

Maître Anne-Lise
PERRILLAT-AMÉDÉ
HUISSIER DE JUSTICE

4 Avenue des Hirondelles
74000 ANNECY



Tél : 04.50.12.37.90
al.perrillat@huissier-justice.fr

www.perrillat-huissier.fr



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Sur investigations préalables m'ayant permis d'obtenir les informations suivantes et les documents figurant en annexe.

C'est ainsi que,

Je, Maître Anne-Lise PERRILLAT-AMÉDÉ, Huissier de Justice à la résidence d'Annecy (74000), 4 Avenue des Hirondelles, y demeurant, soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de 74150 RUMILLY, 12 – 14, rue du Pont-Neuf, sur les lieux indiqués tels qu'ils figurent au commandement de payer valant saisie immobilière ci-dessus mentionné, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers ainsi saisis et faire procéder aux diagnostics et mesurages prévus par la loi.

I. SITUATION DU BIEN IMMOBILIER ET SA NATURE

Le bien dont s'agit est sis sur le territoire de la commune de RUMILLY (Haute-Savoie) et plus précisément 12 – 14, Rue du Pont-Neuf.

Cet ensemble immobilier est situé dans le centre bourg de RUMILLY (74150), à environ 200 mètres du centre de la ville de RUMILLY et à environ 200 mètres du Groupe scolaire Démoz de La Salle (comprenant l'école élémentaire, le collège et le lycée).

L'immeuble se trouve à proximité des sites touristiques de renommée mondiale, à savoir à environ 25 kilomètres d'ANNECY, à environ 45 kilomètres de CHAMBERY, à environ 60 kilomètres de GENEVE et à environ 135 kilomètres de CHAMONIX MONT-BLANC.

La commune de RUMILLY compte environ 16 300 habitants et l'altitude moyenne est d'environ 400 mètres.

II. DATE DE LA CONSTRUCTION

Selon les informations recueillies potentiellement du syndic, de l'administration ou de toute autre personne physique ou morale privée et/ou publique, il s'agit d'une construction qui a été édifiée avant 1949 (fin XVIII^{ème} siècle, 1789 – 1790).

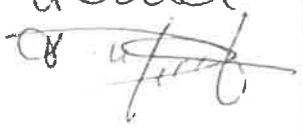
III. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1. Documents figurant en annexe du présent procès-verbal

Origines	Nature	
Administration	Matrice Cadastre	X
	Document normalisé (acte de vente)	
	Autres (arrêté municipal de mise en sécurité ordinaire du 09 juin 2022)	X
Diagnosticteur*	Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante	X
	Le rapport de l'état de l'installation intérieure liée au gaz	
	Le rapport de l'état des installations électriques intérieures	
	Les diagnostics de performance énergétique et d'électricité	
	L'état des risques naturels et technologiques concernant la commune sur laquelle se situe le bien objet des présentes	X
	L'attestation de superficie, dans le cadre de la « Loi Carrez »	X

* la SARL DOM EXPERT dont le siège social est sis 96 avenue de Brogny 74000 ANNECY

Là étant, en présence des personnes suivantes dont le concours a été nécessaire :

NOM :	PRENOM :	QUALITE :	SIGNATURE :
TERRIER	Lawrence	Témoin.	Hedouet
DUFURNET	Marline	Témoin.	

2. Généralités

Selon les informations recueillies potentiellement du syndic (Agence Nexity Aix-les-Bains), de l'administration ou de toute autre personne physique ou morale privée et/ou publique :

Nature	Informations
Date de construction	Avant 1949 (fin XVIII ^{ème} siècle, 1789 – 1790)
Occupation	Non occupé
Fluides	Chauffage : absent
	Eau chaude : absence d'installation
Autres	Vitrages : simples
Taxes	Taxe foncière : NC
	Taxe d'habitation : NC
Droit de préemption et servitudes	NC
Charges de copropriété	NC

NC : Non communiqué

IV. DESCRIPTION DES LOTS PROPRIÉTÉ DE LA SCI ART'MURS

Le bien dont s'agit est sis sur le territoire de la commune de RUMILLY (Haute-Savoie) et plus précisément 12 – 14, Rue du Pont-Neuf.

