

Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Service Technique de l'Habitat
Bureau des partenariats et des ressources

Maison : 70, rue Georges Lardennois 75019 Paris

**Arrêté de péril Imminent
2019-00045**

La Maire de Paris,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) et notamment ses articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4, L.543-2, R.511-1 à R.511-11,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2512-13 ;

Vu la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment ses articles 25 et 37.II ;

Vu la convention de mise à disposition du service des architectes de sécurité de la Préfecture de Police de Paris au service de la Ville de Paris au titre des pouvoirs de police transférés, en date du 28 juin 2017 ;

Vu l'arrêté de péril du 14 mars 2006 enjoignant à l'indivision ZILVELI, propriétaire de la maison sise 70, rue Georges Lardennois à Paris 19^{ème} de procéder à la réalisation des mesures de sécurité nécessaires pour faire cesser les désordres constatés ;

Vu le rapport du service des architectes de sécurité de la Préfecture de Police de Paris du 22 janvier 2019 concluant à la nécessité d'interdire à l'accès et à l'occupation la parcelle du 70 rue Georges Lardennois à Paris 19^{ème} et le jardin Bergeyre, jardin public mitoyen,

Vu l'arrêté municipal du 24 janvier 2019 pris sur le fondement des pouvoirs de police générale interdisant à l'accès et à l'occupation l'ensemble de la parcelle sise 70, rue Georges Lardennois à Paris 19^{ème} ;

Vu la lettre d'avertissement de l'engagement de la procédure de péril imminent envoyée à l'ensemble des membres de l'indivision ZILVELI en date du 26 février 2019 et affiché sur la porte d'accès extérieure de la maison le 1^{er} mars 2019 et à la Mairie du 19^{ème} arrondissement ;

Vu l'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France du 19^{ème} arrondissement en date du 12 mars 2019 ;

Vu le rapport du 2 avril 2019 établi à la suite de la visite du 21 mars 2019 par Madame Pauline CHARREYRON, expert désigné sur ma demande par ordonnance N° 1905104/11-3 du juge des référés du Tribunal Administratif de Paris,

Considérant que la parcelle concernée sise 70, rue Georges Lardennois à PARIS 19^{ème} intègre une maison individuelle de deux étages en ossature béton et pour partie sur pilotis implantée sur la Butte Bergeyre, cadastrée section EV parcelle n°65,

Considérant que l'expert désigné par le Tribunal Administratif de Paris a relevé les désordres suivants :

- la maison n'a fait l'objet d'aucun entretien depuis de nombreuses années hormis les mesures conservatoires d'étalement ;
- la maison, vide de tout occupant, est envahie par la végétation et les revêtements des façades sont détériorés et fissurés ;
- le poteau et le mur à gauche du porche sont inclinés côté jardin et le revêtement de sol est fracturé démontrant un mouvement de bascule du corps de bâtiment sur rue vers le jardin de la Butte Bergeyre inaccessible au public ;
- la partie ouest de la construction face à la pente, sur pilotis, est toujours soutenue par plusieurs files d'étais en bois réalisés par les Charpentiers de Paris en 2003 et confortés en 2012 ;
- l'étalement est sans entretien et nécessiterait une révision, et les fixations du contreventement en place sont, de plus, singulières car réalisées à l'aide de clous ;
- les armatures de poutres allèges de la façade de la bâtisse sont toujours à nu et continuent à se corroder et à se déliter, n'assurant plus leur fonction porteuse et menaçant ruine ;
- les poteaux en béton armé portant la partie sur pilotis aussi bien côté voisin que côté jardin de la Butte Bergeyre présentent une déformation dans leur hauteur et indiquent une absence de fondations profondes ;
- l'étanchéité de la toiture terrasse est totalement obsolète et des infiltrations s'opèrent à l'intérieur de la maison, fragilisant les planchers en béton armé, avec un risque de rupture ;
- les menuiseries extérieures sont totalement vétustes et n'assurent plus ni la fermeture ni l'étanchéité et des vitres sont cassées ;
- il n'existe aucune protection sur la partie arrière avec la maison voisine qui est exposée ainsi à des risques de désordres et de chutes d'éléments de la maison litigieuse, créant ainsi un risque pour la sécurité des personnes ;

- le plancher de la pièce côté rue au rez-de-chaussée est effondré et la porte d'accès à cette pièce est dégonflée ;
- l'accès à l'étage se fait par un escalier étroit multi fissuré et d'importantes fissures sont constatées sur le mur de l'escalier ;
- la façade côté jardin du n°72, rue Georges Lardennois présente des désordres de fissurations importants ;
- la façade sur rue présente également des désordres de fissurations et de basculement vers la gauche en la regardant et vers l'arrière ;
- le sol de l'entrée est largement fissuré avec un désaffleurement et un basculement vers la chaussée ;
- une fissure perpendiculaire à la rue est constatée tout le long de l'allée d'accès avec un basculement du sol vers le jardin ;
- l'intérieur de la maison est dans un état de délabrement avancé et les sols se délitent et menacent ruine ;
- de nombreuses fissures structurelles sont visibles sur les pignons ;
- la maison voisine située au 68, rue Georges Lardennois n'a aucune protection ; du côté jardin, l'accès est immédiat et les éléments qui se délitent peuvent tomber à tout moment ;
- la maison repose sur des massifs de fondations qui ne sont pas profonds et la hauteur de la zone sur pilotis est importante ;
- la localisation de cette maison sur la butte nécessite des fondations profondes pour permettre d'atteindre le « bon sol » ;
- avec le temps et les aléas des sols, les massifs de fondations se sont déplacés entraînant un glissement de terrain ;
- les mesures complémentaires demandées aux propriétaires n'ont pas été réalisées ;
- la surveillance de l'évolution des déformations en procédant tous les six mois par métrologie à un suivi dimensionnel millimétrique des façades donnant sur la rue Georges Lardennois et sur le jardin de la Butte Bergeyre n'a pas été assurée ;

