

N° 536

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 mai 2019

PROPOSITION DE LOI

visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux
(REVOYÉE EN COMMISSION),

TEXTE DE LA COMMISSION

DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES (1)

(1) Cette commission est composée de : Mme Sophie Primas, présidente ; Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Gremillet, Alain Chatillon, Martial Bourquin, Franck Montaugé, Mmes Anne-Catherine Loisier, Noëlle Rauscent, M. Alain Bertrand, Mme Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Decool, vice-présidents ; MM. François Calvet, Daniel Laurent, Mmes Catherine Procaccia, Viviane Artigal, Valérie Létard, secrétaires ; M. Serge Babary, Mme Anne-Marie Bertrand, MM. Yves Bouloux, Bernard Buis, Henri Cabanel, Mmes Anne Chain-Larché, Marie-Christine Chauvin, Catherine Conconne, MM. Roland Courteau, Pierre Cuypers, Marc Daunis, Daniel Dubois, Laurent Duplomb, Alain Duran, Mmes Dominique Estrosi Sassone, Françoise Férat, M. Fabien Gay, Mme Annie Guillemot, MM. Xavier Iacovelli, Jean-Marie Janssens, Joël Labbé, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Pierre Louault, Michel Magras, Jean-François Mayet, Franck Menonville, Jean-Pierre Moga, Mme Patricia Morhet-Richaud, M. Robert Navarro, Mme Sylviane Noël, MM. Jackie Pierre, Michel Raison, Mmes Évelyne Renaud-Garabedian, Denise Saint-Pé, M. Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Sénat : 229, 325 et 535 (2018-2019).

Proposition de loi visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

CHAPITRE I^{ER} A

Prévenir les situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles *(Division et intitulé nouveaux)*

Article 1^{er} A (nouveau)

- ① I. – L'article L. 731-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 est obligatoire pour les immeubles construits depuis plus de 15 ans et soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Lorsque l'immeuble mentionné à la première phrase du présent alinéa comporte moins de 50 lots principaux, le diagnostic technique est simplifié et son contenu est défini par décret en Conseil d'État.
- ③ « Les diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa sont actualisés tous les dix ans. »
- ④ II. – Le I du présent article entre en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

Article 1^{er} B (nouveau)

À la dernière phrase de l'article 4-3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « , d'un bien immeuble tel que défini aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'un logement ne répondant pas aux caractéristiques du logement décent défini à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

CHAPITRE I^{ER} B

Clarifier, simplifier et accélérer les procédures en matière de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux *(Division et intitulé nouveaux)*

Article 1^{er} C (nouveau)

① I. – L'article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :

② 1° Au premier alinéa, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze » et l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2020 » ;

③ 2° Le 1° est abrogé.

④ II. – Les articles L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1337-4 du code de la santé publique sont abrogés.

⑤ III. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑥ 1° L'intitulé du titre I^{er} est ainsi rédigé : « Police du logement et des autres bâtiments » ;

⑦ 2° Le chapitre unique du même titre I^{er} devient le chapitre I^{er} A et est ainsi rédigé :

⑧ « *CHAPITRE I^{ER} A*

⑨ « *Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres*

⑩ « *Section 1*

⑪ « *Définition*

⑫ « *Art. L. 511-1. – Tout bien immeuble qui menace ruine et qui pourrait par son effondrement compromettre la sécurité ou qui, d'une façon générale, n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique est en péril.*

⑬ « Les pouvoirs de police spéciale en cas de bien immeuble en péril sont exercés par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou le maire conformément à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales. Ces pouvoirs sont définis au présent titre.

- ⑭ « Les pouvoirs de police spéciale dévolus au maire sont exercés à Paris par le préfet de police, sous les réserves suivantes. Sous réserve des compétences dévolues au préfet de police en application du dernier alinéa du I de l'article L. 123-3 et du dernier alinéa de l'article L. 123-4, le maire de Paris exerce les pouvoirs prévus au présent chapitre lorsque le bien immeuble menaçant ruine est un bâtiment à usage principal d'habitation, un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire. Pour l'application du présent chapitre, le pouvoir de substitution conféré au représentant de l'État dans le département par l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales est exercé par le préfet de police.
- ⑮ « *Art. L. 511-2.* – Tout bien immeuble, vacant ou non, dès lors qu'il constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger pour la santé ou la sécurité des personnes, est insalubre.
- ⑯ « Présentent notamment un danger pour la santé ou la sécurité :
- ⑰ « 1° L'utilisation à des fins d'habitation des caves, sous-sols, combles, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- ⑱ « 2° La sur-occupation des logements, conformément à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale.
- ⑲ « Les pouvoirs de police spéciale en cas de bien immeuble insalubre sont exercés par le représentant de l'État dans le département selon les modalités prévues à l'article L. 301-5-1-1 du présent code. Ces pouvoirs sont définis au présent titre.
- ⑳ « *Art. L. 511-3.* – Les biens immeubles mentionnés aux articles L. 511-1 et L. 511-2 ne peuvent pas être mis à disposition à des fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

