Moselle,
- à Monsieur le Procureur de la République,
- à la Caisse d'Allocation Familiales 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.

La Directrice Générale des Services de la Ville de Metz et Madame la Directrice Départementale de la Sécurité Publique sont chargées chacune pour ce qui la concerne de l'exécution du présent arrêté.

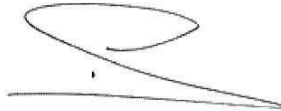
Article 9 : Recours

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.

Fait à METZ, le 04 novembre 2025

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué :



Hervé NIEL



Annexe 1 : Textes règlementaires du code de la construction et de l'habitation.

Annexe 2 : Rapport d'expertise LF/LFE/2025-86 en date du 30/10/2025 de Monsieur Laurent FINET, exerçant 360 rue du Moulin à MONTAUVILLE 54700.

Annexe 3 : Esquisse du Règlement de copropriété N°8850 en date du 10 octobre 2001 de l'immeuble sis à Metz 34 Place Saint Louis et 1bis rue de la Monnaie.

LF EXPERTISE

Expertise technique

Assistance technique

360 rue du moulin

54700 MONTAUVILLE

06 70 94 60 32

lfexpertise@gmx.fr

Siren 851 310 839

MAIRIE DE METZ
Service Hygiène et risques sanitaires
59 rue de chambière
57000 METZ

Nos Réf. : LF/LFE/2025-86

Montauville, le 30 octobre 2025

**1bis rue de la monnaie
Metz**



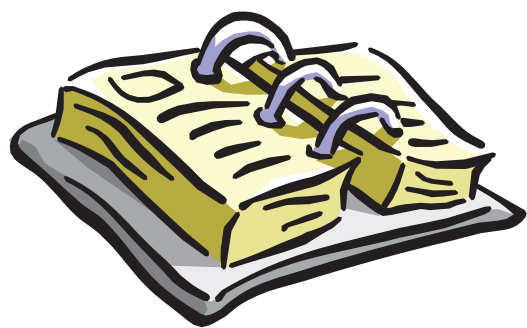
Avis solidité

Ce rapport comporte 8 pages

Laurent FINET
Expert judiciaire



SOMMAIRE



1.	<u>OBJECTIFS ET LIMITES DE LA PRESTATION</u>	3
2.	<u>OUVRAGES CONCERNES</u>	3
3.	<u>DEROULEMENT DE L'INSPECTION</u>	3
4.	<u>DOCUMENTS TRANSMIS</u>	4
5.	<u>CONSTATATIONS RELEVÉES</u>	4
6.	<u>ANALYSE TECHNIQUE</u>	7
7.	<u>CONCLUSIONS</u>	8

1. OBJECTIFS ET LIMITES DE LA PRESTATION

Le but de notre mission est de donner un avis technique un avis sur la solidité, pouvant remettre en cause la sécurité des occupants, riverains et domaine public, des structures de l'immeuble 1bis rue de la monnaie à Metz.

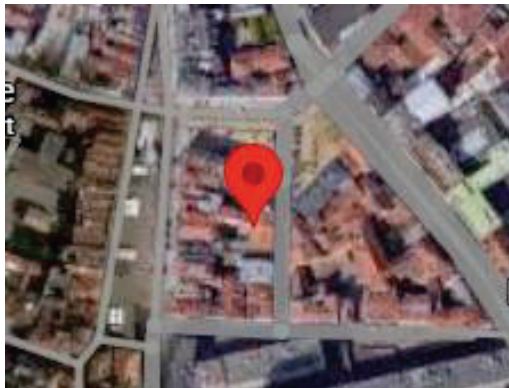
Il n'appartient pas à LF EXPERTISE de prendre, ou de faire prendre, toute mesure nécessitée par la détection des défauts signalés.

Il ne peut être fait état, vis-à-vis des tiers, des rapports émis par LF EXPERTISE que par publication ou communication in extenso ; il ne peut, non plus, être fait état à titre publicitaire de l'intervention de LF EXPERTISE sans avoir recueilli, au préalable, son accord sur le principe et le libellé de ladite publicité.

Les avis émis dans le cadre de cette mission ne peuvent être considérés comme une expertise au sens juridique du terme, ni directement employés pour la consultation d'entreprises en vue d'éventuels travaux, sauf à être joints à titre d'information en annexe du document principal élaboré par un concepteur.

2. OUVRAGES CONCERNES

L'immeuble se situe au cœur de la vieille ville de Metz :



L'immeuble est occupé au titre d'habitation dans les étages et au titre de commerce au 1^{er} et 2^{ème} étage (réserves).

3. DEROULEMENT DE L'INSPECTION

Une visite sur site s'est déroulée le 28 octobre 2025 en présence de la mairie de Metz.

4. DOCUMENTS TRANSMIS

Un plan de stabilisation provisoire de la charpente réalisé par SECALOR et daté du 20/10/2025.

Un devis de la société DI VITANTONIO de réalisation de la stabilisation selon plan SECALOR daté du 21/10/2025.

Un 1^{er} rapport d’expertise concernant le risque de solidité a déjà été réalisé le 13/11/2024.

5. CONSTATATIONS RELEVÉES

Localisation	Photo	Commentaires
Intérieur Appartement 4 ^{ème} étage		Les étais sont toujours en place dans la circulation
		Les déformations du plafond de la cuisine évoluent

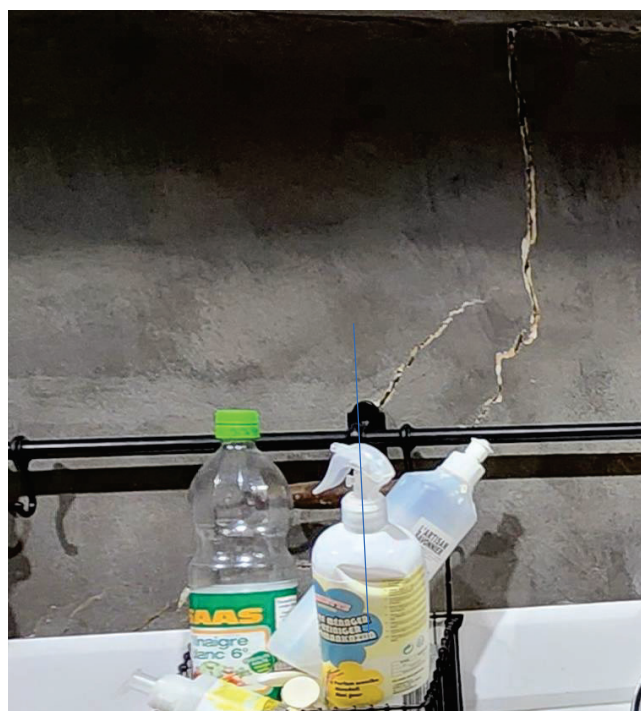
		Fissuration de la paroi en fond de cuisine
		Le plafond de la salle de bain présente maintenant des dégradations importantes
		
Intérieur combles		Noe de la couverture

		Panne intermédiaire avec son renfort
		Appui de la panne
		Une fissure est apparue à l'angle de l'appui du renfort de panne
		De la poudre de bois continue de tomber sur les caisses entreposées sous la noue



6 ANALYSE TECHNIQUE

Les désordres dans l'appartement du 4^{ème} étage continuent d'évoluer.
La fissure dans la cloison du fond de cuisine s'est agrandie :



Photos novembre 2024



Photo octobre 2025

Le plafond de la cuisine ne présentait pas en novembre 2024 de déformation particulière.
Lors de la visite du 28 octobre 2025, une déformation importante est visible dans la zone d'entrée du local.

Le plafond de la salle de bain ne présentait pas en novembre 2024 de déformation particulière.

Lors de la visite du 28 octobre 2025, des ruptures du faux-plafond, avec morceaux en équilibre précaire, sont constatés.

Dans les combles, aucun éléments de sécurisation n'a été mis en œuvre. Les structures sont dans le même état que lors de la visite de novembre 2024.

De la poussière de bois est visible sur les caisses entreposées sous la noue, indiquant que la déstructuration des bois évolue.

Une fissure est apparue sous l'appui du renfort de la panne.

Ces constats montrent que les dégradations évoluent et réduisent encore plus les capacités portantes des ouvrages.

Un plan de renforcement de sécurisation du BET SECALOR a été transmis à la mairie de Metz. Ce plan ne concerne que la stabilisation provisoire de la charpente.

Aucune investigation concernant le plancher haut 4^{ème} étage n'a été réalisée. L'impact de ces stabilisations sur les structures du plancher haut 4^{ème} étage n'a pas été évalué. Aucune évaluation des stabilisations complémentaires potentiellement nécessaires du plancher haut 4^{ème} étage a été réalisée.

La société DI VITANTONIO a transmis au Syndic de copropriété un devis pour la réalisation des stabilisations selon plan SECALOR.

