



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU LOT

AR PREFECTURE

046-200023737-20141030-3_30_10_14-DE
Reçu le 03/11/2014

AGENCE REGIONALE DE SANTE MIDI PYRENEES
Délégation Territoriale du Lot

ARRETE
Relatif à la déclaration d'insalubrité irrémédiable de l'immeuble
situé 72 rue du Château du Roi, 46000 CAHORS.
Parcelle CD 174

LE PREFET DU LOT
Officier l'ordre National du Mérite

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31, L.1336-2 et L.1337-4, R.1331-1, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.111-6-1 et L.521-1 à L.521-4 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu l'arrêté du préfet du 2 août 2010 modifié relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;

Vu le rapport de M. le Directeur Général de l'ARS de Midi-Pyrénées, en date du 26 octobre 2012 constatant l'insalubrité de l'immeuble ;

Vu l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment concerné ;

Vu l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques lors de la séance du 21 décembre 2012, concluant à la réalité de l'insalubrité du bâtiment et des logements et à l'impossibilité d'y remédier ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 26 octobre 2012 ;

Considérant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants compte-tenu des désordres suivants :

- Réseau électrique anarchique potentiellement dangereux dans les parties communes et dans tous les logements avec présence de fils électriques dénudés en particulier dans les logements 5, 7 et 8 ;
- Charpente comportant des éléments dégradés ;
- Couverture de mauvaise facture présentant une étanchéité défaillante ;

- Planchers des parties communes (coursives) instables et dégradés ;
- Mauvaise fixation des garde-corps des coursives ;
- Escalier commun comportant des irrégularités importantes pouvant provoquer des chûtes ;
- Présence de remontées capillaires sur les murs porteurs ;
- Système de collecte des eaux pluviales défaillant et anarchique ;
- Dysfonctionnement du réseau d'évacuation des eaux usées qui engendre des mauvaises odeurs et des fuites (logement 3) ;
- Absence de raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées du logement 1 ;
- Mauvaise isolation des combles et absence d'isolation des murs extérieurs et des planchers ne permettant pas d'assurer un chauffage suffisant dans les logements ;
- Présence de gravats dans les combles ne permettant pas au matelas d'isolation d'assurer sa fonction ;
- Présence d'humidité sur les murs extérieurs non isolés dans tous les logements (ponts thermiques)
- Ventilation défaillante dans tous les logements, pouvant être la cause de condensation et d'intoxication au monoxyde de carbone en cas d'utilisation de chauffage d'appoint ;
- Défaut d'étanchéité du bac à douche dans le logement 2 ;
- Absence de moyen de chauffage fixe dans tous les logements pouvant participer au risque d'intoxication au monoxyde de carbone en cas d'utilisation de chauffage d'appoint ;
- Revêtements intérieurs (sols, murs et/ou plafonds) dégradés par l'humidité et les infiltrations d'eau dans tous les logements ;
- Mauvaise distribution des pièces dans le logement 6 avec communication directe entre les WC et le coin cuisine ;
- Présence de revêtements intérieurs dégradés contenant du plomb accessible ;
- Présence de déchets dans les logements non occupés et dans la cave pouvant participer à la propagation d'un incendie et à la prolifération de nuisibles ;
- Risque de chûtes de briques et de tuiles sur la propriété située au 86 rue du Château du Roi ;

Considérant que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble compte tenu de l'importance des désordres affectant ce bâtiment, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est égale ou supérieure au coût de reconstruction du bâtiment;

Sur proposition du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé de Midi-Pyrénées ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Décision

L'immeuble sis 72 rue du Château du Roi, 46000 CAHORS, parcelle CD 174, propriété de Jean-Pierre POURCHET, résidant 298 rue Winston Churchill, 46000 CAHORS et nu-propriété de COUSYN Valérie (née POURCHET), résidant 224 chemin des Durands, 46000 CAHORS et de POURCHET Jean-Philippe, résidant 814 route de Vacquiers, 31620 BOULOC, ou de leurs ayants droit,

est déclaré insalubre irrémédiable.

ARTICLE 2 : Interdiction d'habiter

Les logements ou locaux situés dans le bâtiment susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Relogement

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, **dans un délai de 1 mois à compter de la notification** du présent arrêté, **informer le préfet, de l'offre de relogement définitif** correspondant à leurs besoins et possibilités qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais, dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 : Travaux nécessaires

Au fur et à mesure du départ des occupants, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux.

Afin de protéger la sécurité et la salubrité du voisinage, le propriétaire devra au préalable réaliser les travaux suivants :

- évacuation des déchets,
- mise en sécurité des éléments du bâtiment pouvant chuter sur la voie publique ou les propriétés adjacentes.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5 : Réalisation de travaux

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de rendre l'immeuble salubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatations par les agents compétents de la sortie d'insalubrité de l'immeuble.

Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif de la réalisation de travaux dans les règles de l'art.

ARTICLE 6 : Publication aux hypothèques

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, à la diligence du Préfet et aux frais du propriétaire.

ARTICLE 7 : Notification et transmission

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. Il sera également affiché à la mairie de CAHORS ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera transmis au Procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations logement et de l'aide personnalisée au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département. Il sera également transmis à l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

ARTICLE 8 : Sanctions pénales

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.1337-4 du code de la santé publique, ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 : Recours

Dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Lot. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet.