㉑ « *Section 2*

㉒ « *Signalement et visite*

- ㉓ « *Art. L. 511-4.* – Lorsqu'une demande d'une personne auprès de l'administration relève des prérogatives du maire au titre du présent titre ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département au titre du présent titre, le déplacement d'un agent pour établir un constat et le transmettre à l'autorité publique compétente ainsi qu'aux intéressés doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la demande.

②④ « Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité ou l'insalubrité d'un bien immeuble est tenue de signaler ces faits à l'autorité publique compétente. S'il apparaît que les faits ne relèvent pas de sa compétence, l'autorité saisie doit en informer la personne à l'origine du signalement et transmettre sans délai le signalement à l'autorité compétente.

②⑤ « Art. L. 511-5. – En cas de refus d'accès aux locaux par l'occupant, le locataire ou le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement, l'autorité publique compétente saisit le président du tribunal de grande instance qui, statuant en la forme des référés, fixe les modalités d'entrée dans les lieux des personnes chargées de procéder à l'enquête, au diagnostic, au contrôle ou à la réalisation des travaux.

②⑥ « Section 3

②⑦ « Mesures en cas d'urgence

②⑧ « Art. L. 511-6. – I. – Après avertissement adressé au propriétaire, en cas de péril imminent, l'expert nommé à la demande du maire par la juridiction administrative compétente ou, en cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes lié à l'insalubrité du bien immeuble, le directeur général de l'agence régionale de santé ou, en application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, le directeur du service communal d'hygiène et de santé, examine dans les vingt-quatre heures les bâtiments et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril ou du danger s'il la constate.

②⑨ « La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, dans le logement ou les parties communes de l'immeuble, constitue un danger imminent pour la santé des enfants mineurs et des femmes enceintes.

③⑩ « II. – Si le rapport mentionné au I conclut à l'existence d'un péril grave et imminent ou d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes lié à l'insalubrité du bien immeuble, l'autorité publique compétente ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble.

③⑪ « En cas d'évacuation de l'immeuble ou si l'exécution des mesures prescrites rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants sont applicables.

③② « Art. L. 511-7. – Dans le cas où les mesures et travaux prévus à l'article L. 511-6 n'auraient pas été exécutés dans le délai imparti, l'autorité publique les fait exécuter d'office. En ce cas, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

③③ « Si les mesures et travaux ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril ou à l'insalubrité du bien, l'autorité publique compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. S'ils n'ont pas mis fin durablement au péril ou à l'insalubrité, l'autorité publique compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-8.

③④ « Section 4

③⑤ « *Mesures en l'absence d'urgence*

③⑥ « Art. L. 511-8. – I. – Lorsque le péril d'un bien immeuble est supposé, le maire établit un rapport motivé sur la réalité et les causes du péril du bien concerné et indique, le cas échéant, les mesures et travaux propres à y remédier.

③⑦ « Lorsque l'insalubrité d'un bien immeuble est supposée, le directeur général de l'agence régionale de santé ou, en application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, le directeur du service communal d'hygiène et de santé, établit un rapport motivé sur la réalité et les causes de l'insalubrité du bien concerné, et indique le cas échéant les mesures et travaux propres à y remédier. Le rapport est transmis au représentant de l'État dans le département.

③⑧ « II. – Dans des conditions fixées par voie réglementaire, l'autorité publique compétente transmet le rapport mentionné au I du présent article au propriétaire et, le cas échéant, à la personne ayant mis les locaux à disposition ou à l'exploitant du bien immeuble. Elle les invite, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration, à présenter leurs observations écrites sur la réalité et les causes du péril ou de l'insalubrité selon le cas et les informe qu'il leur sera demandé de faire cesser ce péril ou cette insalubrité. Le rapport motivé est tenu à la disposition des intéressés qui peuvent présenter des observations écrites dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

③⑨ « III. – Si, à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la transmission du rapport, la personne concernée n'a pas établi l'absence de péril ou d'insalubrité selon le cas, le bien immeuble concerné est déclaré en péril ou insalubre selon le cas par arrêté de l'autorité publique compétente.

