

EXTRAIT
du registre des arrêtés du Maire

Le Maire de la ville de DIGNE-LES-BAINS

N° 22 - 974

Arrêté de mise en sécurité ordinaire
relatif à l'immeuble sis
N°7 Rue Curaterie
AK 840

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L. 2212-2, L.2212-4 et L 2215-1,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L. 511-1 et suivants, L 521 - 1 et suivants, L 541-1 et suivants et les articles R.511-1 et suivants,

VU les éléments techniques apparaissant dans le rapport établi en date du 21 janvier 2022 par le bureau d'études CIDECO, intervenant dans le cadre d'une étude des structures (incluse dans les études de calibrage RHI menées sur l'îlot situé dans la partie basse de la Rue Pied de Ville / Rue Curaterie / Place du Placet / Rue Rampe du Rochas courant 2021 conformément à la circulaire de l'ANAH du 12 septembre 2014), à savoir

- façade Rue Curaterie

- grande trace d'humidité sur le mur à la hauteur de la porte fenêtre du premier étage,
- présence d'auréoles au revers du mur dans les logements des premier et second étages,
- très nombreuses fissures au niveau du rez-de-chaussée (à hauteur du linteau de la porte cochère, au droit des pieds droits de la porte et de la baie du local du rez de chaussée),
- fissures sur toute la hauteur du retour de façade sur le prospect est, entre la façade sud de l'immeuble et la façade du 9 Rue Curaterie (parcelle AK 398),
- déformation de la façade sur rue avec un bombement au niveau du rez de chaussée, au droit de la porte cochère (point le plus vulnérable de la façade sud),
- présence de désordres sur l'habillage du débord de toiture, signe de défaut d'étanchéité de la couverture.

- façade côté Rue du Four

- enduit très altéré par l'humidité, sans doute en provenance du faîtage de la couverture et percolant dans les maçonneries ; l'humidité sous-jacente favorise le décollage et les fissurations en faïençage de l'enduit.

- toiture

- les abergements de cheminées semblent « bricolés » (absence de couloirs et noquets),
- les abergements de cheminée et les couvertures mettent en péril les étages inférieurs de l'immeuble.

- communs

- présence d'humidité sur le mur mitoyen oriental (enduit mortier ciment), écaillage des peintures pliolites, traces de salpêtre.

- logements

Les désordres repérés dans les différents logements, notamment au niveau de l'état de dégradation des éléments de second œuvre, permettent de confirmer l'ampleur des infiltrations et leurs conséquences sur la stabilité des structures et interrogent sur l'état des structures.

Au rez de chaussée : fissures au revers du mur sud (prolongement des fissures constatées sur la façade) ; fissure sur le mur ouest, entre les deux poutres porteuses.

VU le courrier du 19 juillet 2022 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur Lionel Fabrice CULLET, Madame Danièle Josette DOMANGE, ainsi qu'à Madame Patricia Chantal Marie Ghislaine DE SMET DE NAEYER, copropriétaires de l'immeuble N°7 Rue Curaterie, cadastré AK 840, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et leur ayant demandé leurs observations sous le délai de 2 mois,

VU l'absence d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France régulièrement saisi le 1^{er} août 2022,

VU l'absence d'intervention et la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ainsi que celle des occupants,

Considérant que, en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et des tiers soit sauvegardée,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Les copropriétaires de l'immeuble situé N° 7 Rue Curaterie, parcelle AK 840 (44 ca).

Etat Descriptif de Division / Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ISNARD, Notaire à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence) le 22 juin 1983, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 8 juillet 1983 Volume 4989 N°15.

Etat Descriptif de Division / Règlement de Copropriété modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN – WACONGNE, Notaire à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence) en date du 12 avril 2001, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 29 mai 2001, Volume 2001 P 3910.

Aux termes de ce modificatif, il a été constaté la suppression du lot 1 et la création des lots 7 et 8.

Lots 2 et 8 et les parties communes y attachées

Madame DE SMET DE NAEYER Patricia Chantal Marie Ghislaine, née le 24 octobre 1963 à GENT (Belgique), célibataire, domiciliée 61 Cours Jacques Paulon à VOLONNE (04 290), ou ses ayants-droit.

