



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence régionale de santé
Hauts-de-France**

Délégation départementale du Nord
Département santé environnementale

**Arrêté de traitement de l'insalubrité du logement n° 1 au rez-de-chaussée
situé 135 rue Nationale à Gondécourt**

Le préfet du Nord,
chevalier de la Légion d'honneur,
officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331-24, R. 1331-14 à R. 1331-16 et R. 1331-24 à R. 1331-78 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment le titre I^{er} du livre V et les articles L. 521-1 à L. 521-4 ;

Vu le décret du 17 janvier 2024 portant nomination de monsieur Bertrand GAUME, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 13 novembre 2024 portant nomination de monsieur Pierre MOLAGER, secrétaire général de la préfecture du Nord, sous-préfet de Lille ;

Vu le décret du 2 janvier 2026 portant nomination de madame Samira ALOUANE, sous-préfète chargée de mission auprès du préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 24 juin 2026 portant nomination de monsieur Yann-Gaël AMGHAR en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 1979 modifié établissant le règlement sanitaire départemental du Nord (RSD) et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2026 portant délégation de signature à madame Samira ALOUANE, sous-préfète, chargée de mission à la préfecture du Nord ;

Vu le protocole départemental signé par le préfet du Nord et le directeur général de l'Agence régionale de santé le 28 octobre 2016 relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence régionale de santé Hauts-de-France pour le préfet du département du Nord ;

Vu le rapport motivé de l'Agence régionale de santé du 30 juillet 2026 ;

Considérant les courriers du 6 août 2026 informant le propriétaire de l'engagement de la procédure contradictoire, (plis avisés non réclamés), et des motifs qui conduisent à la proposition de mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité ;

Considérant le courrier du 6 août 2026 informant les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire avec la personne tenue d'exécuter les mesures ;





Considérant l'absence de réponse du propriétaire ;

Considérant que le rapport de l'Agence régionale de santé constate que le logement n° 1 au rez-de-chaussée situé 135 rue Nationale à Gondrecourt constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes du fait des conditions manifestes de sur-occupation :

– concernant l'occupation, l'usage et l'entretien :

le logement présente une surface habitable d'environ 70,83 m² et comprend trois pièces principales, à savoir un salon-séjour et deux chambres.

Lors de la signature du bail du 1^{er} juillet 2025, le logement était occupé par deux adultes et sept enfants. Depuis lors, une fille majeure du ménage ainsi que ses deux enfants y sont également hébergés à titre gratuit, portant le nombre total d'occupants à douze personnes.

Au regard de sa superficie et de sa configuration, le logement se trouve dans une situation manifeste de suroccupation. Sa typologie n'apparaît pas adaptée à la composition familiale actuelle ni au nombre d'occupants effectivement présents. La suroccupation accentue également la sensation de confinement, le risque de développement d'humidité et de moisissures par condensation dans un logement dépourvu d'aérations permanentes et favorise la transmission de germes pathogènes ;

En effet, la pièce suivante ne présente pas les caractéristiques de pièces principales d'habitation :

l'éclairage naturel de la pièce identifiée comme chambre, située en façade arrière, est insuffisant pour permettre l'exercice normal des activités quotidiennes sans recours fréquent à un éclairage artificiel. La dimension de la fenêtre ne permet pas un apport suffisant en lumière naturelle. En l'état, cet espace ne peut pas être considéré comme pièce principale. L'absence de dispositif d'occultation de la lumière de la chambre nuit à la qualité du sommeil des occupants en toute saison.

Ces désordres constituent des conditions d'habitabilité défavorables à la santé des occupants (manque d'espace, sensation de confinement, absence d'intimité permettant un épanouissement des personnes, augmentation du risque de maladie cardiovasculaire, altération des fonctions psychologiques...) ;

Compte-tenu du déclassement de cette pièce, le logement ne dispose que de 2 pièces principales ;

Le logement est en sur-occupation manifeste du fait du logeur depuis sa mise en location le 1^{er} juillet 2025, au vu de la composition familiale à l'entrée dans les lieux : neuf personnes, soit deux adultes et sept enfants. La situation s'est aggravée avec l'arrivée de trois personnes depuis ;

Ainsi, ce logement ne permet pas de disposer d'un espace vital suffisant par occupant et présente des désordres pouvant entraîner les risques sanitaires en particulier la survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires mais également une atteinte à la santé mentale. Il rend ainsi les conditions d'habitabilité et d'accueil défavorables à la santé des locataires de par :

- le manque d'espace disponible par occupant ;
- la promiscuité constante entre les membres du ménage ;
- la sensation de confinement générée par une densité d'occupation excessive ;
- l'absence d'espaces d'intimité indispensables à l'épanouissement personnel et familial.

Par ailleurs, ce logement présente d'autres désordres sanitaires à savoir :

– concernant l'humidité et l'aération :
le dispositif de ventilation apparaît insuffisant notamment :

- absence d'extraction d'air vicié dans la cuisine ;
- tirage insuffisant au niveau des bouches d'extractions dans la salle de bains et le cabinet d'aisances.