7 CONCLUSIONS

Un délai de 6 mois avait été donné pour suivre les déformations par une instrumentation précise ou mettre en place un système complémentaire d'étalement (selon étude structurelle de la charpente et du plancher haut 4^{ème} étage).

Selon les constats, aucune action n'a été entreprise dans le délai donné.

Les ouvrages de stabilisation de la charpente viennent d'être validés par le Syndic de Copropriété.

Comme indiqué dans l'analyse technique, cette stabilisation ne correspond qu'à une partie des réponses aux demandes formulées dans le rapport de novembre 2024.

Vu l'évolution des désordres et l'insuffisance des investigations et donc des stabilisations possiblement nécessaires, l'évacuation des appartements du 4^{ème} étage et 3^{ème} étage est nécessaire.

L'utilisation des réserves situées sous les logements est interdite jusqu'au résultats des investigations techniques concernant la stabilité du plancher haut 4^{ème} étage et de l'impact de la stabilisation provisoire de la charpente sur sa solidité.

Selon les conclusions de cette étude, la possibilité et les conditions de réintégrer les appartements ainsi que d'utiliser les réserves sera à définir par le BET Structure.

CONSERVATION DU CADASTRE

COPROPRIETE

Département

Circonscription du Cadastre

de la MOSELLE

de METZ-OUEST

Tribunal d'Instance

Commune

de METZ

de METZ

COPIE

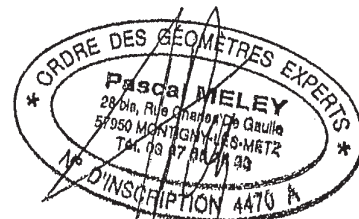
ESQUISSE N° 2202...

Situation

Séction26.....
N° du plan. 113 de 4a40.....
Rue, n°...34, place Saint Louis et rue de la Monnaie
.....

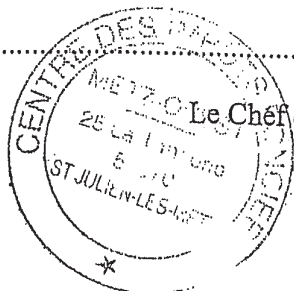
Document établi et certifié exact par **MM.Pascal MELEY et Joël STROZYNA**
Géomètres-Experts

A Montigny-les-Metz, le.....17 SEPTEMBRE 2001.....

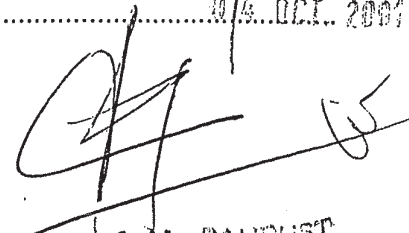


Certifié par le Service du Cadastre

A....., le.....04 OCT. 2001



Le Chef de Circonscription :


J.-M. PAUCHET

PLAN DE MASSE

COMMUNE DE : METZ

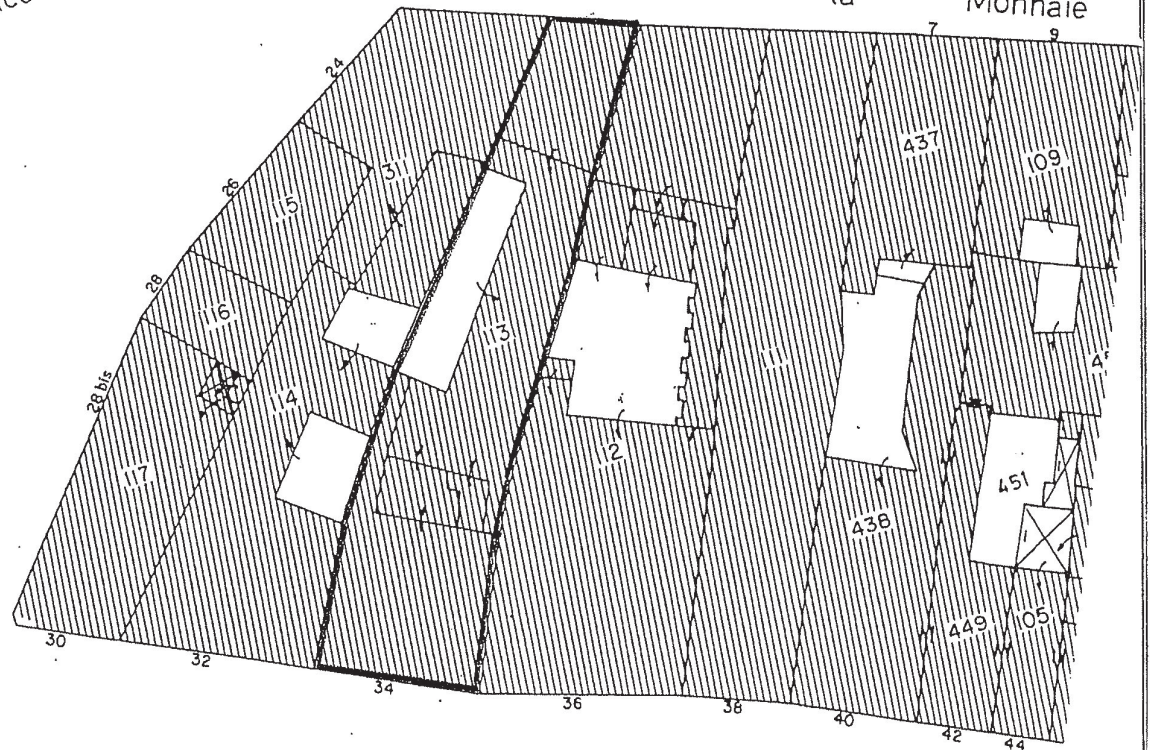
Section : 26

Echelle : 1/500ème



Place St Simplicie

Rue de la Monnaie



GÉOMETRE
EXPERT

Place St Louis

Dressé le 11 JUILLET 2001

CABINET MELEY-STROZYNA - Géomètres-Experts

28bis, rue Charles de Gaulle - 57950 - MONTIGNY-LES-METZ

Tél.03.87.65.35.33 - Télécopie 03.87.65.35.89

**NOTICE TECHNIQUE ANNEXEE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE DE
L'IMMEUBLE SIS A METZ**

34, PLACE SAINT LOUIS ET RUE DE LA MONNAIE

1° GENERALITES :

L'immeuble faisant l'objet de cette esquisse d'étages est sis à METZ, 34, place Saint Louis et rue de la Monnaie.

Il se compose principalement de deux bâtiments accolés :

- bâtiment «A» avant (*place Saint Louis*) comprenant 5 niveaux = sous-sol, rez-de-chaussée et 3 étages
- bâtiment «B» arrière (*rue de la Monnaie*) comprenant 6 niveaux = rez-de-chaussée 4 étages et des combles.

2° - DESIGNATION CADASTRALE :

Le terrain de la copropriété est cadastré commune de METZ, section 26, n°113 de 4a40.

3° - PARTIES PRIVATIVES :

Elles se composent principalement :

pour le bâtiment avant :

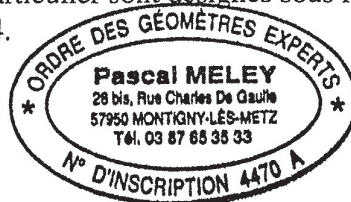
- au sous-sol : de réserves commerciales, locaux et caves
- au rez-de-chaussée : de locaux à usage commercial
- au 1^{er} étage : de locaux à aménager
- au 2^{ème} étage : de locaux à usage professionnel
- au 3^{ème} étage : de locaux à aménager et de locaux à usage d'habitation.

pour le bâtiment arrière :

- au rez-de-chaussée : d'un garage et de caves
- aux 1^{er} et 2^{ème} étages : de locaux à usage commercial
- aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : de locaux à usage d'habitation
- aux combles : de greniers.

4° - PARTIES COMMUNES :

En dehors du gros œuvre, murs, toiture, il n'existe pas de locaux à usage commun. Les locaux et éléments d'équipement à usage particulier sont désignés sous les symboles «PC1-PC2-PC3» et définis à la page 4.



MONTIGNY-LES-METZ, LE 17 SEPTEMBRE 2001.