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment principal à usage d'habitation et de commerce ainsi qu'un bâtiment annexe composé d'un local.

Le bâtiment principal comprend :

- au rez-de-chaussée un magasin avec deux vitrines numéro 14 rue du Pont Neuf, avec arrière magasin, cuisine, réserve et cave,
- au premier étage, deux appartements,
- au deuxième étage, deux appartements,
- dans les combles : cinq greniers

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un arrêté municipal de mise en sécurité ordinaire rendu en date du 09 juin 2022.

Remarques préalables :

En l'absence du gérant de la _____ ou de toute autre personne habilitée représentant cette société, les lots ont été localisés grâce aux indications fournies par le syndic et par Madame TERLON Célia, Présidente du Conseil Syndical, ainsi déclarée.

Selon les informations recueillies, les lots saisis dont s'agit correspondent aux combles non aménagés de l'immeuble, situés au niveau R+3 du bâtiment, accessibles par l'escalier principal du bâtiment.

Après avoir frappé à plusieurs reprises à la porte d'accès aux combles, en vain, j'ai ouvert les lieux avec la clé appartenant à Madame TERLON Célia, Présidente du Conseil Syndical, ainsi déclarée, et en présence des témoins, conformément à la loi.

A l'issue de notre intervention, je referme la porte et dépose la clé dans la boîte aux lettres de Madame TERLON Célia, sur sa requête expresse.

Je me situe au Nord du Centre Bourg de la commune de RUMILLY, à quelques centaines de mètres de la place de l'hôtel de ville et du Groupe scolaire Démotz de La Salle (comprenant l'école élémentaire, le collège et le lycée).



Source : google map

Remarque préliminaire : Des réserves sont émises quant à l'état des sols se trouvant en partie Sud-Ouest des combles.

Le bâtiment comprend au rez-de-chaussée un commerce avec deux vitrines.



La façade de l'immeuble exposée Est, présente de multiples fissurations.