Considérant que l'expert désigné par le Tribunal Administratif de Paris a estimé que de manière générale il est constaté des risques immédiats pour la sécurité des personnes et des risques de chutes d'enduit, de fissures de séparation, d'éclatement de structures, de chutes d'éléments maçonnés, d'arrachement du bâtiment et des menaces de ruine ;

Considérant que le rapport de l'expert désigné par le Tribunal Administratif de Paris conclut à l'existence d'un péril grave et imminent,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de la maison susvisée.

ARRETE

Article premier :

- Monsieur **Christophe ZILVELI**,
- Monsieur **Nicolas ZILVELI**,
- Madame **Vassilia ZILVELI**,
- Monsieur **Antoine GIUDICELLI**,
- Madame **Laurence NGUYEN (née GIUDICELLI)**,
- Monsieur **Paul GIUDICELLI**

Propriétaires en indivision de l'immeuble sis 70 rue Georges Lardennois à Paris 19^{ème}, cadastré section EV parcelle n°65.

Ou leurs ayants droit,

Devront dans **un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté**, prendre les mesures suivantes pour garantir la sécurité publique :

1. Déposer le maximum de végétation sauvage possible.
2. Procéder à un étaielement provisoire des fenêtres extérieures par la pose de structures bois en « X » sur toutes les façades (étrésillonnement des baies) .
3. Mettre en place une palissade de 3 m de haut bien fondée au sol et bien accrochée au bâtiment au niveau de la partie arrière pour permettre la protection du voisin.
4. Faire tomber en façade et en sous-face du porche la totalité des éléments qui menacent ruine.
5. Condamner l'accès à la pièce du rez-de-chaussée et à l'étage par l'escalier extérieur.
6. Réviser les étaielements existants, remplacer les couches au sol en madriers ou bastaings, remplacer les couches basses en bastaings, remplacer les moises dégradées en bastaings, remplacer les coins cassés ou manquants, caler et mettre en charge l'ensemble.
7. Poser deux batteries d'étais à l'aplomb des murs de façades latérales sur une longueur de 5 mètres linéaires environ, dans la hauteur du rez-de-chaussée.

8. Procéder aux contreventements de la façade côté jardin de la Butte Bergeyre.
9. Procéder aux contreventements du pignon côté jardin de la Butte Bergeyre.

Ces prescriptions devront être réalisées dans les règles de l'art.

Article 2 : Faute pour les propriétaires d'avoir exécuté les mesures conservatoires ci-dessus prescrites dans le délai précisé à l'article 1^{er}, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais des propriétaires ou de leurs ayants droit.

Les frais engagés par la commune seront recouverts auprès des propriétaires comme en matière des contributions directes y compris les frais d'expertises. Le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires comportera, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8% de ces dépenses conformément à l'article L. 543-2 du Code de la construction et de l'Habitation.

Article 3 : Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'ensemble de la parcelle du 70, rue Georges Lardennois à Paris 19^{ème} est interdit à l'accès et à l'occupation.

Article 4 : Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues de respecter les dispositions des articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) reproduites en annexe 1. Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-6 ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du CCH, reproduits en annexes 2 et 3.

Article 5 : Si les propriétaires mentionnés à l'article 1, ou leurs ayants droit, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, ils sont tenus d'en informer les services de la commune qui feront procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de tout péril pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la Ville.

Les propriétaires tiennent à disposition des services de la Ville tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées dans l'article 1^{er}. Il sera affiché sur la façade de la maison concernée ainsi qu'à la mairie du 19^{ème} arrondissement pour valoir notification.

Article 7 : Le présent arrêté est transmis au Préfet de Paris et de la Région Ile de France au titre du contrôle de légalité.

Article 8 : Le présent arrêté est communiqué au président de la Métropole du Grand Paris, transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Maire de Paris dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Paris dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté.

Article 10 : La Maire de Paris est chargée par l'intermédiaire de ses différentes directions, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris le **29 AVR. 2019**

Pour la Maire de Paris,

et par délégation,

Alice VEYRIE

Sous-Directrice de
l'Habitat

ANNEXE N°1 : Reproduction des articles L.521-1 à L.521-3-2

Article L.521-1

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

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 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 L.521-2

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, 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 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'envoi de la notification ou 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 L.521-3-1

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 ou de l'article L. 129-3, 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 ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 L.521-3-2

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 ou de l'article L. 129-3 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.- La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.- Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, 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 L.511-6

I.- Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

-le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.

II.- Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

-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 péril ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.

III.- 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 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.

IV.- 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 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.

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.

V.- 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.521-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

Article L.111-6-1

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, 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 desdits locaux, 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.