Commune : METZ

Section : 26

Rue : 34, place Saint Louis et rue de la Monnaie

Page : 2

26

ETAT DESCRIPTIF DE LA DIVISION

N° du lot	SITUATION, NATURE ET DESCRIPTION DU LOT	SITUATION CODIFIEE					Surfaces	PROPRIETAIRES	N° du LOT	COPROP. des part. gén. com. dont le sol	Charges et entretien du BAT. AVANT	Charges et entretien du BAT. ARRIERE	QUOTES-PARTS EN TANTIEMES DE CHARGES ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES						
		N° de voirie	Batiment	Escalier	Niveau	Local							Général	Particul.	Particul.	Particul.	Chauffage		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	BATIMENT AVANT (PLACE SAINT LOUIS) : Au sous-sol : 3 réserves commerciales 1 cave, 1 local chaufferie et 1 dégagement 1 escalier donnant accès au rez-de-chaussée Au rez-de-chaussée : 1 local commercial et 1 dégagement et 2 espaces BATIMENT ARRIERE (RUE DE LA MONNAIE) : Au rez-de-chaussée : 1 garage 2 caves 1 escalier donnant accès à la cour Du rez-de-chaussée au 1er étage : 1 monte-charges et sa cage Au 1er étage : 1 ensemble de locaux à usage commercial comprenant 2 réserves, 2 WC, 1 local détente, 1 débarras, 1 local climatisation, 2 dégagements et 1 placard 1 cour Au 2ème étage : 1 bureau, 1 réserve et 1 vestiaire Du rez-de-chaussée au 1er étage : 1 escalier et sa cage Du 1er au 2ème étage : 1 escalier et sa cage	34	A - B		00	01	132 7	1	3693	321	414	3693	100						
2	BATIMENT AVANT (PLACE SAINT LOUIS) : Au 1er étage : 1 ensemble de locaux à usage d'habitation	34	A		01	01	97	2	910	167		910	218						
3	Au 1er étage : 1 courrette	34	A		01	04	5	3	4	1		4	1						
4	Au 1er étage : 1 courrette	34	A		01	05	5	4	4	1		4	1						
TOTAL PAGE N°2														4611	490	414	4611	220	100



Commune : METZ

Section : 26

Rue : 34, place Saint Louis et rue de la Monnaie

Page : 4

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° du lot

SITUATION, NATURE ET DESCRIPTION DU LOT

SITUATION CODIFIEE

N° de voirie

Batiment

Escalier

Niveau

Local

Surfaces

PROPRIETAIRES

N° du LOT

COPROP. des part. gén. com. dont le sol

Charges et entretien du BAT. AVANT

Charges et entretien du BAT. ARRIERE

Générales

Particul.

Particul.

Particul.

CHARGES ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

PC

PC1

PC2

PC3

Chauffage

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

BATIMENT ARRIERE :

12

Au 3ème étage :
1 appartement comprenant 1 séjour, 1 salon, 1 chambre, 1 cuisine, 1 salle de bains, 1 WC, 1 entrée, 1 dégagement et 1 placard

13

Au 4ème étage :
1 appartement comprenant 1 séjour avec kitchenette, 1 chambre, 1 salle de bains et 1 WC

14

Au 4ème étage :
1 appartement comprenant 1 séjour, 1 salon, 1 chambre, 1 cuisine, 1 salle de bains, 1 WC, 1 entrée, 1 dégagement et 1 placard

15

Aux combles :
1 grenier

16

Aux combles :
1 grenier

12

74

03

01

B

sans

631

142

631

267

13

50

04

01

B

sans

431

97

431

182

14

74

04

02

B

sans

631

141

631

267

15

3

05

01

B

sans

7

1

7

3

16

17

05

02

B

sans

36

8

36

15

TOTAL PAGE N°4

1736

389

1736

734

TOTAL GENERAL :

10000

1000

1000

1000

1000

MONTIGNY-LES-METZ, LE 17 SEPTEMBRE 2001

PC1 PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX LOTS 2 à 10 (BATIMENT AVANT) :
au rez-de-chaussée : 1 dégagement
au 1er étage : 2 dégagements
au 2ème étage : 1 dégagement
au 3ème étage : 1 dégagement
du rez-de-chaussée au 1er étage : 1 escalier et sa cage
du 1er étage au 3ème étage : 1 escalier et sa cage.

PC2 PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX LOTS 1 et 11 à 16 (BATIMENT ARRIERE) :
au rez-de-chaussée : 1 accès
du rez-de-chaussée au 2ème étage : 1 escalier et sa cage
du 2ème étage aux combles : 1 escalier et sa cage.

PC3 PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX LOTS 5 et 6 (BATIMENT AVANT) :
au 1er étage : 1 dégagement

Cde 01-254

**EXPLICATIONS SUR LA VENTILATION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE ET
QUOTES-PARTS DE CHARGES**

figurant aux colonnes 11 à 17 de l'état descriptif de division

Colonne 11 : Quote-part en 1/10000ème de copropriété indivise des parties communes générales et notamment le sol de l'immeuble cadastré commune de METZ, section 26, n°113 de 4a40.

Colonne 12 : Quote-part en 1/1000ème aux charges relatives à l'entretien et aux réparations du gros oeuvre, murs, toiture du bâtiment avant .

Colonne 13 : Quote-part en 1/1000ème aux charges relatives à l'entretien et aux réparations du gros oeuvre, murs, toiture du bâtiment arrière .

Colonne 14 : Quote-part en 1/10000ème relative aux charges générales (contributions foncières, taxes, primes d'assurances, fonctionnement et rémunération du syndicat, etc...).

Colonne 15 : Quote-part en 1/1000ème relative aux charges et frais d'entretien, nettoyage et éclairage des parties communes particulières aux lots 2 à 10 désignées sous le symbole «PC1» et définies à la page 4.

Colonne 16 : Quote-part en 1/1000ème relative aux charges et frais d'entretien, nettoyage et éclairage des parties communes particulières aux lots 1 et 11 à 16 désignées sous le symbole «PC2» et définies à la page 4.

Colonne 17 : Quote-part en 1/1000ème relative aux charges et frais d'entretien, nettoyage et éclairage des parties communes particulières aux lots 5 et 6 désignées sous le symbole «PC3» et définies à la page 4.