Lots 3 et 7 et les parties communes y attachées

Monsieur CULLET Lionel Fabrice, né le 31 mars 1984 à AVIGNON (Vaucluse), célibataire, domicilié 100 A Impasse des Buis à ROCHEFORT DU GARD (30 650) ou ses ayants-droit.

Lots 4, 5 et 6 et les parties communes y attachées

Madame DOMANGE Danièle Josette, née le 8 janvier 1944 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), veuve en premières noces de Monsieur MARCELLIN Jean Pierre, divorcée en secondes noces de Monsieur VEYSSIER Alain et non remariée, domiciliée Chez Madame Jessica VEYSSIER - 7 Cours du Tribunal - 04 000 DIGNE LES BAINS, ou ses ayants-droit.

sont mis en demeure d'effectuer **sous le délai de 12 mois** à compter de la notification du présent arrêté les travaux sur le bâtiment susvisé, à savoir :

- mettre en sécurité l'immeuble en faisant purger les éléments menaçant éventuellement de se détacher des différents ouvrages par une entreprise qualifiée désignée à cet effet.
- faire procéder à un diagnostic complet du bâtiment par une équipe de maîtrise d'œuvre.
Cette étude devra intégrer, outre l'expertise des structures et des enveloppes apparentes, un diagnostic des structures non apparentes des planchers bois potentiellement dégradés par des infiltrations récurrentes ; elle devra permettre de déboucher sur un cahier des charges complet des travaux à effectuer.
Notamment,
 - façades Rue Curaterie et Rue du Four : traitement de l'humidité contenue dans les maçonneries - en provenance probablement de la toiture (Rue Curaterie et Rue du Four) et des arases (Rue du Four), assèchement des murs.
 - façade côté Rue Curaterie : mise en place de tirants forés en fibre de verre.
 - remplacement de pièces de charpentes ou de planchers,
 - dans les communs : purge des enduits ciment, assèchement des murs, restitution d'un enduit au mortier de chaux aérienne naturelle.
 - au niveau de la structure de l'immeuble : auscultations détaillées de toutes les structures (murs, planchers, charpentes).
- sur la base des conclusions de ces investigations, engager une campagne de travaux de remise en état comprenant d'éventuels nouveaux ouvrages ou nouvelles structures, réalisés par des entreprises qualifiées, sous la surveillance d'un maître d'œuvre.

ARTICLE 2

Les logements occupés pourront être temporairement interdits à l'habitation et à toute utilisation durant les travaux.

Dans ce cas, les copropriétaires concernés mentionnés à l'article 1 seront tenus d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L 521 - 1 et L 521 - 3 - 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ils doivent également avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement faite aux occupants.

A défaut, pour les copropriétaires concernés, d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la commune aux frais des copropriétaires.

ARTICLE 3

Faute pour les copropriétaires mentionnés à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à leurs frais ou à ceux de leurs ayants-droits dans les conditions précisées à l'article L 511 - 16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les copropriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521 -1 à L 521 - 3 - 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 5

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L 511 - 22 et à l'article L 521 - 4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 6

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1, ou leurs ayants-droit, tiennent à la disposition des services de la Mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié par lettre adressée en recommandé avec accusé de réception aux copropriétaires mentionnés à l'article 1 ainsi qu'aux occupants éventuels de l'immeuble.

Il sera également affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département.

Il sera transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement du département.

ARTICLE 9

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du Service de Publicité Foncière dont dépend l'immeuble, aux frais des copropriétaires mentionnés à l'article 1.

Cette publication ne donne lieu à aucune perception au titre du Trésor Public.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'une action contentieuse dans les deux mois suivant sa date de notification par :

- recours gracieux auprès de Madame le Maire de la commune de DIGNE LES BAINS.
En cas de notification de rejet du recours gracieux ou à l'issue du silence gardé pendant deux mois par la commune saisie du recours gracieux, un nouveau délai de deux mois est ouvert pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE - 22-24, Rue Breteuil - 13 281 MARSEILLE Cedex 6.

- recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE - 22-24, Rue Breteuil - 13 281 MARSEILLE Cedex 6.

