

**ARRÊTÉ DU MAIRE DE LONS N° 46/23/AJ**

**PROCÉDURE URGENTE - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ  
D'UN LOGEMENT SIS A LONS 19 Bd Charles DE GAULLE  
PARCELLE CADASTRÉE SECTION AI n° 312**

**Le Maire de LONS,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2131-1, L. 2212-1, L. 2212-2, L. 2212-4 et L. 2213-24 ;

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 511-1 et suivants, L. 511-4 et suivants, L. 511-19 et suivants, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;

**Vu** le Code Civil et notamment ses articles 2384-1 à 2384-4 ;

**Vu** les conclusions du rapport de visite du technicien de la Direction Habitat et Rénovation Urbaine de la Communauté d'Agglomération PAU BÉARN PYRÉNÉES (CAPBP) en date du 16 février 2023, mettant en évidence un danger pour la sécurité publique et des occupants du logement sis à LONS, 19 boulevard Charles DE GAULLE, dont M. et Mme CICERO sont locataires ;

**Considérant** qu'il ressort du rapport précité qu'il y a un risque imminent d'affaissement du plancher du logement en rez-de-chaussée (RDC) ;

**Considérant** qu'en raison du risque d'effondrement du plancher, il convient d'engager la procédure d'urgence de mise en sécurité afin que la sécurité publique et celle des occupants soient sauvegardées,

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

La SCI BJ PAIX ayant son siège social à COARRAZE (64800) 5 rue des Carolins immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PAU sous le n° D 495 247 934, représentée par Monsieur DUPOUX Pierre, en qualité de gérant de la SCI, est mise en demeure de procéder, dans un délai de huit jours (8 jours) à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux de mise en sécurité du logement dont la SCI BJ PAIX est propriétaire, situé en RDC à Lons 19 boulevard Charles DE GAULLE (dont M. et Mme CICERO sont locataires), parcelle cadastrée section AI n° 312 :

- faire intervenir un bureau d'étude structure,
- rechercher les causes de l'affaissement et y remédier

**ARTICLE 2<sup>ème</sup> :**

Le propriétaire (la SCI BJ PAIX) est avisé que faute d'avoir réalisé les travaux prescrits à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droits dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 3<sup>ème</sup> :**

Pour des raisons de sécurité, le logement situé en RDC au 19 boulevard Charles DE GAULLE (dont M. et Mme CICERO sont locataires), devra être évacué de toute occupation à compter de la notification du présent arrêté jusqu'à la parfaite réalisation des travaux édictées à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté.

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, le logement situé en RDC de l'immeuble sis à Lons 19 boulevard Charles DE GAULLE (dont M. et Mme CICERO sont locataires) est interdit temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification de l'arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

**ARTICLE 4<sup>ème</sup> :**

Le propriétaire (la SCI BJ PAIX) est tenu 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 1.

Il doit informer les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune aux frais du propriétaire.

**ARTICLE 5<sup>ème</sup> :**

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<sup>ème</sup> :**

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité sera prononcée après constat des travaux ayant permis de mettre fin durablement au danger conformément à l'article L. 511-21 du code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire (la SCI BJ PAIX) tient à la disposition des services de la mairie tout justificatif attestant de la bonne réalisation des travaux.

**ARTICLE 7<sup>ème</sup> :**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire (la SCI BJ PAIX), publié et affiché sur l'immeuble concerné.

**ARTICLE 8<sup>ème</sup> :**

Le présent arrêté sera transmis à la Préfecture du département des Pyrénées-Atlantiques.

**ARTICLE 9<sup>ème</sup> :**

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

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Pau 50, Cours Lyautey, B.P. 543, 64010 Pau CEDEX dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 10<sup>ème</sup> :**

Le Directeur Général des Services, les services de Police Municipale et intercommunale et les Agents assermentés de la Commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LONS, le 22 février 2023

Le Maire,



Nicolas PATRIARCHE

**ARTICLES L521-1 A L521-3-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**Article L521-1**

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

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. 184-1.

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.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

**Article L521-2**

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

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. 184-1, 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.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

### **Article L521-3-1**

Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2

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.

NOTA :

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

## **Article L521-3-2**

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 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 la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

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

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

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

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