

Délégation départementale du Nord  
Département santé environnementale

**Arrêté de traitement de l'insalubrité du logement  
situé 177 rue des Ferronniers à Douai et sur-occupation du logement**

---

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, L. 1416-1, 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 Ier du livre V et les articles L. 521-1 à L. 521-4 ;

Vu le décret du 2 novembre 2022 portant nomination de monsieur Hugo GILARDI, directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France ;

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 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 16 janvier 2009 modifié, portant constitution d'une formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) chargée de l'examen des déclarations d'insalubrité ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 juin 2025 portant renouvellement des membres de la formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 janvier 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 du service communal d'hygiène et de santé de Douai en date du 24 novembre 2025 ;

Vu l'avis émis le 3 février 2026 par la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant le courrier du 30 décembre 2025 informant la propriétaire de l'engagement de la procédure contradictoire et des motifs qui conduisent à la proposition de mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité ;

Considérant le courrier du 30 décembre 2025 informant les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire avec la personne tenue d'exécuter les mesures ;

Considérant les observations formulées par la propriétaire à l'occasion du CODERST ;

Considérant que le logement situé 177 rue des Ferronniers à Douai constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

- concernant les éléments environnementaux :
  - l'immeuble est construit sur plus des 2/3 de la surface de la parcelle ;
- concernant la salubrité et la sécurité du bâtiment :
  - Présence de fuites au niveau de la toiture annexe de la cuisine. Présence de fissures sur le plafond dans le garage. Ces désordres entraînent un risque de porter atteinte à la sécurité des personnes.
  - Présence de traces de fuites au niveau de la toiture annexe de la cuisine.
  - Présence de fenêtres dégradées façade arrière des étages avec développement de moisissures.
  - Présence d'un mur humide dans le salon au droit de la cheminée. Présence de moisissures dans la buanderie

Ces désordres entraînent des risques de survenue d'accidents et/ou sont à l'origine de développement d'humidité.

- Garde-corps non conforme et dégradé au niveau de l'accès au 1<sup>er</sup> étage et du palier du 1<sup>er</sup> étage.
- Absence de rampe et garde-corps non conforme au niveau de l'accès du 2<sup>ème</sup> étage et du palier du 2<sup>ème</sup> étage.
- Hauteurs sous allège insuffisantes au niveau des fenêtres.
- Absence de main courante pour l'accès à la cave.
- Absence de DAAF dans les pièces habitables, présence uniquement dans le grenier

Ces désordres constituent un risque de chute de personnes / survenue d'accident ;

- concernant l'aménagement :
  - Éclairage insuffisant au niveau du salon/cuisine par l'obturation d'une de ces deux fenêtres.
  - Présence des éléments de salle de bains dans deux des trois chambres ne permettant pas la pleine jouissance du bien et entraînant une absence d'intimité.

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... ).

- concernant l'humidité et l'aération :
  - Absence de ventilations réglementaires dans l'immeuble.

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

- Développement de moisissures dans la buanderie et murs façade arrière.
- Développement de moisissures au niveau des fenêtres façade arrière.
- Traces d'infiltration au niveau du plafond de la toiture de la cuisine.
- Mur humide au droit de la cheminée dans le salon/cuisine.

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

- Concernant les surfaces intérieures :
  - Absence de finition dans le grenier, pose de laine de verre d'isolation sans finition

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

- concernant les réseaux :
  - Présence de fils volants à nu, non gainés dans le grenier.

Ces désordres entraînent un risque de survenue d'accident (électrisation / électrocution / incendie) ;

- concernant les équipements :
  - Absence de pièce dédiée à la toilette. Les salles d'eau se situent dans deux des trois chambres. Compte tenu de son état, la salle de bains / salle d'eau ne permet pas de garantir les opérations d'hygiène corporelle dans des conditions de salubrité minimale.

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

Il est à préciser la présence d'un radiateur fonctionnel mal fixé ;

- concernant les risques sanitaires particuliers :
  - Immeuble des années antérieures à 1949. Le constat de risque d'exposition au plomb n'a pas été communiqué le jour de la visite (présence de menuiseries dégradées).

Ces désordres entraînent un risque de maladies spécifiques ;

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

Il y a quatre pièces habitables pour 10 personnes => insuffisant pour 10 personnes. La surface des pièces habitables est de 71 m<sup>2</sup> => insuffisant pour 10 personnes. Il est à préciser que les occupants étaient 7 à leur entrée dans les lieux.

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.