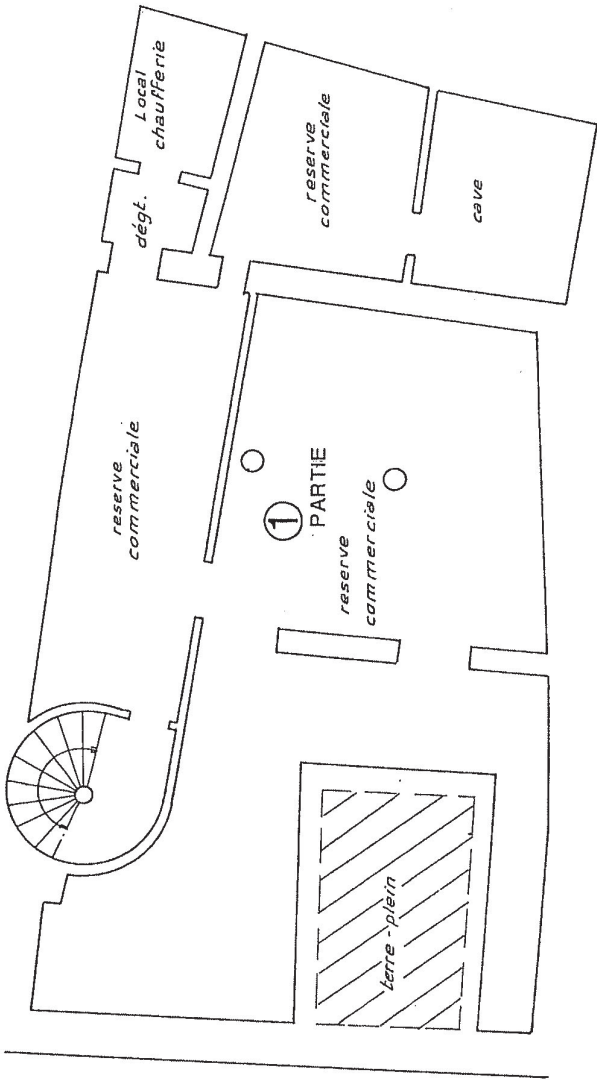
MONTIGNY-LES-METZ, LE 17 SEPTEMBRE 2001

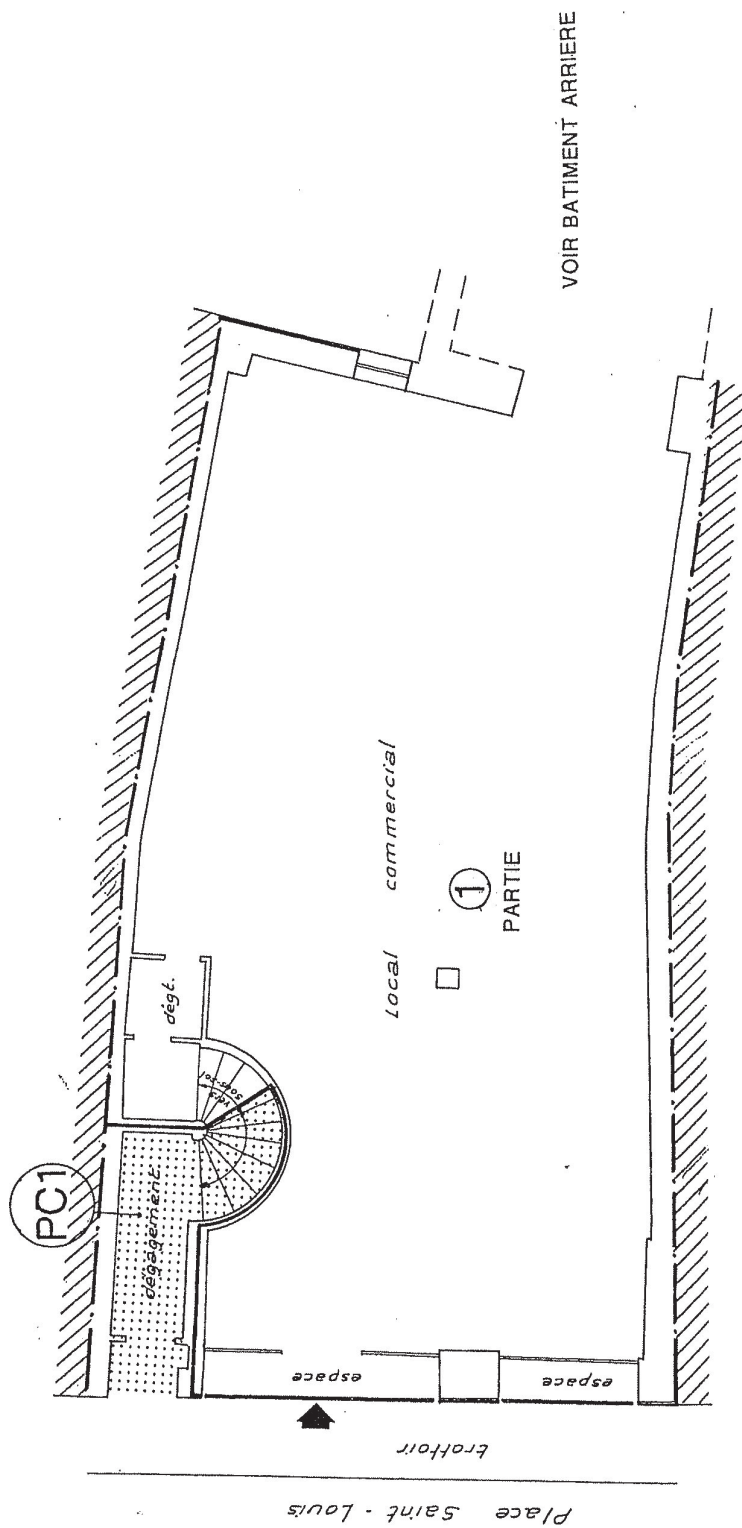


3

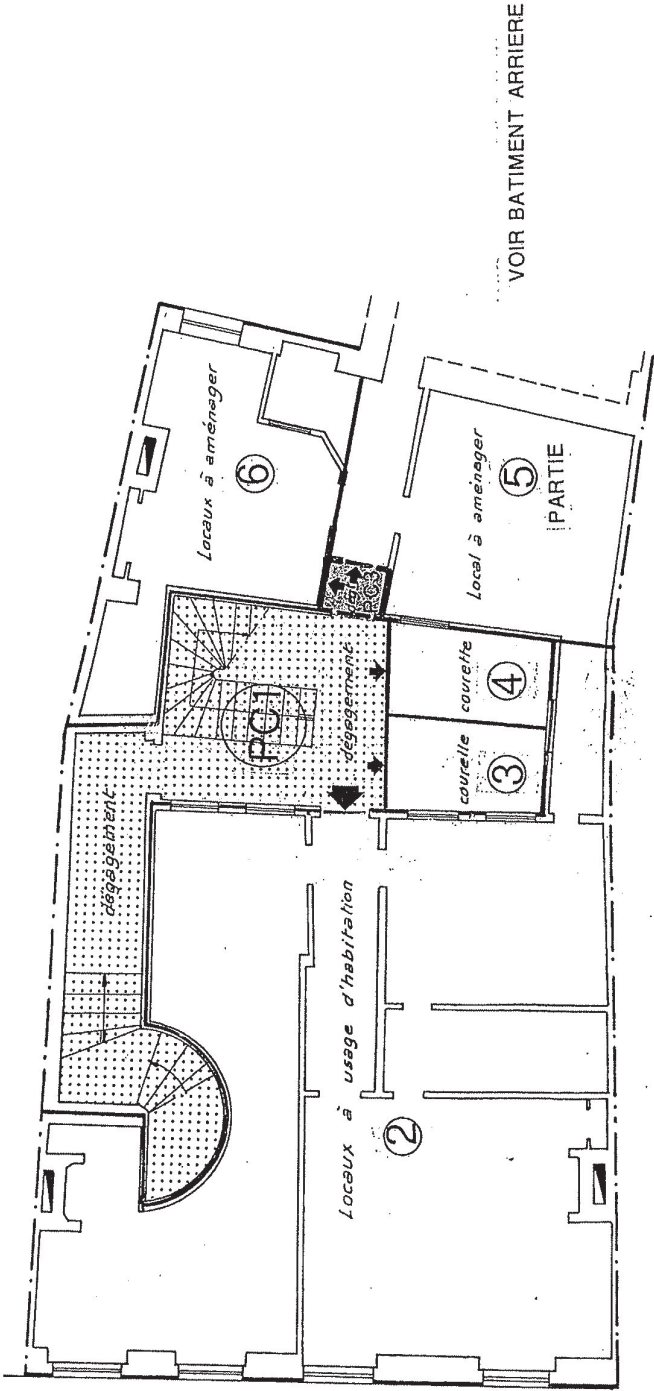
BATIMENT AVANT
SOUS-SOL

VOIR BATIMENT ARRIERE

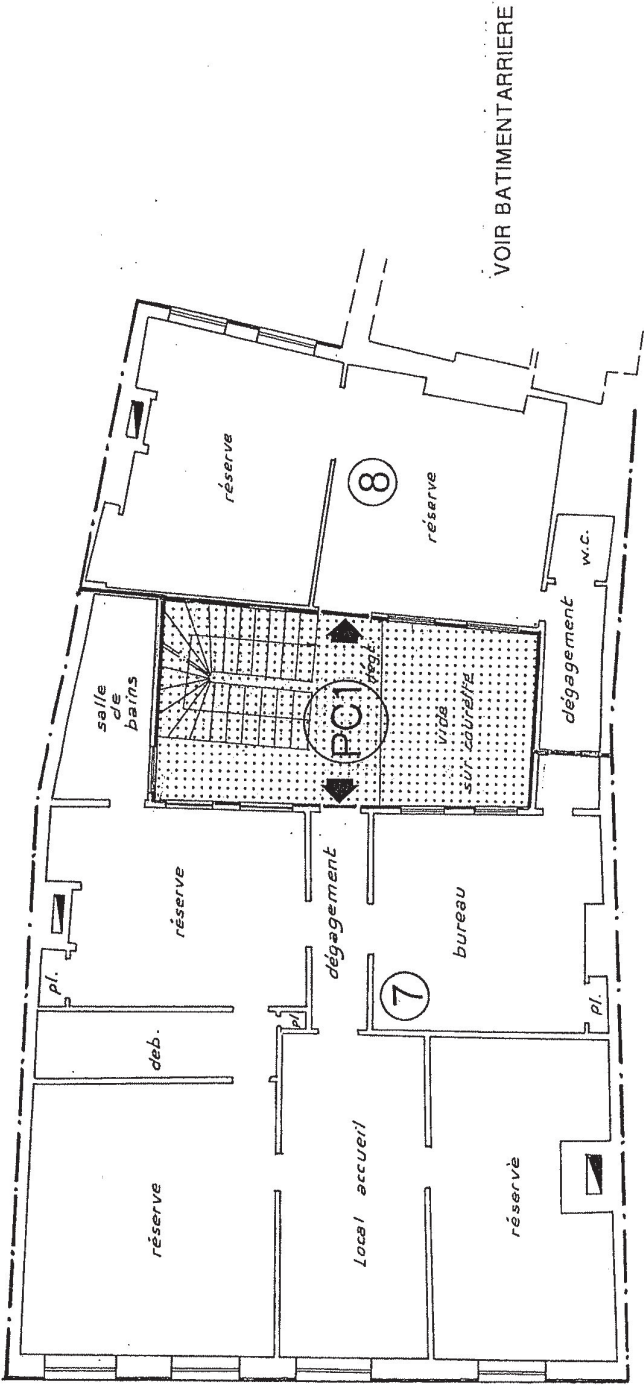




BATIMENT AVANT
REZ DE CHAUSSEE



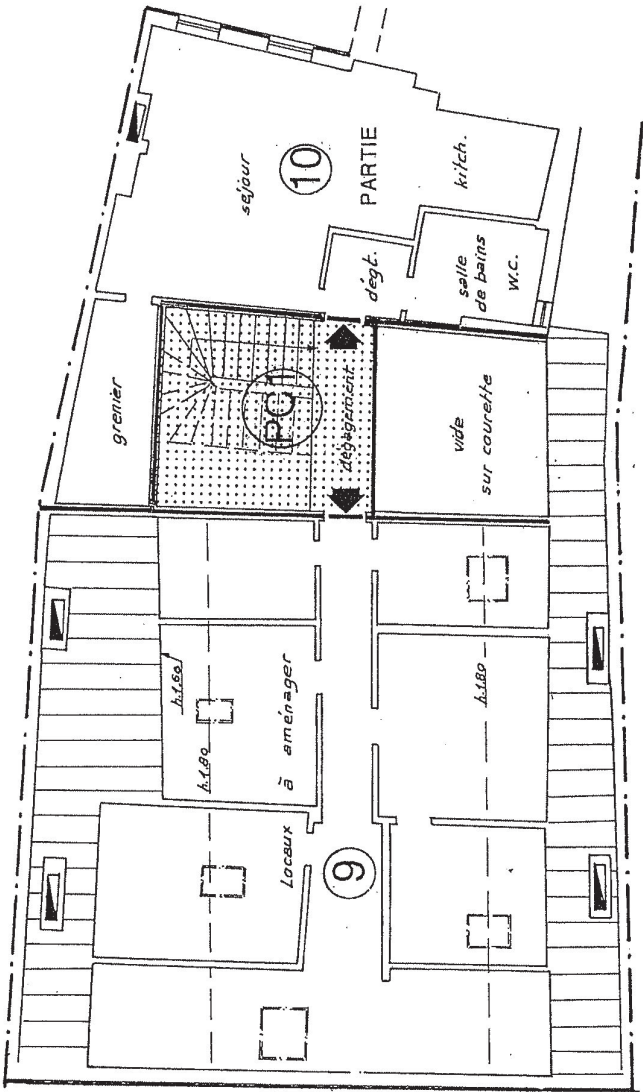
3



BATIMENT AVANT
2^e ETAGE

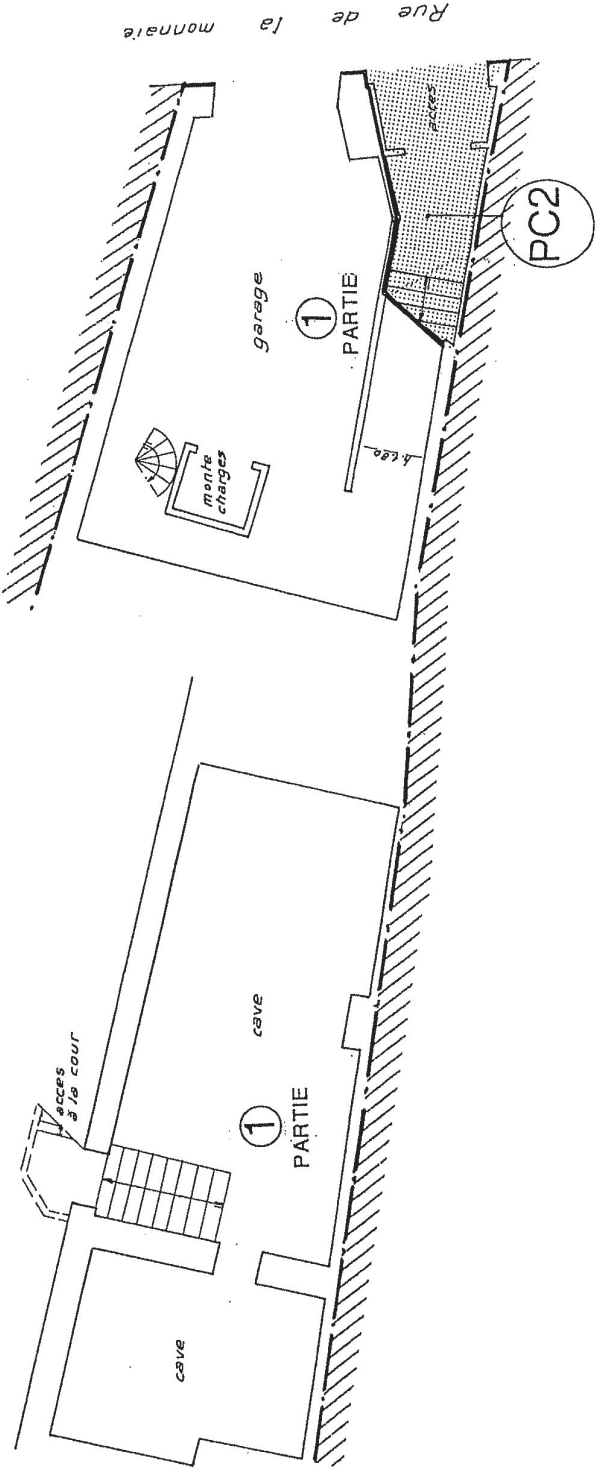
3

35



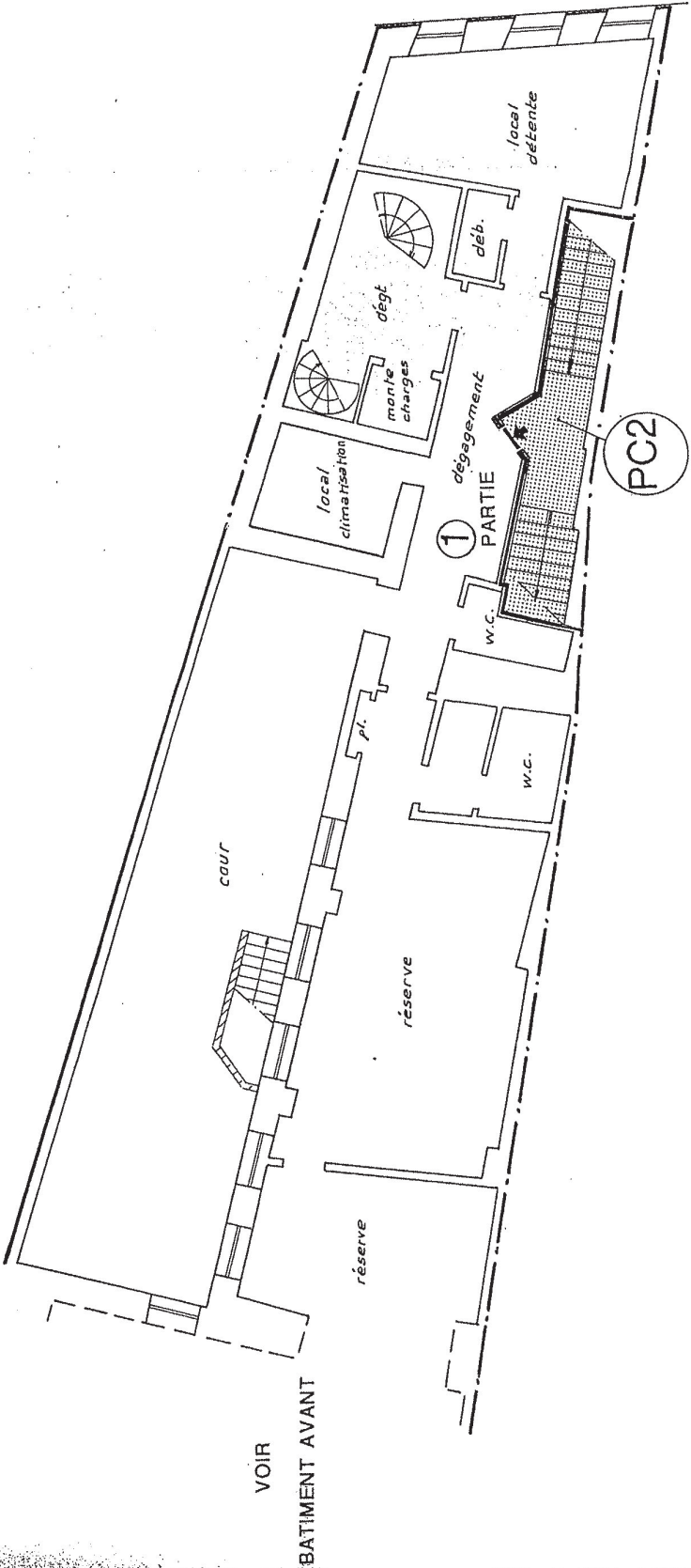
VOIR BATIMENT ARRIERE

BATIMENT AVANT
3^e ETAGE



BATIMENT ARRIERE
RF7 DF CHAUSSEE

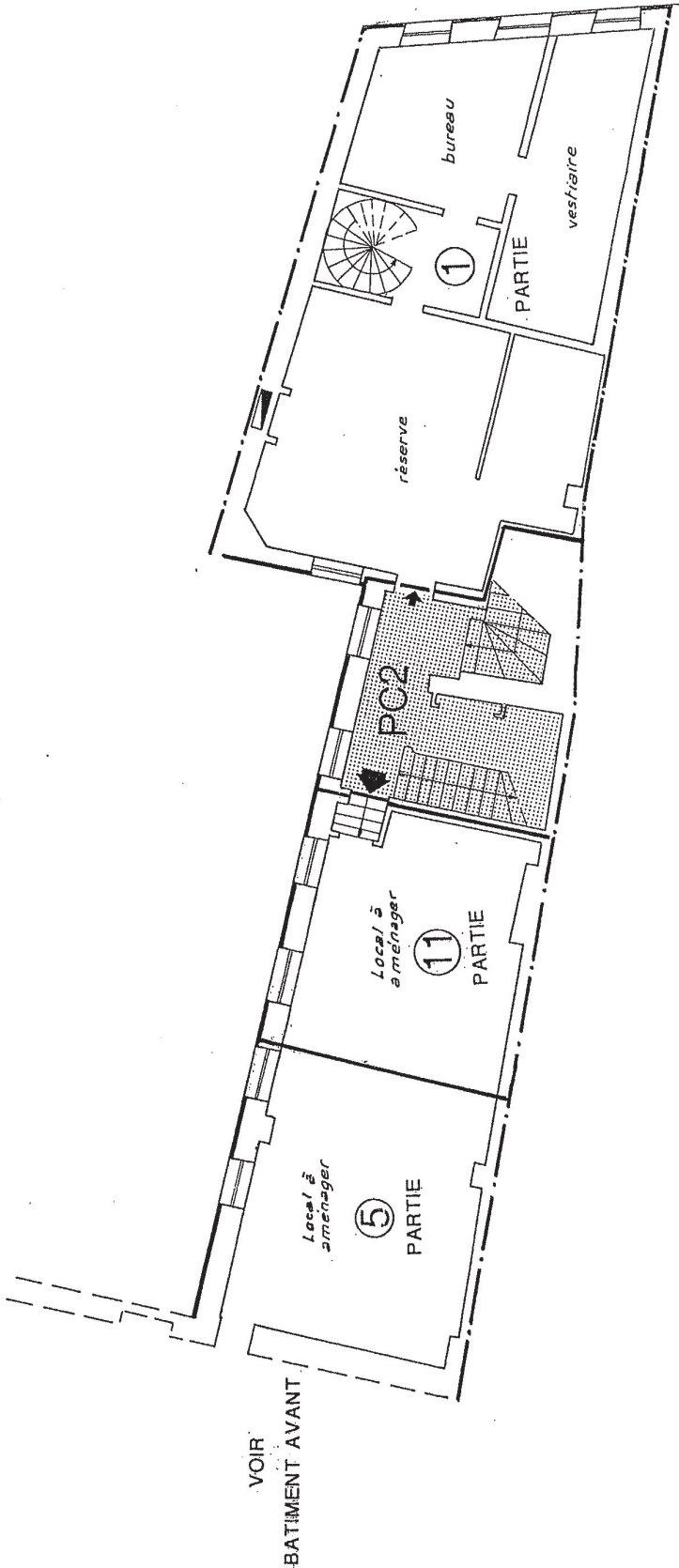
3

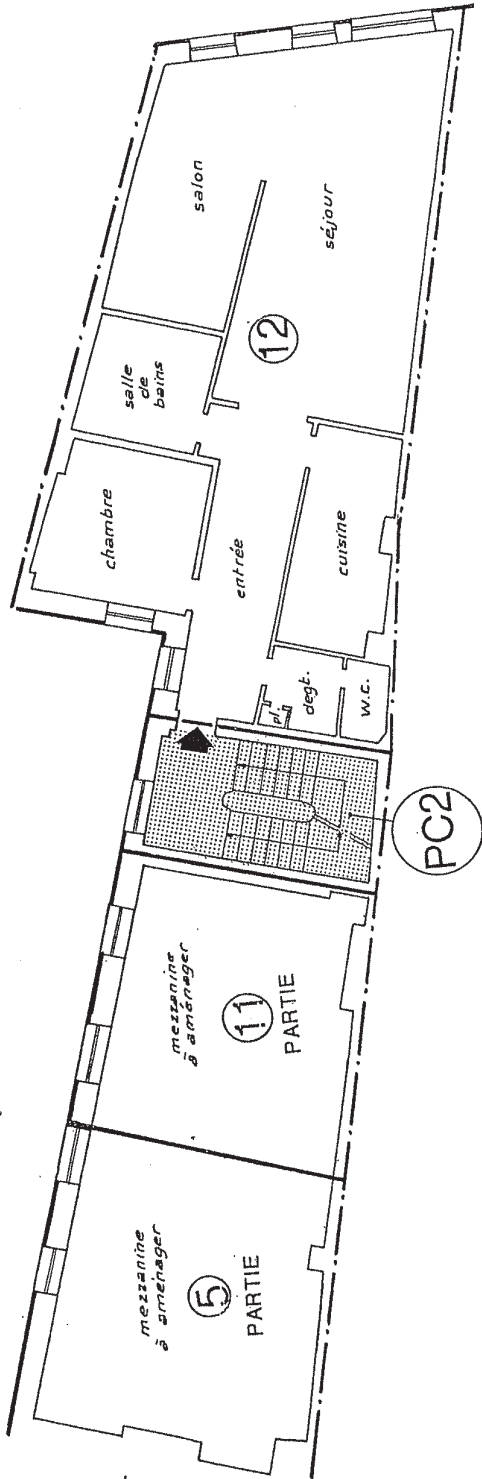


BATIMENT ARRIERE
1^{er} ETAGE

3

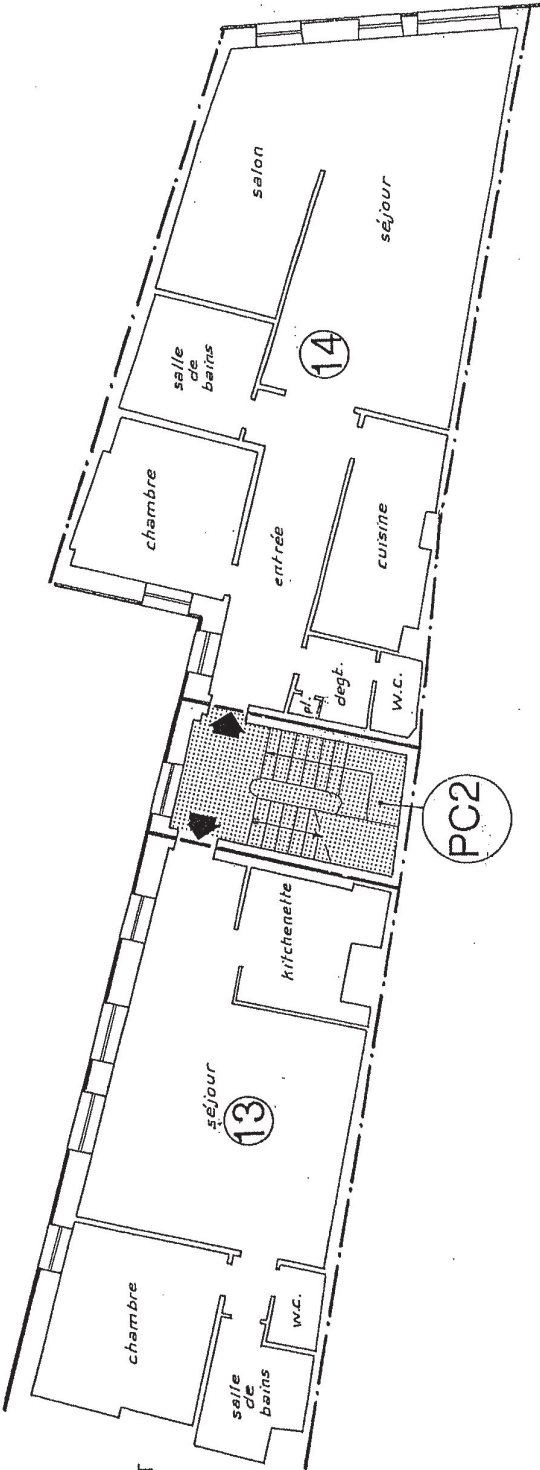
BATIMENT ARRIERE
2^e ETAGE



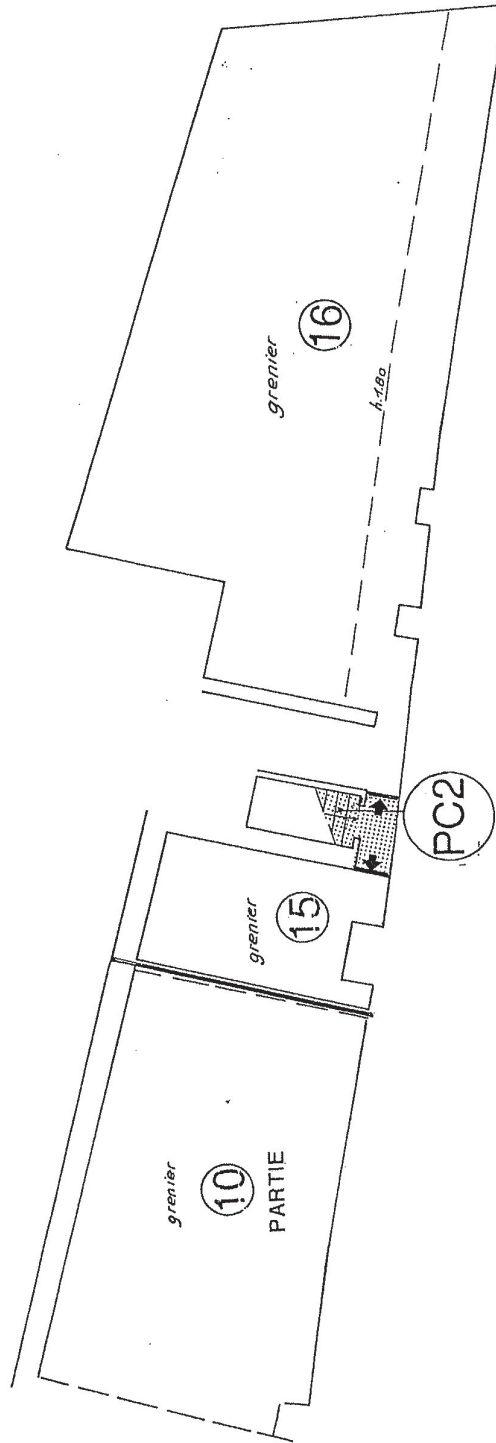


BATIMENT ARRIERE
3^e ETAGE

VOIR
BATIMENT AVANT



BATIMENT ARRIERE
1^{er} ETAGE



3

BATIMENT ARRIERE
COMBLES

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

PARTIE LEGISLATIVE

Livre V : Lutte contre l'habitat indigne (Articles L511-1 à L551-1)

Titre Ier : Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations (Articles L511-1 à L511-22)

Chapitre unique. (Articles L511-1 à L511-22)

Section 1 : Champ d'application (Articles L511-1 à L511-3)

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 ou 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.

Section 2 : Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure (Articles L511-4 à L511-18)

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.

Les situations d'insécurité mentionnées au 2°, lorsqu'elles concernent le risque incendie, et au 3° de l'article L. 511-2 peuvent être constatées par un rapport des services départementaux d'incendie et de secours remis aux autorités compétentes mentionnées à l'article L. 511-4.

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.

L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de 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 et les occupants.

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 ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa 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, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste 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, les mesures prescrites et 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 et les occupants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;
- 2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;
- 3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

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

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

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 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 recouvrés 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, et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-9, 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 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 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.

Section 3 : Procédure d'urgence (Articles L511-19 à L511-21)

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.

Section 4 : Dispositions pénales (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.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

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

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

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

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

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

