

Avocats Cabinet PUGET LEOPOLD-COUTURIER

De: Abdallah Anissa <anissa.abdallah@montreuil.fr>
Envoyé: mercredi 23 juin 2021 16:04
À: avocats@plcavocats.fr
Cc: goulven turmel; Mussato Sophie; Somchit Olivia
Objet: Suivi dossier administratif - 18, rue Nungesser - 93100 Montreuil [CFF/GASIC & BOJIC]
Pièces jointes: arrete prefectoral n 15-0140 HI CAV CL du 16-04-2015.pdf; arrete 17-0005 HI CAV MR du 11-01-2017.pdf

Monsieur,

La commune de Montreuil s'investit pleinement dans la lutte contre l'habitat indigne.

A ce titre les services municipaux travaillent de concert dans la surveillance des biens présentant des incohérences structurelles, d'aménagement ou de salubrité.

En réponse à votre mail, je vous prie de trouver ci-joint les arrêtés d'insalubrité concernant le bien sis à l'adresse en objet qui justifient notre présence à la visite que vous avez diligentés par voie d'huissier.

Dans le cadre du suivi de ces arrêtés, je me suis rendue sur place afin de constater l'état d'occupation des locaux concernés et visiter l'ensemble immobilier.

Au vu des infractions constatées sur place, une saisine du procureur et de la préfecture sera effectuée par les services municipaux présents lors de la visite dans les délais de rigueur.

Les procédures administratives en cours à l'encontre des propriétaires n'invalident aucunement la vente du bien. Cependant celui-ci ne peut être divisé en copropriété et les acquéreurs définitifs doivent être informés des arrêtés actifs sur le bien.

A votre disposition si besoin d'éléments supplémentaires,

Cordialement,

De: "Avocats Cabinet PUGET LEOPOLD-COUTURIER" <avocats@plcavocats.fr>
À: "TURMEL Goulven" <goulven.turmel@montreuil.fr>
Envoyé: Mercredi 23 Juin 2021 11:28:22
Objet: CFF/GASIC & BOJIC

Madame, Monsieur,

Dans cette affaire, nous représentons le CREDIT FONCIER pour laquelle une saisie immobilière a été diligentée sur les biens à MONTREUIL SOUS BOIS (93) 18 rue Nungesser et dont la vente sur réitération des enchères est prévue le MARDI 29/06/2021 à 13 H 30 au TJ BOBIGNY.

Le 17 juin dernier, une visite était organisée par Me LETELLIER Huissier sur notre demande et vous étiez présents (cf page 2 du PV de visite que nous vous joignons).

Merci de bien vouloir nous préciser les raisons et les suites de votre visite qui pourraient avoir des conséquences sur la vente sur adjudication prévue le 29/06/2021.

Cordialement



Frédéric Puget

Avocat au Barreau de Paris

01 47 66 59 89/ f.puget@plcavocats.fr
24 rue Godot de Mauroy-75009 Paris
plcavocats.fr

Ce message peut contenir des INFORMATIONS CONFIDENTIELLES destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avvertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de le détruire et de n'en divulguer le contenu à personne.

This message may contain CONFIDENTIAL INFORMATION intended only for use by the addressee. If you have received it by mistake, thank you for notifying us immediately by telephone or by e-mail, for deleting and not delivering it, this to anyone else.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Agence régionale
de santé
d'Ile de France

Délégation territoriale
de la Seine-Saint-Denis

Département Veille et Sécurité Sanitaire

Dossier : 15059

Immeuble sis : 18 rue Nungesser à Montreuil (93100)
Local situé au sous-sol du pavillon à droite

Références cadastrales : section CL n°59

Propriétaires : Monsieur Ivan GASIC né le 01/06/1973
18 rue Nungesser à Montreuil (93100)
Madame Gordana BOJIC née le 03/05/1966
1 rue Navoiseau à Montreuil (93100)

Occupants : Monsieur et Madame NADJI et leurs deux enfants âgés de 2 ans et 12 jours