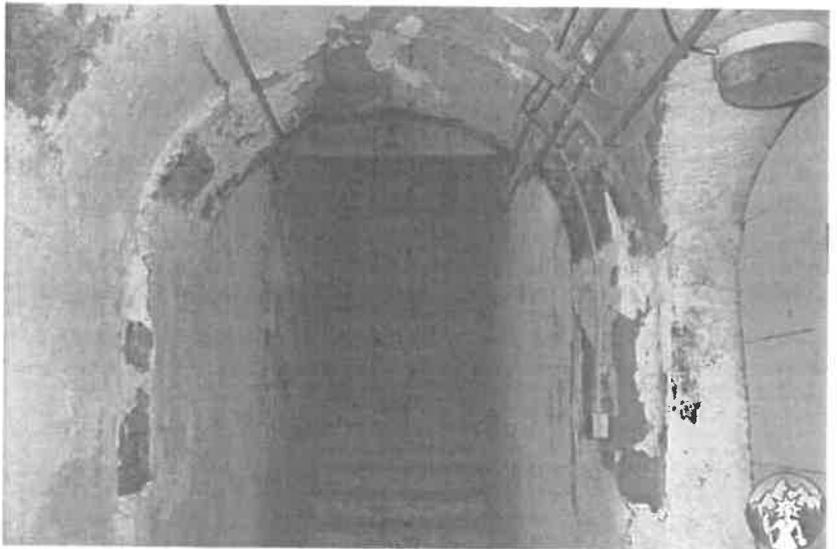


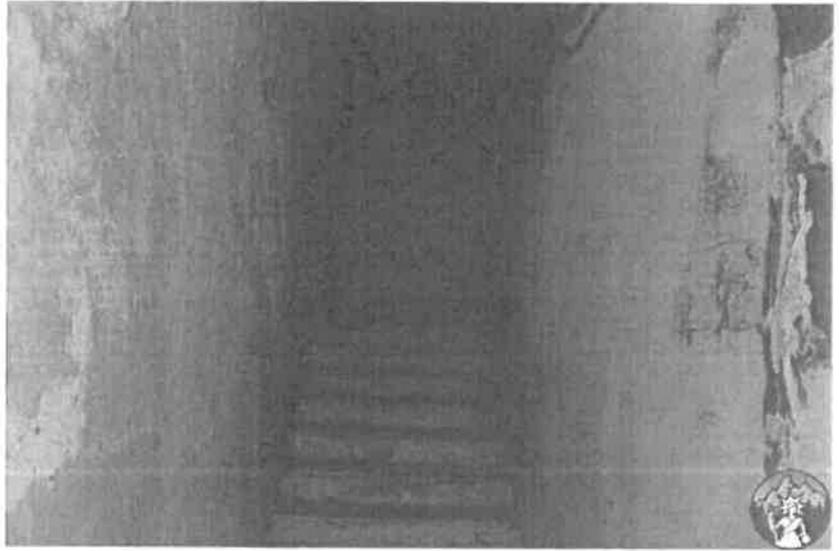
L'imposte de la porte d'entrée principale du bâtiment dévoile de multiples fissurations.

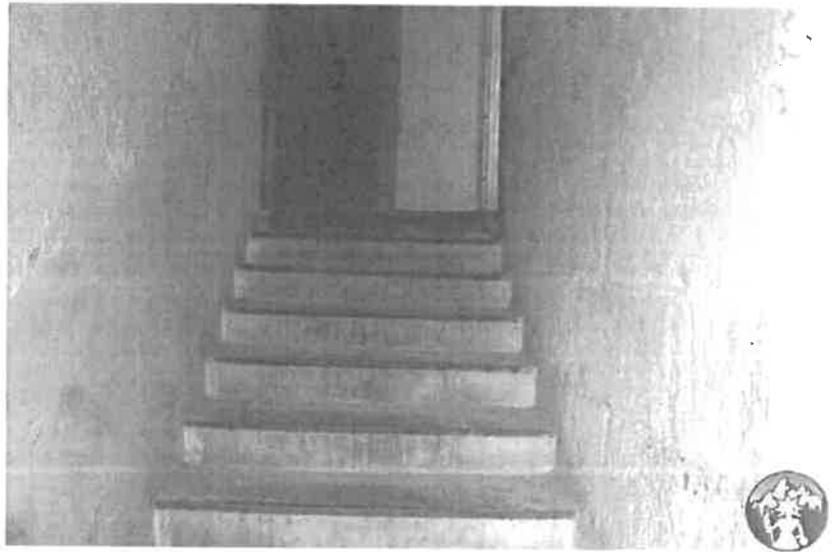


Les combles situés au niveau R+3, sont accessibles par l'escalier principal du bâtiment.

Les revêtements des murs, sols et plafond du couloir commun et de la montée d'escalier sont anciens et non entretenus.