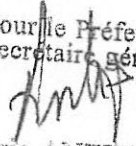
Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de 4 mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000 TOULOUSE), également dans le délai de 2 mois à compter de la notification, ou dans le délai de 2 mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 10 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Lot, le directeur général de l'ARS, le directeur départemental des territoires, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, le maire de CAHORS sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cahors, le 27 09 2012

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général

Frédéric ANTIPHON

ANNEXE

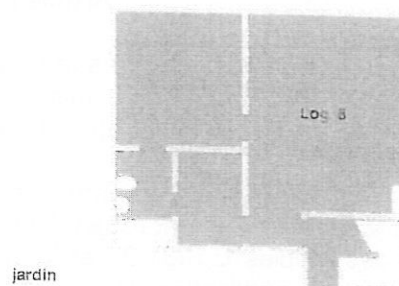
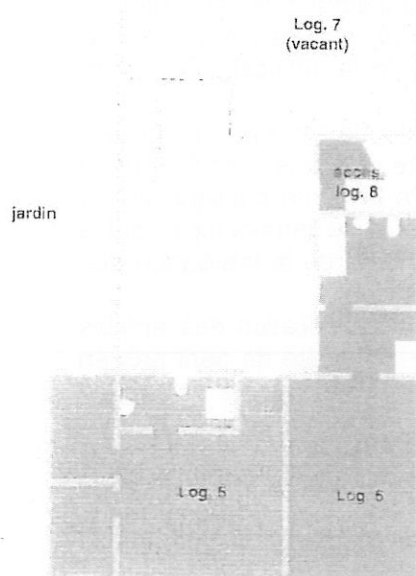
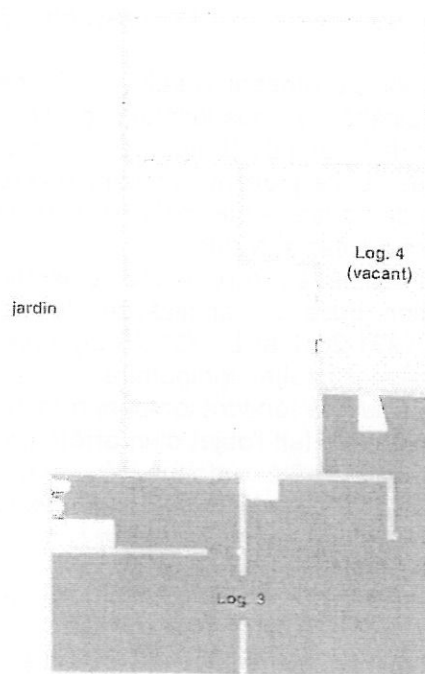
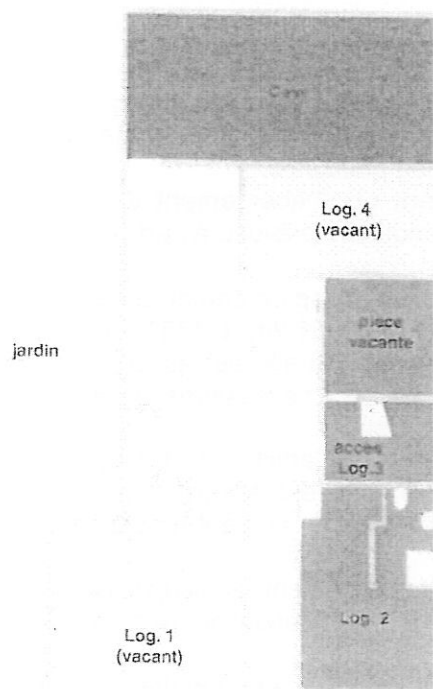
Plan de l'immeuble fixant les numéros des logements
Articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH
Articles L.1337-4 du CSP et L.521-4 du CCH
Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXE

AR PREFECTURE

046-200023737-20141030-3_30_10_14-DE
Reçu le 03/11/2014

Plan de l'immeuble fixant les numéros des logements



ANNEXE

AR PREFECTURE

046-200023737-20141030-3_30_10_14-DE
Reçu le 03/11/2014

Code de la construction et de l'habitation
Partie législative
Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.
Titre II : Bâtiments insalubres.
Chapitre Ier : Relogement des occupants.

Article L521-1

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

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

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25, L.1331-26-1 et L.1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L.511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- 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 L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L.1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

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 d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L.1331-23 et L.1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L.123-3. 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 une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L.1331-25 et L.1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1, 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.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L.1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L.1331-28 du même code, le loyer 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 la mise en demeure

ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

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 L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L.511-3, 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'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L.1331-28 du code de la santé publique 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 préfet ou au maire 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, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L.123-3 sont accompagnés 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 prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25, L.1331-26-1 et L.1331-28 du code de la santé publique est assortie 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 préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L.441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration 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 assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le 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, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L.521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L.441-2-3. Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L.441-1-1 et L.441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L.521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune. Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III 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 droits à réservation dont il dispose sur le territoire de coopération intercommunale. Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L.521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4

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

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 à L.521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L.521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 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.

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 131-3 9 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 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.

Code de la santé publique

Partie législative

Première partie : Protection générale de la sante

Livre III : Protection de la santé et environnement

Titre III : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail

Chapitre VII : Dispositions pénales.

Article L1337-4

- I.-Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L.1331-24 ;
 - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L.1331-28.
- II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L.1331-23.
- III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L.1331-22 ;
 - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L.1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-26-1, 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 ;
 - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-28 ;
 - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L.1331-25 et L.1331-28.
- 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 ;
 - 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.
- V.-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 131-3 9 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code, porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- 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 code de la construction et de l'habitation.

Livres 1er : Dispositions générales.

Titre 1er : Construction des bâtiments.

Chapitre 1er : Règles générales.

Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.

Sous-section 2 : Règles générales de division.

Article L111-6-1

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, 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 visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, 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 ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, 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 ou 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 de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : 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.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

