



Département de la DORDOGNE – Arrondissement de SARLAT

Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir

**58, Avenue Jean Jaurès
24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU**

ARRÊTÉ n°2026/03 :

Annule et remplace l'Arrêté n°2026/02

ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE - PROCEDURE URGENTE

**À la suite de l'effondrement d'une partie d'un mur et d'un risque d'effondrement d'une partie de la toiture de l'immeuble
situé 51 Chemin des Deux Calvaires 24390 HAUTEFORT**

Le Président de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-19 à L. 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

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 justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

Vu le rapport dressé par le bureau d'études structures SAS ODETEC, missionné par la CCTHPN, en date du 20 février 2026, à la suite de la visite réalisée le 18 février 2026, mettant en évidence un danger imminent manifeste concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé les désordres suivants sur le bâtiment n°51 Chemin des Deux Calvaires, cadastré section BD n°53, 24390 HAUTEFORT.

Maçonnerie extérieure - Pignon

Les relevés effectués mettent en évidence une rupture structurelle majeure du pignon. La maçonnerie en moellons irréguliers présente une fissuration verticale traversante sur toute hauteur, accompagnée d'un déversement marqué vers l'extérieur. Une portion significative du mur est effondrée, avec perte complète de matière en pied et en partie médiane. La cohésion interne de la maçonnerie restante est fortement altérée : pierres descellées, mortiers désagrégés, absence de continuité structurelle et défaut de liaisonnement transversal. L'ensemble traduit une perte de stabilité globale du voile maçonné et une modification nette de son comportement porteur.

Maçonneries intérieures

Les parties intérieures visibles au droit du pignon montrent une désorganisation avancée, avec zones ouvertes et absence de confinement. Les abouts de planchers et les appuis de charpente apparaissent fragilisés du fait de la disparition partielle du support maçonné. La maçonnerie restante ne fonctionne plus comme un élément homogène mais comme un empilement partiellement désolidarisé.

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

Charpente

La charpente traditionnelle en bois repose partiellement sur le pignon sinistré. La disparition d'une partie du support maçonné entraîne une perte d'appui des pannes en rive et une modification du plan du versant de toiture. Une déformation visible du versant confirme une redistribution des charges. Les éléments bois ne présentent pas de rupture généralisée à ce stade, mais leur stabilité dépend désormais d'un équilibre devenu précaire.

Planchers

Les planchers du rez-de-chaussée et de l'étage supérieur sont portés de façade à façade. Malgré la rupture du pignon, ils ne se sont pas effondrés, ce qui confirme leur fonctionnement transversal indépendant. Toutefois, leurs abouts au droit du pignon sont désormais exposés et pourraient être affectés en cas d'évolution du mécanisme de ruine.

Ainsi, l'ensemble des désordres s'organise autour d'un mécanisme unique : la perte de portance du sol sous des fondations superficielles sur terrain en pente. La déstabilisation du pignon modifie le fonctionnement global du bâtiment. La charpente, privée d'un appui stable, transmet des efforts redistribués. Les planchers, bien que portés de façade à façade, restent vulnérables aux effets secondaires d'un effondrement du mur. Chaque élément fragilisé accentue la vulnérabilité des autres.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé l'existence d'un danger imminent au niveau de l'immeuble (parcelle BD53) situé au 51 Chemin des Deux Calvaires sur la Commune d'HAUTEFORT (24390) à l'égard des occupants et des tiers.

Le bâtiment présente une rupture structurelle localisée mais majeure affectant le pignon. Cette rupture résulte d'un affouillement du sol sous fondations superficielles dans un contexte topographique défavorable et en l'absence de drainage. Le comportement global est désormais modifié.

Le risque principal réside dans un effondrement autonome du pignon, susceptible d'entraîner la charpente dans sa chute.

La stabilité actuelle ne peut être considérée comme durable sans intervention rapide.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Monsieur Jean-Michel CHARTRAIN, dont la domiciliation est 51 Chemin des Deux Calvaires 24390 HAUTEFORT (hébergé temporairement avec sa compagne dans un logement communal sis 3 Place Eugène Le Roy 24390 Hautefort), propriétaire de l'immeuble sis n° 51 Chemin des Deux Calvaires 24390 HAUTEFORT, parcelle cadastrée BD n°53, est mise en demeure d'effectuer,

sans délai et de façon immédiate :

- Interdire l'accès à la parcelle afin que personne ne puisse y pénétrer,
- Faire barricader les portes d'accès à l'intérieur de l'immeuble afin que personne ne puisse y pénétrer.