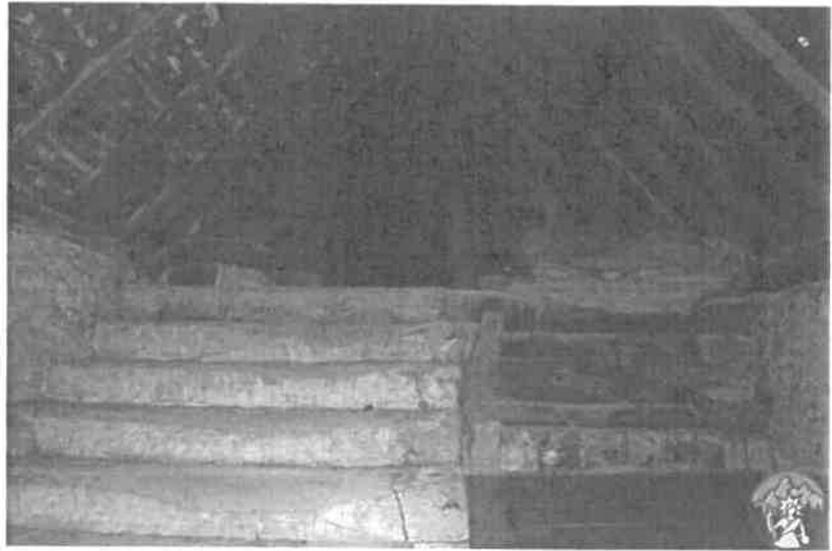




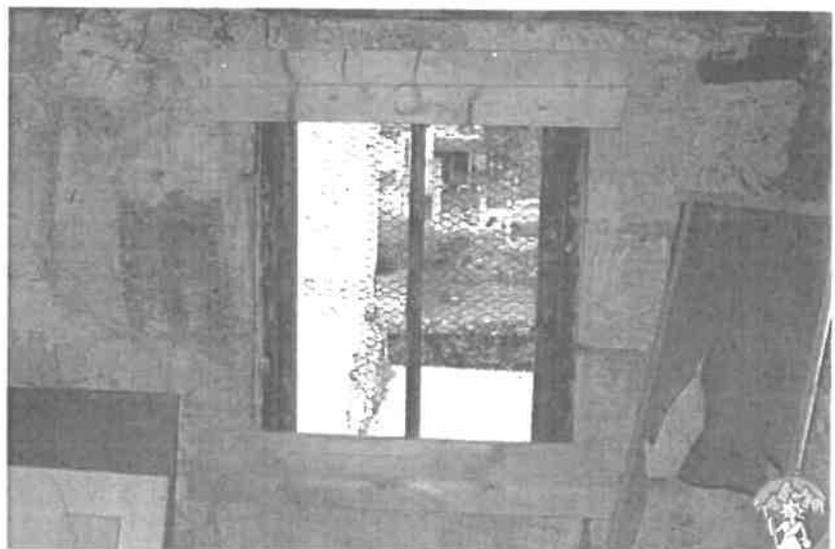
Une porte en bois ancienne et sommaire donne accès aux combles desservis par des marches anciennes.







Sur le palier, une ouverture est dépourvue de vitrage : seul un grillage est fixé grossièrement.

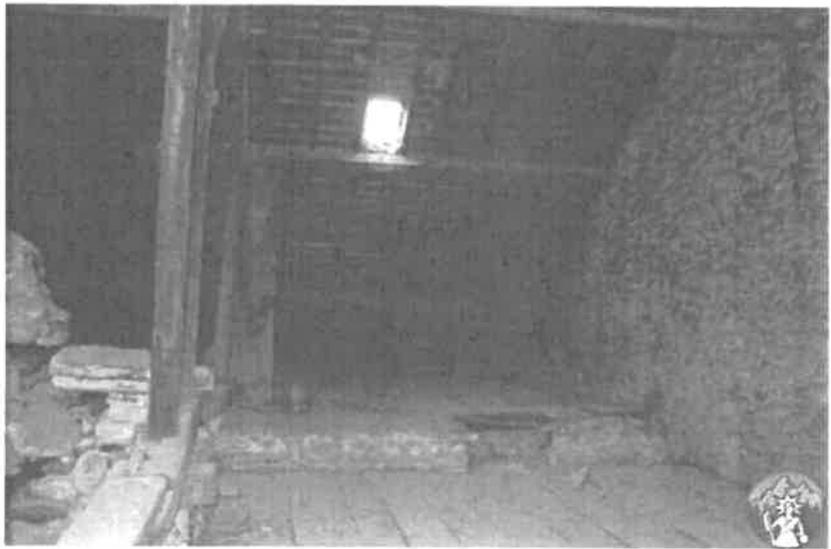
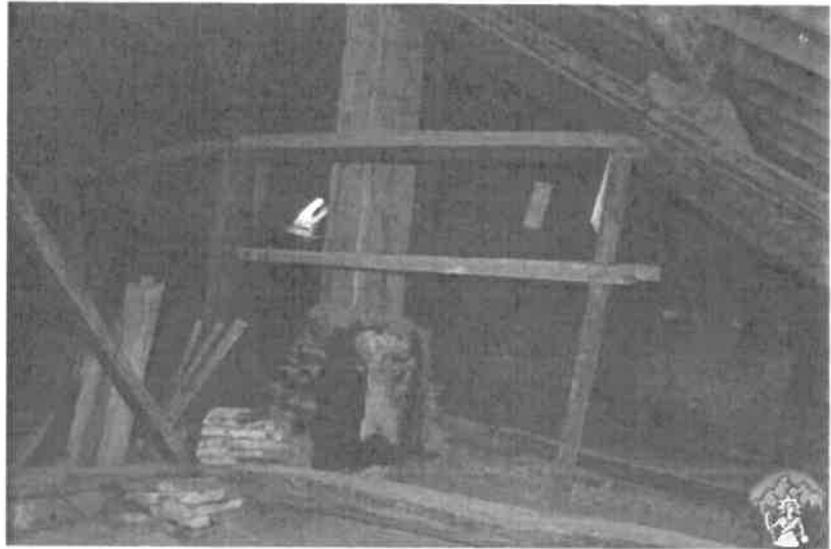


Ces combles d'une surface de 286,12 m² selon l'expertise de la SARL DOM EXPERT, ne sont pas aménagés, les différents lots ne sont pas caractérisés.

