PRÉFET
DE L'EURE

Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Direction de la santé publique
Pôle santé environnement

Arrêté n° DDARS-SE/28-25
portant traitement de l'insalubrité d'un immeuble
sis 347 Chemin des Richards - 27160 BRETEUIL
Parcelle cadastrale XA 59

Le préfet de l'Eure
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22 à L. 1331-24 et R. 1331-14 à R. 1331-78 ;

VU le décret du 31 octobre 2024 nommant Monsieur Charles GIUSTI, préfet de l'Eure ;

VU le procès-verbal d'installation de Monsieur Charles GIUSTI, préfet de l'Eure au 18 novembre 2024 ;

VU le décret du 14 février 2024 nommant Monsieur Alaric MALVES, secrétaire général de la préfecture de l'Eure, sous-préfet d'Evreux ;

VU l'arrêté préfectoral N° DCAT-SJIPE-2024-92 du 18 novembre 2024 portant délégation de signature à Monsieur Alaric MALVES, secrétaire général de la préfecture de l'Eure, sous-préfet d'Evreux ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDARS-SE/11-25 du 16 mai 2025 portant sur un danger imminent, manifeste ou constaté pour la santé ou la sécurité physique des occupants du logement sis 347 Chemin des Richards - 27160 BRETEUIL, lié à des risques d'intoxication au monoxyde de carbone ; des risques d'électrocution, d'électrisation et d'incendie ainsi qu'à des risques de chutes de personnes et de blessures ;

VU le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé de Normandie du 13 juin 2025, évaluant l'état d'insalubrité de l'immeuble occupé, sis 347 Chemin des Richards - 27160 BRETEUIL, référence cadastrale XA 59 ;

VU les courriers du 24 juin 2025 adressés en recommandé avec accusé réception à Mme Isabelle ATIENZA et à M. Christophe ATIENZA propriétaires de l'immeuble, non réceptionnés et renvoyés le 15 septembre 2025, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur proposant de faire part de leurs observations avant le 6 octobre 2025 ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 13 mai 2025 précisant que la parcelle XA 59 n'est pas située en espace protégé ;

CONSIDERANT le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé en date du 13 juin 2025 constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants compte tenu des désordres suivants :

- Dégradation de l'enduit du mur extérieur de l'immeuble autour de la sortie du conduit d'évacuation des fumées du poêle à bois, couverture de l'immeuble présentant certaines ardoises cassées ou déplacées et travaux d'exécution de la couverture et des murs de la véranda bricolés, impliquant des défauts d'étanchéité à l'air, des pénétrations d'eau et d'importantes traces de ruissellement ; défaut de gestion des eaux pluviales et défaut d'étanchéité à l'air de la baie vitrée située entre la véranda et le séjour/salon ;

- Insuffisance voire absence d'isolation des murs extérieurs et des combles perdus ; insuffisance de système de ventilation dans le logement, et non raccordement du groupe de sécurité du ballon d'eau chaude sanitaire, favorisant la présence importante d'humidité, le développement de moisissures et la dégradation des revêtements dans le logement ;

- Présence d'une pièce au sous-sol considérée comme pièce de vie sur le bail de location mais dont la hauteur sous-plafond (égale à 1,88 m) est inférieure aux 2,20 m requis pour pouvoir être considérée comme telle ;

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de maladies respiratoires, asthmes et allergies ;
- Risques d'atteintes à la santé mentale ;

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ces dangers dans un délai fixé ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé de Normandie ;

ARRETE

Article 1 :
L'immeuble sis 347 Chemin des Richards à BRETEUIL (27160), parcelle cadastrale XA 59, propriété de M. Christophe ATIENZA, né le 25 mai 1969 à DREUX (28100) et de Mme Isabelle ATIENZA, née LETAILLEUR le 19 août 1972 à MERU (60110), domiciliés 2 rue Emile Poirault à THOUARS (79100), ***est déclaré insalubre***

Article 2 :
Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux personnes mentionnées à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, dans un délai fixé à 6 mois, les travaux suivants :

Au niveau du bâti :
- Remettre en état les éléments du bâti de l'immeuble dégradés, notamment les murs de la véranda et l'enduit situé à proximité de la sortie d'évacuation des fumées du poêle à pellets ;
- Assurer l'étanchéité des couvertures de l'immeuble et de la véranda ;
- Assurer la collecte des eaux pluviales en réparant ou remplaçant les gouttières et descentes d'eaux pluviales dégradées ;
- Assurer l'étanchéité à l'air de la baie vitrée située entre la véranda et le séjour/salon ;