Le Tribunal Administratif de Marseille peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.



Fait à Digne-les-Bains, le 12 OCT. 2022

Le Maire de DIGNE-LES-BAINS
Patricia GRANET BRUNELLO

ANNEXES :

- Extrait du Diagnostic structure - Rapport d'étude préliminaire / Ilot Pied de Ville et Ilot Curaterie - RHI / THIRORI du 21 janvier 2022 (CIDECO).
- Code de la Construction et de l'Habitation : articles L 521 -1 à L 521 - 4



Diagnostic structure Rapport d'étude préliminaire

Ilot Pied de Ville et Ilot Curaterie

RHI / THIRORI

21 janvier 2022

Etude réalisée pour la commune de DIGNE LES BAINS, 04000

Etude réalisée par : Pascal Parmantier, Alaa Chateaneuf, David Vigier



2.4 Parcelle AK 840



2.4.1 Nivellement

L'immeuble s'inscrit dans la butte.

Il prend pied rue de la Curaterie, au sud, à la côte NGF de 596,46m.

L'élévation nord ouvre sur une terrasse située à l'altitude de 603,79m. La plateforme participe à une esplanade en espaliers depuis la rue du Four.

2.4.2 Les façades

2.4.2.1 La façade rue de la Curaterie

La façade illustre les dispositions d'une parcelle en lanière, élevée sur un R+3.

Les enduits ciment sont fortement encrassés. Une grande trace d'humidité est apparente sur le mur à la hauteur de la porte fenêtre du premier étage. Nous avons pu faire le constat lors de la visite des logements du premier et second étage d'auréoles au revers du mur.

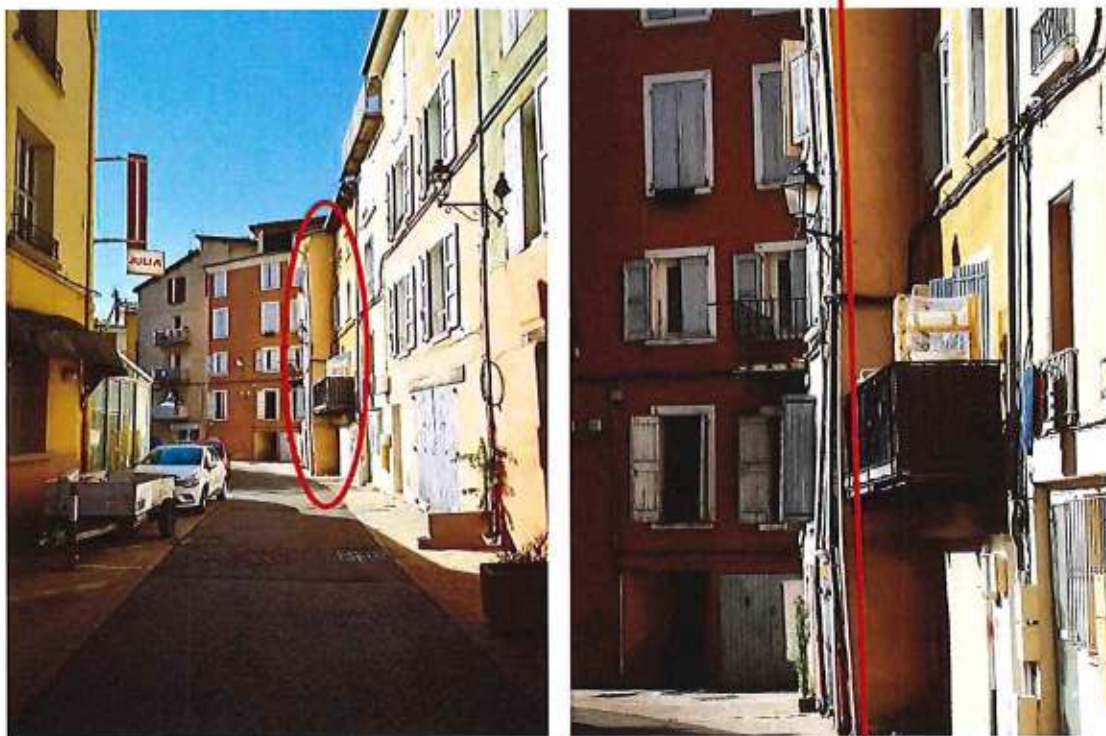
Nous constatons de très nombreuses fissures au niveau du rez-de-chaussée, que ce soit à hauteur du linteau de la porte cochère, au droit des pieds droits de la porte et de la baie du local de Mme Saliha.