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

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

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

Titre II : Conséquences financières des situations d'insalubrité ou d'insécurité (Articles L521-1 à L522-2)

Chapitre Ier : Protection des occupants (Articles L521-1 à L521-4)

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. 184-1.

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

Article L521-2

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

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

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

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au

départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

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

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

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

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

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

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

II.- (Abrogé)

III.-Lorsqu'un arrêté de traitement de 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'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.

Sont punis de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les faits prévus au présent I lorsqu'ils sont commis à l'encontre d'un occupant qui est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

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

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

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds

de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

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

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

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

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

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

Chapitre II : Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires. (Articles L522-1 à L522-2)

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 conformément à la loi ancienne. Il en est de même des déclarations d'utilité publique prises en application de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964 tendant à faciliter aux fins de reconstruction ou d'aménagement l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitations insalubres et irrécupérables, communément appelés " bidonvilles ", avant le 10 juillet 1970.

III : Dispositions particulières à la Guadeloupe, à la Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon. (Articles L531-1 à L531-3)

Chapitre unique (Articles L531-1 à L531-3)

Article L531-1

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du titre II du présent livre en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin.

Article L531-2

Sous réserve des dispositions de l'article L. 531-2-1, les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception de celles de son titre Ier dans sa rédaction modifiée, en dernier lieu, par l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007.

I.-Les dispositions du chapitre unique du titre Ier du présent livre, ainsi que les autres dispositions du présent code qu'elles citent, sont applicables à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon dans le cadre de la protection de la santé des personnes afin de remédier à l'insalubrité des immeubles, installations et locaux définie par le 4° de l'article L. 511-2.