Les sols en bois sont partiellement recouverts de terre et de poussière.

La charpente ancienne est apparente.

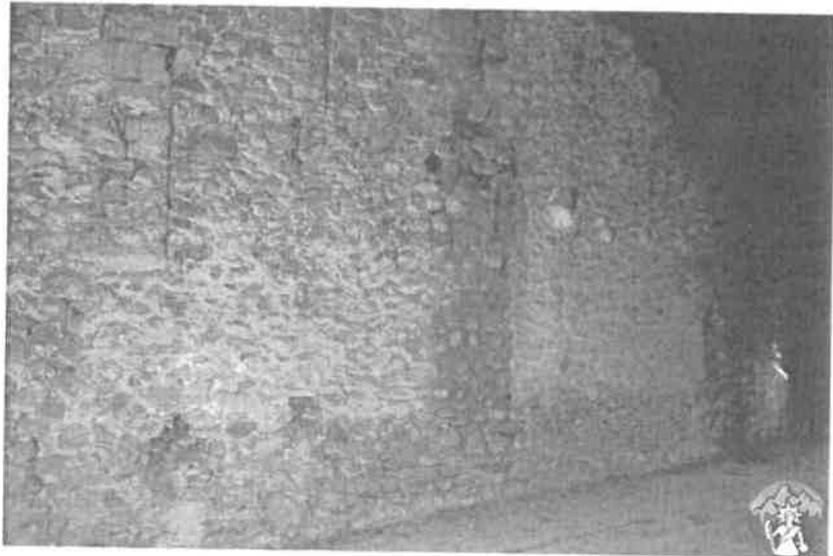




Sur le mur Sud, une ouverture est murée par des parpaings.



Le mur Nord est en pierres.



A l'angle Nord-Est, des traces brunes sont apparentes.



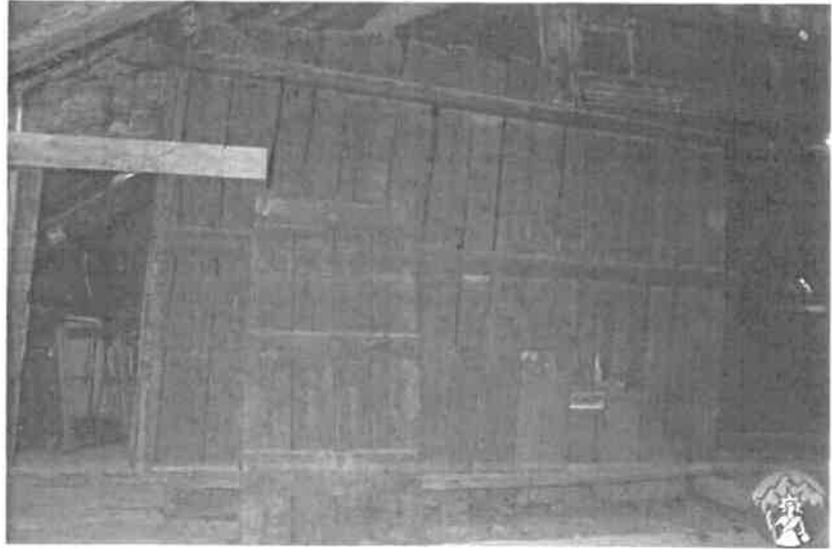
A l'angle Sud-Ouest, le mur en pierres présente des traces brunes.