Nous constatons également des fissures sur toute la hauteur du retour de façade sur le prospect est, entre la façade sud de l'immeuble et la façade du 9 rue de la Curaterie (parcelle AK 398). L'observation montre une déformation de la façade sur rue avec un bombement au niveau du rez-de-chaussée, au droit du point le plus vulnérable de la façade sud ; la porte cochère.

Des désordres peuvent être observés sur l'habillage du débord de toiture, signe de défaut d'étanchéité de la couverture.

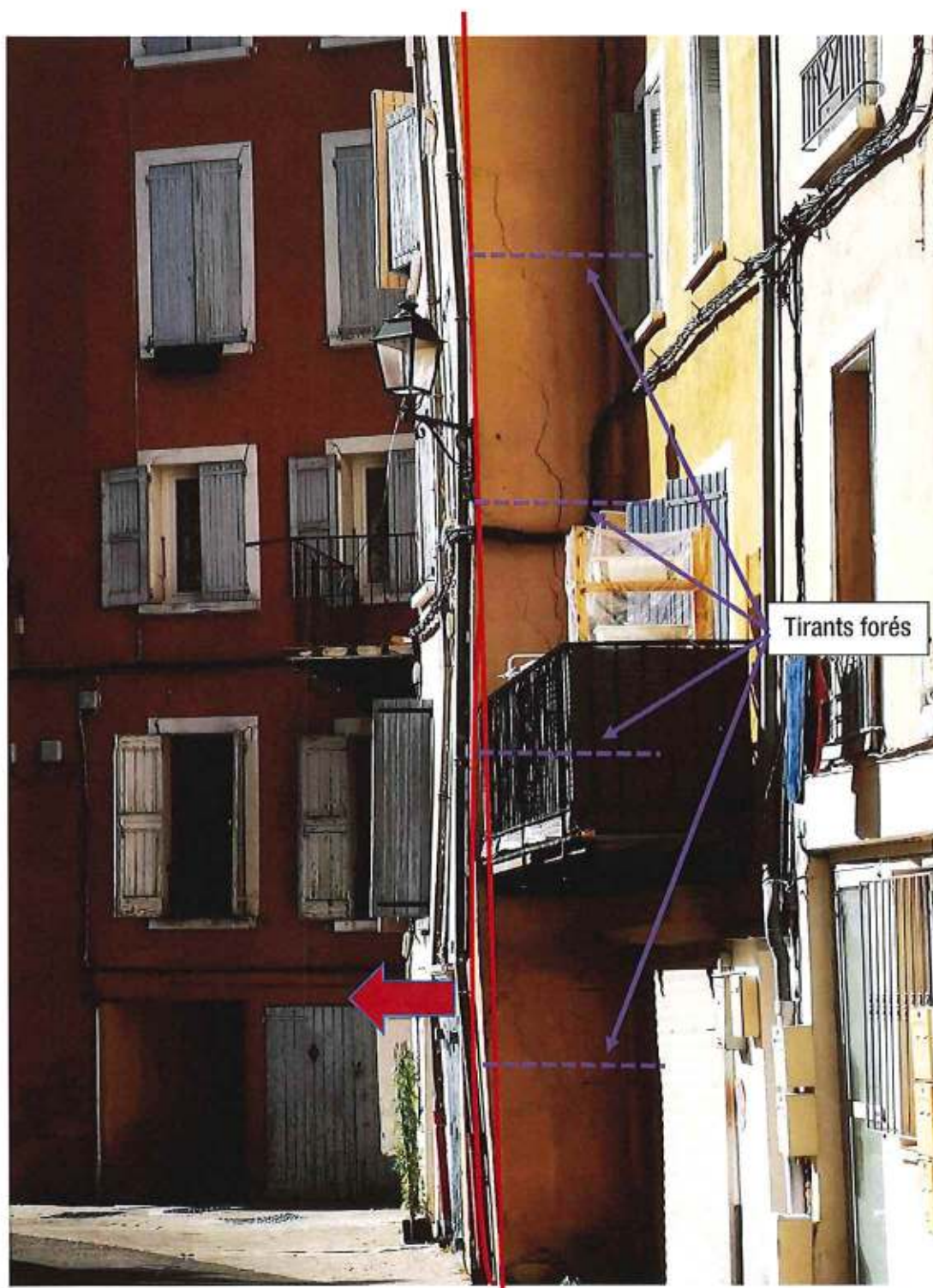






Nos préconisations :

- **Purge totale des enduits ciment.**
- **Traitement de l'humidité contenue dans les maçonneries ; source probable en provenance de la toiture et de la terrasse de Mme Domange ; infiltration dans les maçonneries depuis les arases.**
- **Coulis de mortier de chaux hydraulique NHL 3,5 en régénération des cœurs de maçonneries.**
- **Mise en place de tirants forés en fibre de verre suivant étude de l'entreprise adjudicataire du lot maçonnerie.**
- **Restitution des enduits au mortier de chaux.**



2.4.2.2 La façade côté terrasse, rue du Four (jardin)

La façade sur cour est sur la typologie d'un R+2 ; le R sur cour correspond au troisième étage sur rue de la Curaterie.

L'enduit est très altéré par l'humidité, sans doute en provenance du faîtage de la couverture et percolant dans les maçonneries.

L'humidité sous-jacente favorise le déplaquement et les fissurations en faïençage de l'enduit.

Nos préconisations :

- Purge totale des enduits ciment.