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

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

Considérant que le logement est occupé par monsieur Mickaël SCARFE, madame Samantha VANDEROTTE et huit enfants ;

Considérant que la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures visant à supprimer l'insalubrité et leur délai d'exécution indiqué par la formation spécialisée du CODERST ;

Considérant en outre que le logement est manifestement sur-occupé et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-3-1, I (troisième alinéa) 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<sup>er</sup>** – Le logement situé 177 rue des Ferronniers à Douai (références cadastrales : 178 BX 463), propriété de madame Christelle GILMET, ou de ses ayants droit, est déclaré insalubre.

**Article 2** – Afin de traiter l'insalubrité de ce logement, il appartiendra à la personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de réaliser les mesures ci-après selon les règles de l'art, et au plus tard à la date du 1<sup>er</sup> novembre 2026 :

- vérification et remise en état des toitures pour en assurer l'étanchéité ;
- vérification et remise en état de l'ensemble des accessoires de toitures (gouttières, chéneaux, descentes, souche de cheminée...) si nécessaire ;
- remise en état des murs dégradés par les infiltrations et l'humidité ;
- recherche des causes d'humidité ;
- remise en état ou remplacement des menuiseries extérieures et intérieures après avis du Service Urbanisme de la ville de Douai afin d'en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité ;
- réalisation d'une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques en tenant compte de la réglementation thermique dans l'existant dite « élément par élément » ;
- mise en sécurité de l'escalier d'accès aux étages et à la cave par, notamment, la pose d'une main courante, la réparation de barreaux, la mise aux normes des garde corps des paliers ;
- mise en sécurité des fenêtres dont la hauteur sous allège est insuffisante par notamment la mise en conformité par notamment la pose d'un garde-corps ;
- installation des ventilations réglementaires dans les pièces de service pour assurer le renouvellement efficace et permanent de l'air
- création d'une salle de bains ;
- mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
- exécution de travaux complémentaires (traitement des infiltrations, ...) indispensables à la bonne mise en œuvre des mesures prescrites le cas échéant ;
- installer un DAAF dans le logement habité ;
- fourniture du Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

Lors des interventions notamment sur les murs (perçage, saignées...), toutes les précautions devront être prises pour l'exécution des travaux prescrits, de façon à ne pas générer un risque supplémentaire pour les occupants par la dispersion de poussières potentiellement chargées en plomb ou amiante.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité compétente peut les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1<sup>er</sup>, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Le recouvrement des dépenses engagées aux frais du propriétaire défaillant comporte, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

Article 3 – La personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> devra, pendant la réalisation des travaux, maintenir un espace de vie sans risque pour la santé et la sécurité des occupants.

En cas de nécessité, elle devra assurer l'hébergement des occupants durant tous les phases de travaux ne permettant pas leur réalisation en milieu occupé.

Compte tenu de l'état de sur-occupation du logement, le relogement définitif des occupants concernés sera assuré par la collectivité publique en application du I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour les propriétaires d'assurer leur hébergement en application de l'article L. 521-1 et du I de l'article L. 521-3-1 du même code, ou d'en supporter le coût jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

Article 4 – Lorsque le logement devient inoccupé et libre de location après la date du présent arrêté, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste obligée de le faire à l'échéance fixée à l'article 2.

La personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> devra prendre les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement dans le délai de trente jours à compter du départ des occupants. À défaut, il y sera procédé d'office à leurs frais.

Article 5 – Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent expose la personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> 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.

Il est également 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 6 – 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 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 sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Article 7 – La personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> 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 8 – 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 9 – La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par le service communal d'hygiène et de santé de Douai.

La personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 10 – Le présent arrêté sera notifié par l'Agence régionale de santé à la propriétaire, madame Christelle GILMET, domiciliée 34 rue Léo Lagrange à Aubry ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, monsieur Mickaël SCARFE et madame Samantha VANDEROTTE.

Il est transmis à la mairie de Douai, à la communauté Douaisis Agglo, 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 11 – 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 20 003 - 59 039 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, 75 350 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 62 039, 59 014 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 12 – Le secrétaire général de la préfecture du Nord, le sous-préfet de Douai, le directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France, le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord, le maire de Douai sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 1 AVR. 2026  
Pour le préfet et par délégation,  
la sous-préfète en charge du territoire roubaisien

  
Samira ALOUANE

#### ANNEXES

Articles L. 126-17, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

ANNEXES  
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**Article L. 126-17**

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

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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, 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*

*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'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*

*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'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 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'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.