ARRETE n°15-0140 HI CAV CL
Portant mise en demeure

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- VU** le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L. 1331-22 et L. 1337-4 ;
- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 521-1 à L. 521-4 ;
- VU** le rapport établi par l'agent du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Montreuil en date du 1^{er} décembre 2014, concluant à la nécessité d'engager pour le local situé au sous-sol du pavillon à droite sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100), parcelle cadastrée CL n°59, la procédure prévue à l'article L. 1331-22 du Code de la Santé Publique à l'encontre de Monsieur Ivan GASIC et Madame Gordana BOJIC ;
- VU** le courrier adressé, par le SCHS, le 17 décembre 2014 à Monsieur Ivan GASIC et Madame Gordana BOJIC, propriétaires, les informant du constat du caractère impropre à l'habitation du local situé au sous-sol du pavillon à droite sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100) et leur absence de réponse ;

CONSIDERANT que l'article L.1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation à titre gratuit ou onéreux et que le préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser la situation ;

CONSIDERANT que le rapport d'enquête susvisé fait ressortir que le local situé au sous-sol du pavillon à droite sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100), parcelle cadastrale CL n°59, occupé par la famille NADJI, présente un caractère par nature impropre à l'habitation :

- Local totalement enfoui ;
- Hauteur sous plafond inférieure à 2,20m dans l'ensemble du local (2,06m) ;
- Eclairage naturel insuffisant dans l'ensemble du local ;
- Prospect inférieur à 2m devant la seule fenêtre du local.

CONSIDERANT que le local présente d'autre part les critères d'insalubrité suivants :

- Présence d'humidité au niveau des murs donnant sur l'extérieur ;
- Absence d'un système de ventilation efficace et permanent dans la salle d'eau ;
- Présence de moisissures dans la salle d'eau.

CONSIDERANT qu'il convient donc de mettre en demeure les personnes qui ont mis le local à disposition de faire cesser cette situation ;

SUR PROPOSITION du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Montreuil :

ARRETE

ARTICLE 1 :

Monsieur Ivan GASIC, ou ses ayants droit, domicilié 18 rue Nungesser à Montreuil (93100), et Madame Gordana BOJIC, ou ses ayants droit, domiciliée 1 rue Navoiseau à Montreuil (93100), propriétaires du local situé au sous-sol du pavillon à droite sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100), parcelle cadastrée CL n 59, sont mis en demeure d'en faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

Dès le départ des occupants et leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'exécuter tous travaux nécessaires (supprimer les équipements sanitaires) pour empêcher toute utilisation du local aux fins d'habitation, et interdire toute entrée dans les lieux.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 :

Les propriétaires sont tenus d'assurer le relogement des occupants actuels dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté et dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du présent arrêté. A défaut il y sera pourvu d'office et à ses frais, dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

A compter de l'envoi de la notification du présent arrêté aux propriétaires, tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par les occupants, sans préjudice du respect de leurs droits au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

ARTICLE 4 :

Les articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe du présent arrêté, sont applicables dans les conditions précisées à l'article L. 521-1.

ARTICLE 5 :

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, reproduits en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants du local concerné. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ci-dessus, il sera affiché à la mairie de la commune de Montreuil et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Montreuil dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 8 :

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Montreuil, le directeur général de l'agence régionale de santé et le directeur régional interdépartemental de l'hébergement et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le

16 AVR. 2015

Le préfet,
Pour le Préfet et par déléguation,
la Sous-préfète chargée de mission auprès du préfet,
secrétaire générale adjointe
chargée de l'arrondissement chef-lieu

Isabelle BUREL

Arrêté n : 15-0140 HI CAV CL

Dossier : 15059

Immeuble : 18 rue Nungesser à Montreuil (93100)
Local situé au sous-sol du pavillon à droite

Propriétaires : Monsieur Ivan GASIC et Madame Gordana BOJIC

CERTIFICAT DE NOTIFICATION

Nous, Maire
avons notifié et laissé copie du présent arrêté

à
le

Monsieur, Madame.....reconnait avoir reçu notification du
présent arrêté

.....le.....

LE MAIRE

LE LOCATAIRE

LE PROPRIETAIRE

ANNEXE

EXTRAIT DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION:

Article L. 521-1

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

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

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 peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant 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 code pénal.

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.

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.