- Traitement de l'humidité contenue dans les maçonneries ; source probable en provenance de la toiture et de la terrasse de Mme Domange ; infiltration dans les maçonneries depuis les arases.
- Coulis de mortier de chaux hydraulique NHL 3,5 en régénération des cœurs de maçonneries.
- Restitution des enduits au mortier de chaux.



2.4.3 Les toitures

2.4.3.1 La couverture

La couverture est constituée de tuiles canal posées sur plaques d'onduline fibrociment.

Notre observation, faite depuis le balcon de Mme Sacco, ne nous permet pas d'émettre un avis pertinent sur l'état de la toiture et sa capacité à répondre aux besoins d'étanchéité de l'immeuble.

Les abergements de cheminées semblent « bricolés » : pax alu ou matériaux similaires, absence de couloirs et noquets.



2.4.3.2 La terrasse chez Mme Domange

La terrasse du logement de Madame Domange est dans un état critique.

La terrasse ne dispose pas de dispositifs permettant d'assurer l'étanchéité de l'ouvrage par rapport aux fonds inférieurs.

La dalle béton est très fissurée, ce qui constitue autant de voies d'eau vers les structures inférieures. Les plaques de mousse contribuent à la rétention de l'eau sur le dallage de la terrasse.

Nous noterons l'absence de crépine au droit du point de recueil des eaux pluviales.

L'ensemble des solins sont au mortier ciment ; obsolètes et inefficaces, ils ont été complétés par des bandes Paxalu. L'ensemble de ces dispositions sont irrecevables et devront être refait à neuf.



Les couvertures et les abergements de cheminées sont dans un état sanitaire similaire, mettant en péril les étages inférieurs de l'immeuble.