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

et achevé dans un délai de 15 jours, sur le bâtiment ci-dessus référencé, les mesures préventives d'urgence et conservatoires suivantes pour supprimer le risque d'effondrement brutal :

- Travaux de sécurisation en urgence (purgés de maçonnerie instable, étaitements lourds temporaires du pignon et appuis de charpente, sécurisation des zones à risque, éventuellement démontage contrôlé des parties instables).

Néanmoins, et comme le souligne la conclusion générale du rapport susvisé, les désordres observés ne résultent pas d'un défaut isolé d'un élément de structure, mais d'un mécanisme global impliquant :

- Des fondations superficielles sensibles aux variations hydriques,
- Une topographie défavorable,
- L'absence de drainage,
- Une maçonnerie ancienne non chaînée.

La déstabilisation du pignon constitue l'aboutissement visible d'un processus progressif d'affouillement et de perte d'assise. **En l'état, la stabilité ne peut être considérée comme durable sans intervention structurelle. Le maintien des mesures préventives d'urgence et conservatoires listées ci-dessus apparaît justifié tant que les travaux prioritaires n'ont pas été réalisés.**

La mise en œuvre d'un programme de travaux hiérarchisé, associé à une gestion rigoureuse des eaux et à un suivi technique adapté, est indispensable pour rétablir un fonctionnement structurel pérenne.

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir et aux frais de la personne décrite à l'article 1, ou à ceux de ses ayants-droits.

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, ce bâtiment est interdit à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

L'accès à l'immeuble sera réservé aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité de l'immeuble.

ARTICLE 4 :

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 5 :

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la communauté de communes qui fera procéder à un contrôle sur place.

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par une expertise sollicitée par la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, **si ces travaux ont mis fin durablement au danger.**

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir ainsi qu'en mairie de la Commune d'HAUTEFORT où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté est transmis :

- Au propriétaire visé à l'Article 1,
- à Mme la Préfète du département de la Dordogne (via le Service du Contrôle de Légalité),
- à M. le Maire d'HAUTEFORT,
- au Procureur de la République,
- au Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend l'immeuble.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Président de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de BORDEAUX, 9 Rue Tastet CS 21490 33063 Bordeaux Cedex dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à Terrasson- Lavilledieu, le 20/02/2025

**Le Président de la Communauté de Communes
Terrassonnais Haut Périgord Noir**

Dominique BOUSQUET
158 Avenue Jean Jaurès
24120 Terrasson-Lavilledieu
05 53 50 96 10
Terrassonnais
Communauté de Communes
Haut Périgord Noir

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

Annexe : textes du Code de la construction et de l'habitation

a) Déroulement de la procédure de mise en sécurité urgente

Article L511-9

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

Article L511-11

L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

- 1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
- 2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- 3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ; 4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction.

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, les mesures prescrites et toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22.

Article L511-19

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

5/9

conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

Article L511-16

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité 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 des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

Article L511-17

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 511-11 visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-15, et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-9, sont recouverts comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, ou comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants.

Lorsque l'autorité compétente 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 compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Le recouvrement de l'astreinte est réalisé en faisant usage, en tant que de besoin, des dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code.

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

6/9

Article L511-21

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

Article R511-6

Le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sauf dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article L. 511-19.

Article R511-6

Les notifications et formalités prévues en application du présent chapitre, y compris pour les arrêtés pris au titre de l'article L. 511-19, sont effectuées par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ou à défaut par affichage dans les cas et selon les modalités prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3.

b) Dispositions pénales

Article L511-22

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

1° 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 mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

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 IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

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

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable

usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

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

Article L. 521-4

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

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

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

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire. Sont punis de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les faits prévus au présent I lorsqu'ils sont commis à l'encontre d'un occupant qui est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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 ;

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026

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.

AR Prefecture

024-200041150-20260220-ARR2026_03-AR
Reçu le 25/02/2026