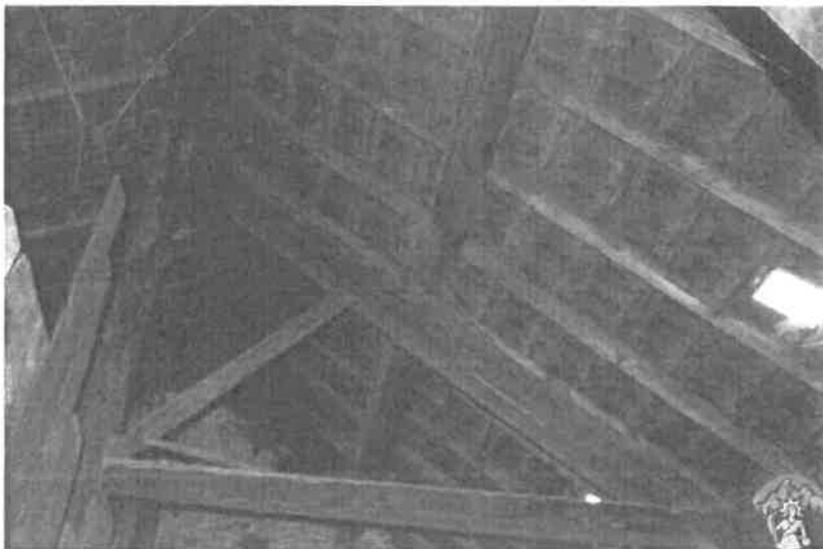
En partie Sud-Ouest, les combles sont partiellement et sommairement cloisonnés.





La charpente du bâtiment est apparente.





Des tuiles de la sous-face de la couverture sont également apparentes, de sorte que l'espace n'est pas isolé : on observe des interstices à travers les tuiles, notamment en partie Ouest.





Les conduits de cheminée ne sont pas isolés : ils présentent d'importantes traces brunes.



À l'issue de notre intervention, je referme la porte et remets les clés à Madame TERLON Célia, présidente du conseil syndical, ainsi déclarée.

V. SYNDIC

Le syndic de cet ensemble immobilier est :

La SAS NEXITY LAMY
1 rue Alfred Garrod
73100 AIX-LES-BAINS

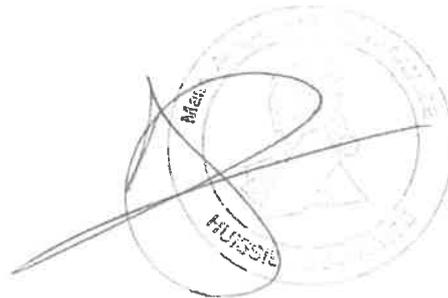
Estimant ma mission terminée, je me suis retirée et ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT DU PRESENT ACTE :

Droit Fixe (A.444-3)	219,16 €
S.C.T. (A.444-48)	7,67 €
VACATION COMP.(A.444-18)	223,20 €
TOTAL H.T	450,03 €
T.V.A	90,01 €
TOTAL T.T.C.	540,04 €

Le présent procès-verbal comporte vingt pages outre les annexes.

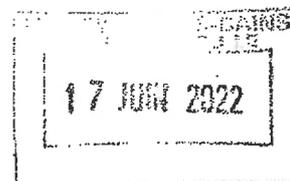
Maître Anne-Lise PERRILLAT-AMÉDÉ
Huissier de Justice



Rumilly, le 9 juin 2022

**Ville de Rumilly**

Hôtel de Ville
BP 100
74152 Rumilly cedex
Tél. 04 50 64 69 00
Fax 04 50 64 69 21
contact@mairie-rumilly74.fr

Nature : 6.1. Police Municipale**Arrêté n° 2022-206/T197****Nos réf.** : CH/AF/phd

➤ Arrêté municipal

DE MISE EN SECURITE ORDINAIRE
CONCERNANT L'IMMEUBLE SIS 12-14 RUE
DU PONT NEUF A RUMILLY – PARCELLES
CADASTRÉES AO 325 ET AO 326

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

074-217402254-20220609-202206/197-AI

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet 10/06/2022

Affichage 14/06/2022

Le Maire, Christian WEISSON



Le Maire de RUMILLY, Haute-Savoie,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