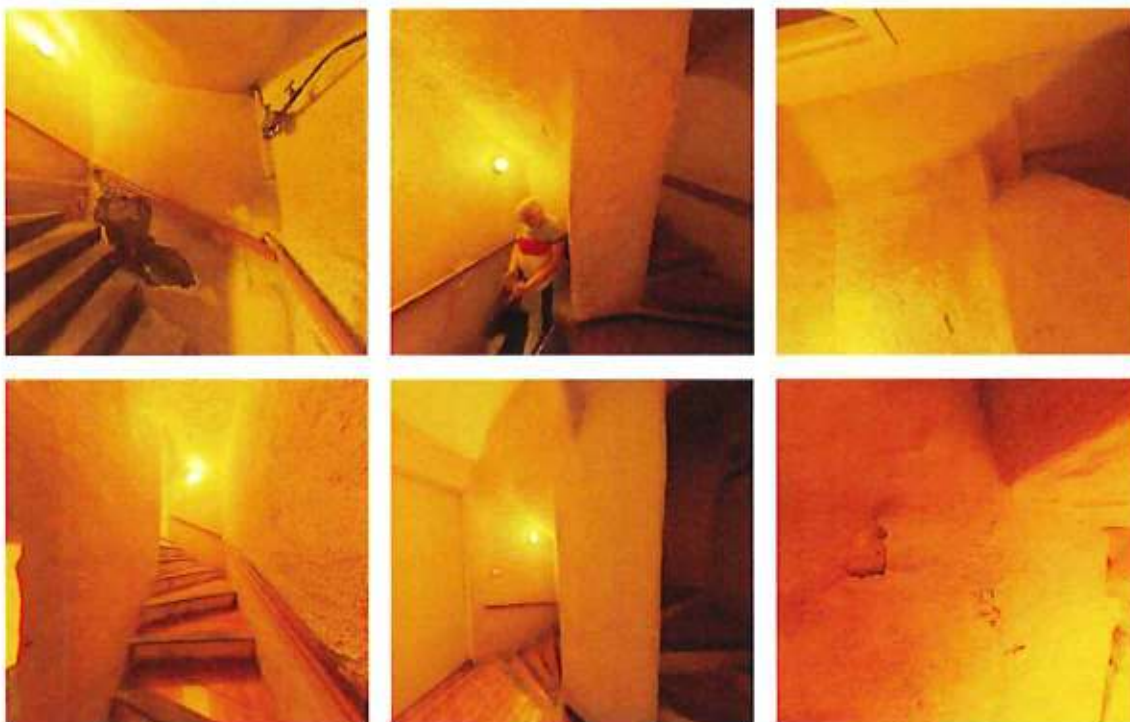
2.4.4 Les communs

Le couloir de distribution du rez-de-chaussée est dans un état d'usage précaire, sans entretien : présence d'humidité sur le mur mitoyen oriental, enduit mortier ciment, écaillage des peintures pliolites, traces de salpêtre, mais absence de fissures.

Nos préconisations :

- Purge des enduits ciment.
- Assèchement du mur ; pendant 6 mois environ.
- Restitution d'un enduit au mortier de chaux aérienne naturelle CL 90, incorporation de pigments naturels.





2.4.5 Les logements

2.4.5.1 Local rez-de-chaussée, Mme Saliha

Le local est inoccupé.

Les aménagements actuels, enduits ciment et peinture et nappe plâtre en plafond ne permettent pas d'établir un diagnostic structurel pertinent.

Nous relevons malgré tout quelques fissures au revers du mur sud sur le trumeau inscrit entre la porte cochère de l'immeuble et la baie du local. Ces fissures sont sans aucun doute le prolongement des fissures constatées sur la façade.

Nous observons également une fissure sur le mur ouest, entre les deux poutres porteuses.



Nos préconisations :