Au niveau du logement :
- Rechercher les causes d'humidité dans le logement et y remédier (isolation, ventilation, chauffage) ;
- Nettoyer, décontaminer et remettre en état les revêtements dégradés par l'humidité et les moisissures ;
- Fournir un diagnostic de performance énergétique et remédier si nécessaire à l'insuffisance voire à l'absence d'isolation du logement ;
- Raccorder le groupe de sécurité du ballon d'eau chaude sanitaire situé dans le sous-sol à un exutoire ;
- Remédier à l'insuffisance de système de ventilation dans le logement, en tenant compte de la présence d'appareils de combustion (poêle à pellets et plaque de cuisson au gaz) ;
- Ne pas considérer la pièce du sous-sol comme pièce de vie et l'affecter à un autre usage.

Article 3 :
Compte tenu de la nature des travaux, leur réalisation pourra s'opérer en milieu occupé. Toutefois, si certains de ces travaux ne peuvent être exécutés en toute sécurité, une libération ponctuelle des lieux devra obligatoirement s'organiser, dont la prise en charge et les frais y afférents incomberont aux personnes mentionnées à l'article 1 du présent arrêté.

Article 4 :
Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La suspension de tout loyer ou toute redevance par les occupants qui a pris court à compter du 23 mai 2025 à la suite de l'arrêté préfectoral n°DDARS-SE/11-25 du 16 mai 2025, reste maintenue, sans préjudice du respect de leurs droits au titre du bail ou contrat d'occupation.

Article 5 :
Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits à l'article 2 dans le délai fixé, il y sera procédé d'office, à leurs frais, dans les conditions précisées aux articles L. 511-16 et suivants du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées à l'article L511-17 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 :
La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose les personnes mentionnées à l'article 1, au paiement d'une astreinte financière, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 :
Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, les personnes mentionnées à l'article 1, tenues d'exécuter les travaux prescrits restent obligées de le faire dans le délai fixé par l'arrêté.

Les travaux prescrits sont, en tout état de cause, exécutés avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

Le préfet peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, faute pour les personnes qui y sont tenues d'y avoir procédé.

Article 8 :
Les personnes mentionnées à l'article 1 tenues d'exécuter les travaux et mesures prescrites par l'arrêté peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation dans les conditions prévues par le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. Elles peuvent également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, le relogement du locataire.

Article 9 :
La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des travaux prescrits à l'article 2 du présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 10 :
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les articles relatifs aux dispositions pénales et au droit des occupants sont reproduits en annexe de l'arrêté.

Article 11 :
Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception et porté à la connaissance des locataires de l'immeuble.

Le présent arrêté sera également affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble, ce qui vaut notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article 12 :
Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il sera transmis au maire de Breteuil, à l'EPCI compétent en matière d'habitat, à Monsieur le procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement, conformément à l'article R. 511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Il sera également transmis à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et à l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

Article 13 :
Le secrétaire général de la préfecture de l'Eure, le sous-préfet des Andelys référent de la lutte contre l'habitat indigne, le sous-préfet de Bernay, le maire de Breteuil, le directeur général de l'Agence régionale de santé de Normandie, le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités de l'Eure, le commandant du groupement de gendarmerie et les officiers et agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Evreux, le 21 OCT. 2025

Le préfet de l'Eure,

Charles GIUSTI

Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Eure, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut réponse implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique, auprès du ministre chargé de la santé et de l'accès aux soins (Direction générale de la santé - Bureau EA 2 - 14, avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP), dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

En annexe : Articles L.521-1 à L.521-4 et L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

ANNEXE A L'ARRETE PREFECTORAL

Droit des occupants : Articles L. 521-1 à L. 521-4 du CCH

Sanctions pénales : Article L. 511-22 du CCH

Droit des occupants :

Article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53)

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 L. 521-2
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 48)
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53)

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.

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 L. 521-3-1
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 10)

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
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53)

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

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

V. - Si la commune 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 L. 521-3-3
(Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105)

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 L. 521-3-4
(Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105)

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 L. 521-4
(Modifié par LOI n°2024-42 du 26 janvier 2024 - art. 54)

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 neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Sanctions pénales</u> :

Article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 41)
(Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53)

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 neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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