VU le rapport d'expertise du bureau d'étude structure PEXIN du 11 août 2021 relatif aux investigations menées sur le bâtiment situé 12-14 rue du Pont Neuf 74150 RUMILLY, parcelle cadastrée AO 326 transmis à la Commune de Rumilly par courriel en date du 21 avril 2022 par le syndic professionnel NEXITY (1 rue Alfred Garrot – 73100 Aix-les-Bains), mettant en évidence un risque pour la sécurité publique et prescrivant des travaux relatifs aux constats suivants :

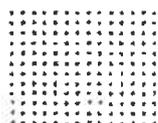
- Effondrement localisé du plancher d'un appartement en R+2, propriété de Monsieur LOPEZ Yannick et plafond d'un appartement en R+1 juste en dessous, propriété de Madame TERLON Célia ;
- Détérioration importante de la murallère Ouest ;
- Présence d'un champignon lignivore (Polypore des caves) sur plusieurs solives du plancher R+2 ;
- Fissuration du faux plafond et gerces des sommiers à proximité immédiate de la zone sinistrée (cuisine R+1) avec surcharge permanente au droit des ces fissurations (salle de bains R+2) ;
- Fissuration du linteau de pierre au droit du couloir du R+2.

VU les échanges de courriels entre la commune de Rumilly et le syndic professionnel NEXITY en date du 20 avril 2022 lançant la procédure contradictoire ;

CONSIDERANT la pose d'étais réalisée par le syndic professionnel NEXITY dans l'appartement en R+1 (Mme TERLON), en mai 2021, afin de sécuriser immédiatement la structure du plafond et du plancher des étages R+1 et R+2 ;

CONSIDERANT QUE les appartements du R+1 et du R+2 sont actuellement inoccupés mais que le rez-de-chaussée (établissement recevant du public) et le reste du bâtiment peuvent être mis en danger par ces désordres ;

CONSIDERANT les préconisations du bureau d'étude PEXIN, et la désignation par le syndic NEXITY du cabinet PLENETUDE en tant que maître d'œuvre pour la réalisation des travaux ;



CONSIDERANT qu'il existe un danger à terme pour la sécurité des personnes et qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

CONSIDERANT qu'il convient désormais d'engager la procédure de mise en sécurité ordinaire afin que la sécurité des occupants soit sauvegardée;

ARRETE

ARTICLE 1 : Les appartements sinistrés et désignés (R+1 et R+2) appartenant à Mme TERLON Célia et à M. LOPEZ Yannick dans le diagnostic structure du bureau d'études PEXIN, doivent demeurer inoccupés. Il est prescrit une interdiction temporaire d'habiter, de louer ou de mettre à disposition jusqu'à la fin des travaux définis dans l'article 2, et jusqu'au prononcé de la main levée, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

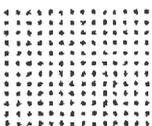
ARTICLE 2 : Le syndic NEXITY à Aix-Les-Bains mandataire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 12-14 rue du Pont Neuf, parcelle cadastrée AO 326, doit, sous 12 mois à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité des personnes en procédant aux travaux suivants définis par le bureau d'études PEXIN :

- La structure bois du plancher ayant été contaminée par un champignon lignivore, sa dépose complète doit être effectuée. Le plancher sera reconstruit selon une architecture similaire (plancher bois à la française) : - Deux sommiers bois de longueur 5,9 m (section à déterminer) ; - Solives bois de longueur 2,5 m pour 13,5 m² de plancher (section et nombre à déterminer selon étude d'exécution). - Revêtement et Isolation de sol selon projet ;
- Les deux travées adjacentes à cette zone sinistrée doivent être sondées (dépose du faux plafond) afin de déterminer l'état de conservation de la structure. En effet, cette zone présente une probabilité forte d'exposer des désordres similaires ;
- Toutes les zones de planchers ainsi sinistrées devront être reconstruites selon les préconisations décrites plus haut. Cette reconstruction nécessitera les matériaux supplémentaires suivants : - Deux sommiers bois de longueur 7,2m (section à déterminer) ; - Solives bois, longueur 2,5m pour 29m² de plancher (section et nombre à déterminer selon étude d'exécution). - Revêtement et isolation de sol selon projet ;
- Les nouveaux éléments bois devront par ailleurs être préalablement traités par un fongicide adapté au matériau (destination d'usage TP8) et présentant une Autorisation de Mise sur le Marché (AMM). Les maçonneries ne nécessitent pas de traitement spécifique à la présence du Polypore des caves relevé sur site. Cependant, les zones en contact avec les éléments bois (type empochements de solives, assises de sommiers) devront être soigneusement nettoyées avec un fongicide adapté afin d'éviter une éventuelle infestation des bols neufs ;
- La fissure verticale observée sur le linteau pierre au R+2 doit être en premier lieu surveillée régulièrement au moyen de l'installation d'une jauge dédiée type Saugnac et d'une sonde de température et d'humidité. Cette surveillance permettra de proposer une solution de réparation adaptée suivant l'évolution statique ou dynamique de cette fissure ;
- Tous autres travaux non prescrits à priori mais rendus nécessaires après les sondages complémentaires mentionnés précédemment.