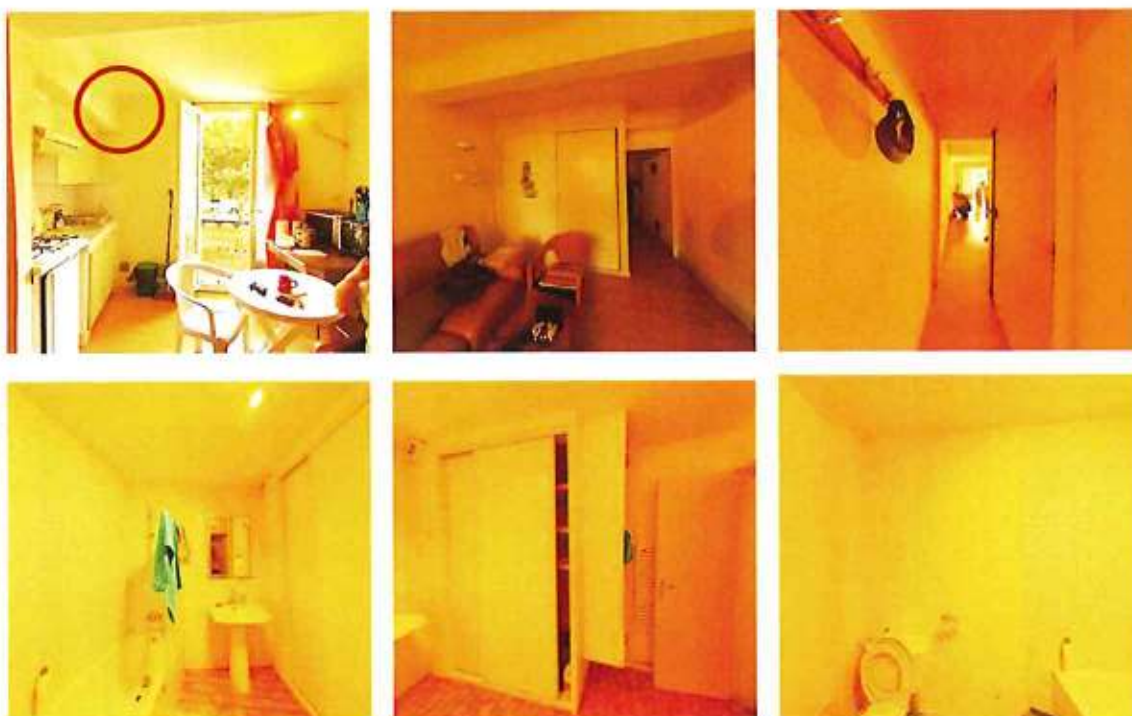
- Purge des enduits ciment.
- Assèchement du mur ; pendant 6 mois environ.
- Refichage des fissures par relancis de moellons hourdés au mortier de chaux.
- Restitution d'un enduit au mortier de chaux aérienne naturelle CL 90, incorporation de pigments naturels.

2.4.5.2 Logement de Mme Saliha, premier étage

L'état général et la réhabilitation du logement ne permet pas l'auscultation des structures et d'établir un avis circonstancié sur la stabilité des ouvrages structurels à cet étage.

La toile de verre tissée du couloir « pourrait » masquer des fissures ; sans sondages destructifs, nous resterons dans le doute.

Nous relevons toutefois une fissure dans l'espace cuisine, sans gravité.



2.4.5.3 Logement de M. Cullet, second étage

Le logement, comme celui de l'étage inférieur, se répartit en une pièce à vivre côté sud et une salle de bains côté cour au nord.

Le logement est en état d'usage, malgré une profonde réhabilitation. Il est aujourd'hui libre de tout occupant.

Nous observons dans l'espace de vie de nombreuses auréoles : au plafond près de la cheminée, le long de la poutre porteuse sud, au plafond et en retombée sur le mur sud au-dessus de l'évier.

Nous observons également une dégradation importante des matériaux de doublage du mur ouest, au droit de la poutre porteuse intermédiaire de l'espace vie. L'about de poutre porte une trace noire signifiant un échauffement du bois, stade intermédiaire avant la putréfaction.

Toutes ces traces sont l'indication d'un dégât des eaux provenant du fond supérieur, logement de Mme Domange.

Nos préconisations :

- Purge de tous les ouvrages de second œuvre ; cloisons de doublage ; nappes plâtre en plafond
- Vérification et consolidation des points d'appuis des poutres porteuses
- Auscultation de l'état sanitaire de l'enchevêtrement, solives, chevêtre, et de l'incidence des infiltrations provenant de l'étage supérieur
- Remplacement des pièces de bois (solives) altérées profondément
- Coulis de mortier de chaux hydraulique NHL 3,5, si nécessaire, en régénération de cœur de maçonnerie.

Les plateaux étant de surfaces modestes, il sera possible de jumeler avec l'immeuble de la parcelle 838.

- Les percements seront de largeur n'excédant pas 1,50m. La restitution des jambages et linteaux seront privilégiés en maçonneries de pierres de taille afin de conserver le caractère de maçonneries clavées, et éviter de créer des points durs en béton armé.





Le volume de la salle de bains est dans un état sanitaire similaire. Le démantèlement des équipements sanitaires ne fait que renforcer l'esprit d'insalubrité.