- ④① « L'arrêté de péril ou d'insalubrité est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, en cas de local d'hébergement, à l'exploitant. Il est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire. Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification de l'arrêté aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.
- ④② « À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent III ou de pouvoir les identifier, la notification de l'arrêté les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé le bien immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.
- ④③ « L'arrêté de péril ou d'insalubrité vaut mise en demeure du propriétaire ou, le cas échéant, de la personne ayant mis les locaux à disposition, de mettre en œuvre les mesures et travaux nécessaires pour faire cesser selon le cas le péril ou l'insalubrité dans un délai fixé. L'autorité publique compétente peut ordonner la démolition de l'immeuble. Dans ce cas, elle y fait procéder sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande.
- ④④ « L'arrêté de péril ou d'insalubrité mentionne qu'en cas de non-respect des prescriptions à l'expiration du délai fixé :
- ④⑤ « 1° Le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte selon les modalités prévues à l'article L. 511-10 du présent code ;
- ④⑥ « 2° Les mesures et travaux pourront être exécutés d'office aux frais et pour le compte du propriétaire.
- ④⑦ « IV. – L'autorité publique compétente peut prononcer une interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser les locaux. Dans ce cas, ou lorsque les travaux rendent les locaux temporairement inhabitables, la personne ayant mis à disposition ces locaux est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-4.

- ④⑦ « La décision de l'autorité publique compétente mentionnée au premier alinéa du présent IV précise :
- ④⑧ « 1° La date d'effet de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux. Si l'interdiction est définitive, cette date ne peut être fixée au-delà de six mois dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant ou au-delà de trois mois dans les autres zones ;
- ④⑨ « 2° La date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé l'autorité publique compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.
- ⑤⑩ « La décision précise, le cas échéant, les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office aux frais et pour le compte de la personne.
- ⑤⑪ « La décision suspend le paiement des loyers jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité. Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril ou d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2. À compter de la notification de la décision d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité.
- ⑤⑫ « Si, à l'expiration du délai imparti par la décision mentionnée au premier alinéa du présent IV pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés, faute pour le propriétaire ou l'exploitant qui a satisfait à l'obligation de présenter l'offre de relogement prévue au II de l'article L. 521-3-1 d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'État dans le département peut exercer cette action aux frais du propriétaire.
- ⑤⑬ « *Art. L. 511-9.* – L'exécution des mesures et travaux conformément à l'arrêté de péril ou d'insalubrité est constatée par l'autorité publique compétente qui prononce la mainlevée de l'arrêté et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.
- ⑤⑭ « La décision de mainlevée est publiée au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

- ⑤⑤ « Art. L. 511-10. – I. – En cas de non-respect des prescriptions mentionnées dans l'arrêté de péril ou d'insalubrité à l'expiration du délai fixé dans ledit arrêté, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard.
- ⑤⑥ « L'autorité publique compétente prononce l'astreinte. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures prescrites et des conséquences de la non-exécution.
- ⑤⑦ « Lorsque l'arrêté de péril ou d'insalubrité concerne un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.
- ⑤⑧ « Lorsque l'arrêté de péril ou d'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.
- ⑤⑨ « Lorsque l'arrêté de péril ou d'insalubrité concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.
- ⑥⑩ « L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ⑥⑪ « L'autorité publique compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.
- ⑥⑫ « Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 €.
- ⑥⑬ « L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique compétente des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code.

- ⑥4 « II. – En cas d'arrêté de péril, l'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté le bien immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.
- ⑥5 « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑥6 « III. – En cas d'arrêté d'insalubrité, l'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté le bien immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les pouvoirs de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑥7 « *Art. L. 511-11.* – L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à ce que, si les mesures et travaux n'ont pas été exécutés ou ne sont pas conformes à l'arrêté de péril ou d'insalubrité, l'autorité publique compétente procède à leur exécution d'office, aux frais et pour le compte de la personne concernée. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.
- ⑥8 « Si l'inexécution des mesures et travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité publique compétente peut sur décision motivée se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées.
- ⑥9 « Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

- ⑦⑩ « *Art. L. 511-12.* – Lorsque le bien immeuble insalubre devient inoccupé et libre de location après la date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'insalubrité, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des personnes, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures et travaux prescrits dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité publique compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage du bien immeuble, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.
- ⑦⑪ « Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées.
- ⑦⑫ « *Art. L. 511-13.* – La personne tenue d'exécuter les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril ou d'insalubrité.
- ⑦⑬ « *Art. L. 511-14.* – Les frais de toute nature avancés par l'autorité publique compétente lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application du présent titre sont recouvrés comme en matière de contributions directes.
- ⑦⑭ « Si le bien immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.
- ⑦⑮ « Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité publique compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