II.-Pour l'application du chapitre unique du titre Ier du présent livre aux collectivités mentionnées au I :

1° L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police dans le cadre du présent article est le représentant de l'Etat dans la collectivité. Les références au préfet de département sont remplacées par celle du représentant de l'Etat dans la collectivité ;

2° A Saint-Pierre-et-Miquelon, les compétences dévolues au directeur général de l'agence régionale de santé sont exercées par le représentant de l'Etat ;

3° A Saint-Barthélemy et à Saint-Martin, les références au directeur du service communal d'hygiène et de santé sont remplacées par des références au chef du service de la collectivité correspondant, s'il existe.

Article L531-3

Pour l'application du présent livre à Mayotte :

1° Pour l'application du titre Ier du livre V, les mots : " fichier immobilier " sont remplacés par les mots : " livre foncier " ;

2° (Abrogé) ;

3° (Abrogé) ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 521-3-3 est ainsi rédigé :

" Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat peut désigner chaque occupant à reloger à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Il fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat ou, lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation de la société mentionnée à l'article L. 313-19 dans les conditions prévues à l'article L. 313-26-2 ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales en application de l'article L. 313-35. Le représentant de l'Etat peut également proposer à l'occupant à reloger un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. En cas de refus de l'organisme de reloger l'occupant désigné, le représentant de l'Etat procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation. Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'Etat demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3. "

;

5° Aux articles L. 541-2 et L. 541-3, les mots : " à la conservation des hypothèques ou " ne sont pas applicables.

Titre IV : Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux. (Articles L541-1 à L543-2)

Chapitre Ier : Solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux et entre indivisaires . (Articles L541-1 à L541-6)

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. 184-1 ;

2° De l'exécution d'office décidée en application de l'article L. 511-16 ou de l'article L. 184-1 ;

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. 184-1 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. 184-1 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 un registre, selon des modalités déterminées par décret en Conseil d'Etat, 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

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 184-1 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. 184-3 ou L. 511-15. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles.

Article L541-3

Modifié par Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 31

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 184-1 ou l'article L. 511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier et sur un registre, selon les modalités déterminées par décret en Conseil d'Etat lorsqu'il s'applique à un fonds de commerce exploité à des fins d'hébergement, 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. 184-1-3 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.

Chapitre II : Meubles des occupants évacués dont le logement a fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter. (Articles L542-1 à L542-4)