ARTICLE 3 : Concernant les locaux à usage d'habitation adjacents aux propriétés de Madame TERLON Célia et de Monsieur LOPEZ Yannick, les propriétaires sont tenus de respecter les droits des éventuels occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation reproduit littéralement en annexe. Il appartient aux copropriétaires de porter le présent arrêté à la connaissance de leurs éventuels locataires.

ARTICLE 4 : En cas de non-exécution des mesures prescrites à l'article 2 dans les délais fixés à compter de la notification du présent arrêté, il y sera procédé d'office par la commune, aux frais de l'intéressé dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées à l'article L.511-17 du Code de la construction et de l'habitation.



La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose également la personne mentionnée à l'article 2 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et L521-4 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.

ARTICLE 6 : La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les services de la commune de RUMILLY, de la réalisation et de la conformité des mesures prescrites par le présent arrêté qui mettent fin durablement au danger des personnes.

ARTICLE 7 : Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de la Commune de RUMILLY, tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux dans les règles de l'art.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté est transmis au syndic professionnel NEXITY par lettre recommandée avec accusé de réception, qui sera chargé de le porter à la connaissance des copropriétaires mentionnés en annexe 1. Il sera affiché dans l'immeuble concerné ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune de RUMILLY prévus à cet effet, ce qui vaudra notification dans les conditions prévues à l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitat.

ARTICLE 9 : Ampliation du présent arrêté est transmis :

- à Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie,
- à Madame la Procureure de la République,
- au Syndic de copropriété Nexity à Aix-les-Bains,
- à Monsieur Le Président de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie compétent en matière d'habitat,
- au Département de Haute-Savoie, gestionnaire du fond de solidarité pour le logement,

ARTICLE 10 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la Publicité Foncière, aux frais des copropriétaires.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de RUMILLY dans un délai de deux mois à compter de son affichage et/ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par voie postale (2, place de Verdun, BP 1135, 38022 GRENOBLE Cedex) ou par voie électronique (Télérecours citoyens, www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois :

- À compter de la notification de l'arrêté ou de sa date d'affichage ou,
- À compter de la réponse de la commune de RUMILLY, si un recours administratif a été préalablement déposé.

ARTICLE 12 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

LE MAIRE,

Christian HEISON



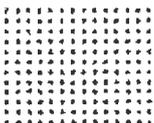
ANNEXE 1 : Liste des copropriétaires du 12 rue du Pont Neuf à RUMILLY

ANNEXE 2 : articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE 1

Liste des Copropriétaires

- Mme GAY Nathalie
- Mme TERLON Célia
- Mr ANDREOLI Hugo
- Mr LOPEZ Yannick
- Mr TRACOL Laurent
- SCI EVALYNN
- SDC 12-14 Pont Neuf
- Société anonyme ART'Murs
- Mme BUSCEMI Julie



ANNEXE : 2

EXTRAIT DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLE L.521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

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

ARTICLE L.521-2

I. - Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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

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

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

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

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

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

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



ARTICLE L.521-3-1

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'État dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

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

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

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

ARTICLE L.521-3-2

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

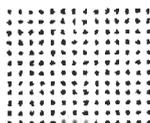
Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant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

II.- (Abrogé)

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

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

V. Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'État, 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'État 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

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'État 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'État 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

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'État 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

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

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