- 76 « Section 5
- 77 « *Sanctions*
- 78 « Art. L. 511-15. – I. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :
- 79 « 1° Le fait de refuser délibérément et sans motif légitime d'exécuter les mesures et travaux prescrits en application des articles L. 511-6 et L. 511-8 ;
- 80 « 2° 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 ou d'insalubrité ;
- 81 « 3° 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 mêmes articles L. 511-6 et L. 511-8 ;
- 82 « 4° Le fait, de mauvaise foi, de remettre à disposition des locaux vacants faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- 83 « II. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 84 « 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 ;
- 85 « 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 ;

- ⑧⑥ « 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.
- ⑧⑦ « 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.
- ⑧⑧ « III. – 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.
- ⑧⑨ « 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.
- ⑨⑩ « 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.
- ⑨⑪ « 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 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.

92 « Lorsque les biens immeubles qui appartenait 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.

93 « IV. – Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

94 « Section 6

95 « Mesures règlementaires

96 « Art. L. 511-16. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. » ;

97 3° Le même titre I^{er} est complété par un chapitre I^{er} B ainsi rédigé :

98 « CHAPITRE I^{ER} B

99 « Autres bâtiments et édifices

100 « Art. L. 511-17. – Lorsque des monuments funéraires menacent ruine et pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité ou, d'une façon générale, n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut prescrire aux personnes titulaires de la concession de mettre en œuvre toutes mesures nécessaires pour remédier à la situation conformément aux dispositions prévues au chapitre I^{er} A du présent titre.

101 « Art. L. 511-18. – À l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'État dans le département peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

102 « L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis du directeur de l'agence régionale de santé et de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.

103 « Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne. Il peut également ordonner la démolition totale ou partielle des locaux et installations, et y faire procéder, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande. » ;

- ⑩④ 4° La division et l'intitulé du titre II sont supprimés et les chapitres I^{er} et II du même titre II deviennent respectivement les chapitres I^{er} et II du titre I^{er}.
- ⑩⑤ IV. – L'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations est ainsi modifié :
- ⑩⑥ 1° Au premier alinéa, les références : « et L. 511-1 à L. 511-6 » sont remplacées par les références : « , L. 511-1 et L. 511-3 à L. 511-17 » et les références : « L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique » sont remplacées par les références : « L. 511-2 à L. 511-16 et L. 511-18 du même code » ;
- ⑩⑦ 2° Après le mot : « constat », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « et le transmettre à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la demande. » ;
- ⑩⑧ 3° Le second alinéa est supprimé.

Article 1^{er} D (*nouveau*)

- ① L'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le maire en application de ses pouvoirs de police générale prévus à l'article L. 2212-2 peut, par arrêté, interdire temporairement d'accéder, d'habiter ou d'utiliser les locaux en raison d'un danger grave et immédiat affectant la santé ou la sécurité des occupants au sens des articles L. 129-1, L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cas, la personne ayant mis à disposition ces locaux est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du même code. Dès sa notification au propriétaire ou au gestionnaire du bien concerné, l'arrêté mentionné au présent alinéa suspend le bail et le paiement des loyers jusqu'à la suppression du risque à l'origine de l'arrêté. »

Article 1^{er} E (nouveau)

- ① L'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque l'autorité publique concernée a prescrit des mesures et travaux pour faire cesser des situations de péril ou d'insalubrité en application des articles L. 511-1 à L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation et qu'elle a constaté l'absence de syndic professionnel, elle saisit dans un délai d'un mois le président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un syndic professionnel. La présence d'un syndic professionnel est obligatoire jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité. »

CHAPITRE I^{ER}

Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de logements insalubres ou dangereux

Article 1^{er}

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 111-6-1-1, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;
- ③ 2° Au premier alinéa de l'article L. 111-6-1-2, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;
- ④ 3° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 111-6-1-3, les mots : « des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées » sont remplacés par les mots : « plusieurs locaux à usage d'habitation sont créés au sein d'un immeuble existant » ;
- ⑤ 4° (*nouveau*) À l'avant-dernier alinéa du même article L. 111-6-1-3, les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a délimité des zones dans lesquelles une autorisation préalable à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant a été instaurée en application des articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ».
- ⑥ II (*nouveau*). – La deuxième phrase du premier alinéa du II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est supprimée.