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.

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.

e 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.

Chapitre III : Procédures applicables aux propriétaires défaillants (Articles L543-1 à L543-2)

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 7° de l'article 2402 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. 184-1 et du chapitre 1er du titre 1er 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.

Titre V : Lutte contre l'habitat indigne (Article L551-1)

Chapitre unique (Article L551-1)

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 3° de l'article L. 184-7, au deuxième alinéa de l'article L. 184-8 et au 3° du IV et au V 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

PARTIE REGLEMENTAIRE

Livre V : Lutte contre l'habitat indigne (Articles R511-1 à R541-5)

Titre Ier : Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations (Articles R511-1 à R511-13)

Chapitre unique. (Articles R511-1 à R511-13)

Section 1 : Dispositions générales. (Articles R511-1 à R511-9)

Article R511-1

Les équipements communs mentionnés au 2° de l'article L. 511-2 sont les suivants :

- 1° Les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- 2° Les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- 3° Les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- 4° Les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;
- 5° Les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- 6° Les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- 7° Les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- 8° Les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- 9° Les ascenseurs.

Article R511-2

Lorsque l'autorité compétente demande à la juridiction administrative la désignation d'un expert en vertu de l'article L. 511-9, il est fait application des dispositions du chapitre Ier du titre III du livre V du code de justice administrative et de l'article R. 556-1 du même code.

Article R511-3

Dans le cadre de la procédure contradictoire mentionnée à l'article L. 511-10, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 informe les personnes désignées en application de l'article L. 511-10 des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et des mesures qu'elle compte prendre.

Le rapport mentionné à l'article L. 511-8 et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition des personnes susmentionnées qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, ou à quinze jours dans les cas mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou de pouvoir les identifier, l'information 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.

Article R511-4

Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation en application de l'article L. 511-11, l'autorité compétente 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 l'autorité compétente fait application de la procédure prévue à l'article L. 511-19, elle en informe immédiatement l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la démolition concerne un immeuble ou une partie d'immeuble protégé en application des servitudes d'utilité publique mentionnées aux 1° à 4°, les éléments d'architecture ou de décoration qui sont susceptibles d'être remployés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou qui présentent un intérêt historique ou artistique sont déposés en conservation, en tenant compte des indications de l'architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les cas mentionnés au 2° et au 3° de l'article L. 511-2.