EXTRAIT DU CODE DE SANTE PUBLIQUE :

Article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

- 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 préfet 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 préfet 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 peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

 - l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
 - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal 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.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Agence régionale de santé d'Ile de France
Délégation Départementale
de la Seine-Saint-Denis
Département Veille et Sécurité Sanitaire

Dossier : 15059

Immeuble sis : 18 rue Nungesser à Montreuil (93100)
sous-sol à gauche

Références cadastrales : CL 59

Propriétaire : Madame Gordana BOJIC née le 3 mai 1966
1 rue Navoiseau à Montreuil (93100)

Monsieur Ivan GASIC né le 1^{er} juin 1973
18 rue Nungesser à Montreuil (93100)

Occupant : Madame Chanez BOUYDARNE

A R R E T E n°17-0005 HI CAV MR
Portant mise en demeure

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

- VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L. 1331-22 et L. 1337-4 ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 521-1 à L. 521-4 ;
- VU le rapport établi par l'agent du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Montreuil en date du 5 juillet 2016, concluant à la nécessité d'engager pour le local situé sous-sol à gauche de l'immeuble sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100) - références cadastrales : CL 59 -, la procédure prévue à l'article L. 1331-22 du Code de la Santé Publique à l'encontre de Madame Gordana BOJIC et Monsieur Ivan GASIC ;
- VU le courrier adressé, par le service communal d'hygiène et de santé de la ville de Montreuil, le 30 septembre 2016 à Madame Gordana BOJIC et Monsieur Ivan GASIC, propriétaires, les informant du constat du caractère impropre à l'habitation des locaux occupés au sous-sol à gauche de l'immeuble sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100) et l'absence de réponse ;

CONSIDERANT que l'article L.1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation à titre gratuit ou onéreux et que le Préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser la situation ;

CONSIDERANT que le rapport d'enquête susvisé fait ressortir que le local situé sous-sol à gauche de l'immeuble sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100) - références cadastrales : CL 59 -, occupé par Madame Chanez BOUYDARNE, présente un caractère par nature impropre à l'habitation :

- Local à usage initial de sous-sol,
- Enfouissement partiel du local,
- Hauteur sous plafond insuffisante,
- Éclairage naturel insuffisant ;

CONSIDERANT que le local présente d'autre part les critères d'insalubrité suivants :

- Présence d'humidité dans la pièce principale,
- Prolifération de moisissures dans la pièce principale,
- Système de ventilation insuffisant ;

CONSIDERANT qu'il convient donc de mettre en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation ;

SUR PROPOSITION du Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Montreuil :

ARRETE

ARTICLE 1 :

Madame Gordana BOJIC et Monsieur Ivan GASIC, domiciliés respectivement 1 rue Navoiseau à Montreuil (93100) et 18 rue Nungesser à Montreuil (93100), ou leurs ayants droit, propriétaires du local situé sous-sol à gauche de l'immeuble sis 18 rue Nungesser à Montreuil (93100) - références cadastrales : CL 59 -, est mis en demeure d'en faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

Dès le départ des occupants et leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du local aux fins d'habitation, notamment la suppression des équipements sanitaires.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais de la personne mentionnée à l'article 1.

ARTICLE 3 :

Les propriétaires sont tenus d'assurer le relogement des occupants actuels dans le délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté et dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du présent arrêté. A défaut il y sera pourvu d'office et à ses frais, dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

A compter de l'envoi de la notification du présent arrêté aux propriétaires, tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par les occupants, sans préjudice du respect de leurs droits au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

ARTICLE 4 :

Les articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe du présent arrêté, sont applicables dans les conditions précisées à l'article L. 521-1.

ARTICLE 5 :

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, reproduits en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ci-dessus, il sera affiché à la mairie de la commune de Montreuil et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Montreuil dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 8 :

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Montreuil, le directeur général de l'agence régionale de santé et le directeur régional interdépartemental de l'hébergement et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le 11 JAN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet et par déléation,
le Sous-préfet chargé de mission auprès du préfet,
secrétaire général adjoint chargé de l'arrondissement chef-lieu

Fayçal DOUHANE

CERTIFICAT DE NOTIFICATION

Nous, Maire
avons notifié et laissé copie du présent arrêté
à
le

Monsieur, Madame.....reconnait avoir reçu notification du
présent arrêté
.....le.....

LE MAIRE

LE LOCATAIRE

LE PROPRIETAIRE

ANNEXE

EXTRAIT DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION:

Article L. 521-1

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

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

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 peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant 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 code pénal.

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.

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.

EXTRAIT DU CODE DE SANTE PUBLIQUE :

Article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

- 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 préfet 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 préfet 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 peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
 - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal 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.