Article 2

- ① À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, les établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et les communes peuvent demander, par dérogation à l'article L. 231-1 du code des relations entre le public et l'administration, que le silence gardé pendant deux mois par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location prévue à l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation.
- ② Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement adresse au Parlement un rapport d'évaluation du dispositif.
- ③ Un décret fixe la liste des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes concernés par l'expérimentation mentionnée au premier alinéa du présent article. Ces établissements et communes sont sélectionnés en tenant compte notamment de leur volontarisme et de leur capacité à mener cette expérimentation.

Article 2 bis (nouveau)

Le deuxième alinéa de l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Aucuns frais ne peuvent être réclamés au titre de cette demande. »

Article 2 ter (nouveau)

Le dernier alinéa de l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par exception, lorsque le demandeur a obtenu une autorisation préalable expresse de mise en location d'un logement il y a moins d'un an, il est dispensé de demander une nouvelle autorisation pour la nouvelle mise en location de ce logement et il déclare cette mise en location au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou au maire de la commune. »

Article 3

(Supprimé)

Article 4

- ① L'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après la référence : « L. 511-9, », sont insérés les mots : « en priorité au profit d'une collectivité territoriale ou, si cette dernière renonce à bénéficier de cette priorité, » et les mots : « d'une collectivité territoriale, » sont supprimés ;
- ③ 2° Le 1° est ainsi rédigé :
- ④ « 1° Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en application de l'article L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation et pour lesquels il n'existe aucun moyen technique de mettre fin à l'insalubrité ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ; »
- ⑤ 3° Au 2°, la référence : « L. 511-2 » est remplacée par la référence : « L. 511-8 » ;
- ⑥ 4° Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ⑦ « 2° *bis* Les immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité pris en application de l'article L. 511-8 du même code et prononçant une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux lorsque les conditions suivantes sont réunies :
- ⑧ « a) Les mesures prescrites par l'arrêté de péril ou d'insalubrité n'ont pas été prises dans le délai fixé et la personne tenue de les exécuter ne s'est pas libérée de son obligation dans les conditions prévues à l'article L. 511-13 dudit code ;
- ⑨ « b) Après une mise en demeure notifiée par l'autorité publique concernée après l'expiration du délai mentionné au a) du présent 2° *bis*, mentionnant la possibilité pour le propriétaire d'être exproprié de son bien en application du présent 2° *bis*, le propriétaire n'a pas exécuté les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité dans le délai fixé par la mise en demeure et ne s'est pas libéré de son obligation dans les conditions prévues au même article L. 511-13 ;

- ⑩ « c) La réalisation d'office des travaux par l'autorité publique concernée n'est pas possible ;
- ⑪ « d) Le coût des mesures et travaux prescrits est supérieur à la moitié de la valeur du bien ; ».

Article 4 bis (nouveau)

Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elle mentionne obligatoirement le nom de l'acquéreur envisagé. »

Article 4 ter (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2334-36 du code général des collectivités territoriales, après le mot : « investissements, », sont insérés les mots : « de travaux de déconstruction ou de démolition de l'habitat en péril exécutés par la commune en substitution du propriétaire défaillant ».

CHAPITRE II

Accélérer les réponses aux situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles

(Division et intitulé supprimés)

Articles 5 et 6

(Supprimés)

CHAPITRE III

Renforcer l'efficacité des sanctions contre les marchands de sommeil

Article 7

Au premier alinéa de l'article L. 634-4 du code de la construction et de l'habitation, le montant : « 5 000 € » est remplacé par les mots : « 10 000 € ou, en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, à 20 000 € » et les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a délimité des zones soumises à déclaration de mise en location en application de l'article L. 634-1 ».

Article 8

- ① L'article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Lorsqu'une personne met en location un logement sans disposer de l'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 30 000 €. » ;
- ④ 2° Au troisième alinéa, les mots : « aux deux premiers alinéas » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa » et les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a délimité des zones soumises à autorisation préalable de mise en location en application de l'article L. 635-1 ».

Article 9

- ① Le premier alinéa de l'article 2-10 du code de procédure pénale est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ② « Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits ayant, en vertu de ses statuts, vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou culturelle des personnes en état de grande pauvreté ou en raison de leur situation de famille ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne :
- ③ « 1° Les infractions réprimées par les articles 225-2, 225-14 et 432-7 du code pénal ;
- ④ « 2° Les infractions réprimées par les V et VI de l'article L. 123-3 et le I de l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑤ « 3° Les infractions réprimées par le I de l'article L. 521-4 du même code.

- ⑥ « Toutefois, l'association ne sera recevable dans son action que si elle justifie avoir reçu l'accord de la victime ou, si celle-ci est un mineur ou un majeur protégé, celui de son représentant légal, sauf pour les infractions mentionnées aux 2° et 3° du présent article. »