Article R511-5

Lorsque l'arrêté est pris à l'encontre de la personne qui a l'usage des immeubles, locaux ou installation conformément au 3° de l'article L. 511-10, les mesures sont uniquement des injonctions de rendre l'utilisation des immeubles, locaux ou installations conformes aux prescriptions que l'autorité compétente édicte.

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.

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.

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.

Section 2 : Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété. (Articles R511-10 à R511-13)

Article R511-10

Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours aux mesures prévues à l'article L. 511-11, l'information prévue par l'article R. 511-3 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet immédiatement aux copropriétaires. Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires 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 l'autorité compétente.

Article R511-11

Lorsque l'inexécution de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité compétente en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits en application de l'article L. 511-11 et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants 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.

L'autorité compétente dispose alors d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants conformément à l'article L. 511-16. En ce cas, sa décision est notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont également notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, l'autorité compétente ne peut recourir à la procédure de substitution mais peut faire procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites.

Article R511-12

Lorsque l'autorité compétente 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 l'autorité compétente afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

Article R511-13

Les modalités d'application de la présente section 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.

Titre II : Bâtiments insalubres. (Articles D522-1 à R523-3)

Chapitre II : Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux faisant l'objet d'une mesure de police définitive (Articles D522-1 à R522-7)

Article D522-1

Les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 522-1, que les collectivités locales et établissements publics réalisent directement ou font réaliser par une personne morale en vertu d'une convention, bénéficient d'une subvention de l'Etat ou de l'Agence nationale de l'habitat.

Article D522-2

La dépense éligible à une subvention est établie à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération faisant apparaître, en dépenses, l'ensemble des coûts d'études et de diagnostic, d'appropriation des immeubles, de libération des sols, d'accompagnement social, de mise en œuvre du relogement, le cas échéant à titre temporaire, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, conduite d'opération et, en recettes, le produit des charges foncières.

Lorsque ce déficit est subventionné par l'Agence nationale de l'habitat, les éléments d'assiette de la subvention sont déterminés conformément à son règlement général.

Article D522-3

La subvention de l'Etat ou de l'Agence nationale de l'habitat est au maximum égale à 70 % du déficit de l'opération prévu par l'état prévisionnel.

Article R522-4

Les opérations, mentionnées à l'article L. 522-1, sont éligibles à des subventions versées par l'Etat ou l'Agence nationale de l'habitat, lorsqu'elles sont destinées prioritairement à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ou à la constitution de réserves foncières destinées, pour un pourcentage de 80 % de la surface de plancher, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mènent les procédures de modification du document d'urbanisme concerné, nécessaires à la prise en compte de ces réserves foncières pour l'attribution de subventions dans le cadre des opérations mentionnées à l'article L. 522-1.

Article D522-5

Si l'affectation définitive de tout ou partie des terrains entraîne dans un délai de dix ans la perception de recettes supérieures à celles qui ont été ou pouvaient être prévues auparavant, le bénéficiaire de la subvention doit reverser la différence à l'Etat ou à l'Agence nationale de l'habitat et aux collectivités ou établissements publics intéressés dans la proportion des apports qu'ils ont effectués et des subventions qu'ils ont accordées.

Article R522-6

Si à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la décision d'octroi de la subvention, aucun acompte n'a été demandé au titre de l'opération, la décision est caduque. En cas de réalisation non conforme à l'objet de l'opération ou de non-achèvement, dans un délai de huit ans à compter de la décision d'octroi de la subvention, des acquisitions, des relogements et de la réalisation des logements ayant donné lieu à la décision de financement, l'autorité publique qui a attribué la subvention se prononce sur le versement du solde et, le cas échéant, sur le reversement total ou partiel des acomptes déjà versés.

Lorsque la subvention est attribuée par l'Agence nationale de l'habitat, ces délais sont définis dans les conditions fixées à l'article R. 321-19.

Article R522-7

Pour les opérations visées au premier alinéa de l'article L. 522-1 :

1° La charge financière de l'acquisition est établie à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération faisant apparaître, en dépenses, l'ensemble des coûts d'étude et de diagnostic, d'appropriation des immeubles, de libération des sols, d'accompagnement social, de mise en œuvre du relogement, le cas échéant à titre temporaire, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, de conduite d'opération et, en recettes, le produit des charges foncières ;

2° Les dispositions des articles R. 522-5 et R. 522-6 sont applicables.

Chapitre III : Financement des autres opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux (Articles R523-1 à R523-3)

Article R523-1

Les opérations de traitement, par appropriation publique, d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des 1° et 4° de l'article L. 511-2, à l'exclusion des situations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 et à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19, et ne prescrivant pas la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou de prescriptions en application de l'article L. 123-3 peuvent bénéficier, après avis de la commission prévue à l'article R. 321-6-4, d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat selon des modalités prévues par son règlement général.

Le prix d'acquisition est évalué par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, minoré du coût des mesures prescrites et des charges afférentes non réalisées par le vendeur.

Article R523-2

Les opérations mentionnées à l'article R. 523-1 sont éligibles à des subventions de l'Agence nationale de l'habitat lorsqu'elles sont destinées prioritairement à la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Article R523-3

Les dispositions prévues à l'article R. 522-6 s'appliquent aux opérations mentionnées à l'article R. 523-1.

Titre III : Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer. (Articles D531-1 à R531-4)

Article D531-1

Les dispositions des articles L. 522-1 et L. 522-2 sont applicables en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, sous réserve des adaptations prévues à la présente section.

Article D531-2

La procédure prévue à l'article 13 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre peut être également poursuivie au profit des sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 en tant qu'elle concerne l'équipement et le développement des départements d'outre-mer.

Article D531-3

Pour l'application de l'article 18 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 précitée fixant l'indemnité due, la date du 1er juin 1970 est remplacée par celle du 11 septembre 1973.

Article R531-4

I.-Les dispositions du chapitre unique du titre Ier et du titre IV du présent livre, ainsi que les autres dispositions du présent code qu'elles citent, sont applicables à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon dans le cadre de la protection de la santé des personnes afin de remédier à l'insalubrité des immeubles, installations et locaux définie par le 4° de l'article L. 511-2.

II.-Pour l'application du chapitre unique du titre Ier du présent livre aux collectivités mentionnées au I :

1° L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police dans le cadre du présent article est le représentant de l'Etat dans la collectivité. Les références au préfet de département sont remplacées par celle du représentant de l'Etat dans la collectivité ;

2° A Saint-Barthélemy, les références au code de l'environnement sont remplacées par les références équivalentes de la réglementation en vigueur localement.

IV : Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux (Articles R541-1 à R541-5)

Chapitre unique : Publicité des arrêtés (Articles R541-1 à R541-5)

Article R541-1

Création Décret n°2023-369 du 11 mai 2023 - art. 3

Sous réserve des dispositions particulières du présent titre, la publicité prévue par les dispositions des articles L. 541-2 et L. 541-3 en ce qui concerne les arrêtés pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce à des fins d'hébergement est soumise aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre V de la partie réglementaire du code de commerce.

Article R541-2

Création Décret n°2023-369 du 11 mai 2023 - art. 3

L'inscription des arrêtés mentionnés à l'article R. 541-1 est portée dans le registre tenu par le greffier du tribunal de commerce ou du tribunal judiciaire statuant en matière commerciale dans le ressort duquel le fonds de commerce est exploité.

Article R541-3

Création Décret n°2023-369 du 11 mai 2023 - art. 3

La demande d'inscription mentionnée à l'article R. 521-6 du code de commerce comprend les informations suivantes :

1° La date de l'arrêté ;

2° La désignation de l'autorité qui a signé l'arrêté ;

3° La désignation de l'autorité bénéficiant de la solidarité passive prévue aux articles L. 541-2 et L. 541-3 du présent code, si cette autorité n'est pas celle qui a signé l'arrêté ;

4° Les éléments d'identification de l'exploitant du fonds de commerce tels que définis au 2° de l'article R. 521-6 du code de commerce ;

5° Les éléments d'identification du propriétaire de l'immeuble tels que définis au 2° de l'article R. 521-6 du code de commerce ;

6° L'adresse de l'immeuble qui fait l'objet de l'arrêté et le nom commercial du fonds de commerce qui l'exploite à des fins d'hébergement.

Article R541-4

Création Décret n°2023-369 du 11 mai 2023 - art. 3

Lors de la demande d'inscription, le requérant joint au bordereau prévu à l'article R. 521-6 du code de commerce la copie de l'arrêté.

Article R541-5

Création Décret n°2023-369 du 11 mai 2023 - art. 3

Par dérogation à l'article R. 521-20 du code de commerce, la radiation de l'inscription est sollicitée par la production d'un arrêté de mainlevée ou d'une décision de justice passée en force de chose jugée.