Ces désordres peuvent entraîner des maladies pulmonaires, asthme et allergies ;

Un développement important de moisissures est observé sur les plafonds et les parois verticales de la salle de bains. Ces désordres apparaissent en lien avec une situation manifeste de suroccupation du logement. Le nombre élevé d'occupants engendre une production importante de vapeur d'eau, notamment par la respiration, l'utilisation de la salle d'eau, la préparation des repas et le séchage du linge. Cette charge hygrométrique excède les capacités d'évacuation de l'humidité du système de ventilation du logement. Il en résulte une augmentation durable du taux d'humidité intérieure, favorisant les phénomènes de condensation sur les surfaces les plus froides.

Ces désordres peuvent entraîner des maladies pulmonaires, asthme et allergies ;

– concernant les surfaces intérieures :
les revêtements des murs et des plafonds de la salle de bains sont dégradés en raison des phénomènes de condensation. Les cueillies des plafonds de la cuisine et des chambres présentent également des traces de moisissures.

Ces désordres peuvent entraîner des maladies pulmonaires, asthme et allergies ;

– concernant les équipements :
une fuite est présente au niveau de la pipe d'évacuation du cabinet d'aisances.

Ces désordres peuvent entraîner un développement de micro-organismes pouvant notamment être à l'origine de maladies infectieuses ou parasitaires ;

Considérant que cette situation est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- risques d'atteintes à la santé mentale ;

Considérant que le logement est occupé depuis le 1^{er} juillet 2025 par monsieur Mahy Eddin MOHAMMED BOUZAN, madame Khadija BOUZAN, leurs sept enfants et leur fille aînée ayant depuis août 2026 quitté le domicile avec ses deux enfants ;

Considérant que le logement est loué dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation, qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-3-1, II du code de la construction et de l'habitation ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France et du secrétaire général de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} – Le logement n° 1 au rez-de-chaussée situé 135 rue Nationale à Gondécourt (réf. cadast : AC 309), propriété de la SCI AYCEM, ou de ses ayants droit, immatriculée au registre du commerce et des sociétés Lille métropole sous



le n° 833 427 875, représenté par monsieur Valentin ALPDOGAN, en qualité de gérant et associé en SCI, est déclaré insalubre.

Article 2 – La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'assurer le relogement des occupants actuels dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté au plus tard au **1^{er} décembre 2026**.

Elle doit, avant le **15 novembre 2026** informer le préfet de l'offre de relogement définitif qu'elle a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais de la personne mentionnée à l'article 1^{er} dans les conditions précisées à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent donc être ni loués ni mis à la disposition à usage d'habitation, en application de l'article L. 511-11 du même code.

En cas de refus d'une offre de relogement adaptée et/ou de maintien intentionnel dans les lieux des occupants, l'administration pourra procéder à leur évacuation d'office avec le concours de la force publique.

Article 3 – La non-exécution des mesures prescrites (relogement) dans les délais précisés ci-avant expose la personne mentionnée à l'article 1^{er} au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du même code ainsi que par l'article L. 521-4 s'agissant des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du même code.

Article 4 – 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 indûment perçus par le propriétaire sont restitués aux occupants.

Article 5 – La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Article 6 – Le présent arrêté est publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur par le vendeur.

Article 7 – La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée par l'autorité administrative qu'après constatation, par les agents compétents, du relogement effectif et définitif des occupants dans un logement décent et adapté à leurs besoins mettant fin à la situation de suroccupation.

Article 8 – Le présent arrêté sera notifié, par l'Agence régionale de santé, à la SCI AYCEM, propriétaire, ayant son siège social situé 135 rue Nationale à Gondecourt (59147), représenté par monsieur Valentin ALPDOGAN, en qualité de gérant et associé en SCI, domicilié 10 r Marie Trintignant, bat B, étage 2, apt 2123, Lomme (59160), est déclaré insalubre, ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, monsieur Mahy Eddin MOHAMMED BOUZAN et madame Khadija BOUZAN.

Cette notification est également effectuée par l'affichage de l'arrêté en mairie ainsi que sur la façade du bâtiment.

Il est transmis au maire de Gondecourt, à la Communauté de communes Pévèle Carembault, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département ainsi qu'à la direction départementale des territoires et de la mer du Nord.

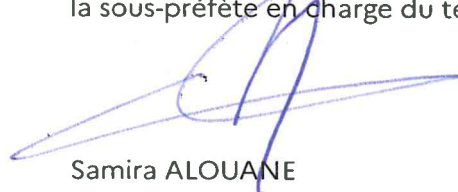
Article 9 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Nord (Préfet du Nord / SG / DCPI - 12 rue Jean sans Peur - CS 20003 - 59039 Lille cedex) dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse à ce recours gracieux dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification (direction générale de la santé - EA 2 - 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse à ce recours hiérarchique dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59014 Lille cedex ou par voie dématérialisée via télérecours citoyens : <https://citoyens.telerecours.fr/>) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Article 10 – Le secrétaire général de la préfecture du Nord, le directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France, le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord et le maire de Gondecourt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 30 septembre 2026
Pour le préfet et par délégation,
la sous-préfète en charge du territoire roubaisien



Samira ALOUANE



ANNEXES
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L. 126-17

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 .

Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Article L. 511-22

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 41, 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'État 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.



Article L. 521-1

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, 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'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. 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 L. 521-3-2

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 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

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'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

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'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

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.