Le local est ventilé naturellement par un châssis à soufflet ouvrant sous la dalle de la cour (prospect nord) dans le volume du vide sanitaire (absence de VMC).

Une fissure a été fermée au plâtre et un ragréage grossier a été réalisé sur le mur est derrière le chauffe-eau.

Nous préconisons :

- Purge des enduits et nappes plâtres en plafond
- Suivi et remaillage des fissures
- Restitution des finitions en doublage ventilé



2.4.5.4 Logement Mme Domange, troisième étage et combles

La visite du logement de Madame Domange permet de confirmer les observations faites dans le logement du second étage.

L'abandon et l'absence d'entretien du bien suite au décès de sa propriétaire depuis plusieurs années a conduit à un état d'insalubrité et de délabrement du logement.

L'auscultation visuelle, sans sondages destructifs, permet de confirmer l'ampleur des infiltrations et leurs vicissitudes sur la stabilité des structures.

Les carrelages conservent les traces des flaques d'eaux, et des carreaux sont descellés.

De très nombreuses auréoles marbrent les murs, alors que les plafonds sont profondément altérés ; peintures écaillées ; moisissures ; nappes de plafonds creuvés.

L'état de dégradations des éléments de second œuvre nous interroge sur l'état des éléments de structures.

Nous préconisons :

- **Purge complète de tous les éléments de second œuvre**
 - Carrelages et chapes,
 - Cloisons de doublages et de distributions
 - Plafonds
- **Auscultations détaillées de toutes les structures ; murs ; planchers ; charpentes**
- **Restauration complète et exhaustive des structures,**
 - Coulis de mortiers de chaux hydraulique en régénération de cœur de maçonnerie
 - Remplacement de pièces de charpentes ou de planchers

ANNEXES

Articles du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants

Article L521-1

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

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

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du 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.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

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

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

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

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

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

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

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

Article L. 521-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aux fins de publicité foncière, les biens immobiliers dont il s'agit - immeuble sis N°7 Rue Curaterie - parcelle AK 840 appartiennent à :

Lots 2 et 8 et les parties communes y attachées

Madame DE SMET DE NAEYER Patricia Chantal Marie Ghislaine, née le 24 octobre 1963 à GENT (Belgique), célibataire, domiciliée 61 Cours Jacques Paulon à VOLONNE (04 290), ou ses ayants-droit.

Propriété reçue selon

- acte de vente reçu par Maître BAYLE, Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), en date du 1^{er} juin 2012, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 19 juin 2012, Volume 2012 P N° 4903.

Lots 3 et 7 et les parties communes y attachées

Monsieur CULLET Lionel Fabrice, né le 31 mars 1984 à AVIGNON (Vaucluse), célibataire, domicilié 100 A Impasse des Buis à ROCHEFORT DU GARD (30 650) ou ses ayants-droit.

Propriété reçue selon

- acte de vente reçu par Maître GUÉRIN WACONGNE, Notaire à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence), en date du 22 mars 2005, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 20 avril 2005, Volume 2005 P N° 3485.

Lots 4, 5 et 6 et les parties communes y attachées

Madame DOMANGE Danièle Josette, née le 8 janvier 1944 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), veuve en premières noces de Monsieur MARCELLIN Jean Pierre, divorcée en secondes noces de Monsieur VEYSSIER Alain et non remariée, domiciliée Chez Madame Jessica VEYSSIER - 7 Cours du Tribunal - 04 000 DIGNE LES BAINS, ou ses ayants-droit

Propriété reçue selon

- acte de vente reçu par Maître SORRET, Notaire à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence), en date du 27 décembre 2000, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 8 février 2001, Volume 2001 N° 1145.

Etat Descriptif de Division / Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ISNARD, Notaire à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence) le 22 juin 1983, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 8 juillet 1983 Volume 4989 N°15.

Etat Descriptif de Division / Règlement de Copropriété modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN – WACONGNE, Notaire à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence) en date du 12 avril 2001, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 29 mai 2001, Volume 2001 P 3910.

Aux termes de ce modificatif, il a été constaté la suppression du lot 1 et la création des lots 7 et 8.

Fait à Digne les Bains, le ...12.OCT.. 2022

