

**SDI 21/622 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 34 RUE SAINTE FAMILLE - 13008 MARSEILLE**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation, (cf. Annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du Code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2021\_03577\_VDM signé en date du 21 octobre 2021, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de la maison fond de cour et la cour sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, adressé le 22 décembre 2021 et notifié le 11 janvier 2022 [REDACTED] faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 9 décembre 2021 et notifié [REDACTED] en date du 11 janvier 2022, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE, parcelle cadastrée section 842D, numéro 32, quartier Le Rouet, pour une contenance cadastrale de 1 are et 34 centiares,

Considérant que la copropriété sise 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE est composée de deux corps de bâtiment : l'un donne sur la rue Sainte Famille, le second est situé en fond de la parcelle. L'ensemble est relié par une cour servant également de passage,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2021\_03577\_VDM du 21 octobre 2021 ont entraîné l'évacuation de l'occupante du logement suivant : lots n°13: logement du premier étage de la maison en fond de cour appartenant à [REDACTED]

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires du plancher haut de la cave de la maison en fond de cour ont été dûment attestés en date du 18 novembre 2021 par Monsieur Christophe CAZORLA, architecte DPLG et co-gérant de l'Atelier 118, Architectes, domicilié 118 rue Consolat - 13001 MARSEILLE,

Considérant le rapport du 08 mars 2022 réalisé par Monsieur CAZORLA, architecte DPLG de l'atelier d'architectes Cazorla & Leccia domicilié au 118, rue Consolat - 13001 Marseille, signalant la souplesse du plancher du logement du deuxième étage sur cour de l'immeuble principal et l'aggravation de l'état d'escalier maçonné de la maison fond de cour,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 12 octobre 2021 les désordres constructifs suivants ont été constatés :

**Immeuble Principal donnant sur la rue Sainte Famille- bâtiment A:**

**Façade sur rue – bâtiment A :**

- Présence de fissurations en appuis de tirants et en tableau, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Certains volets persiennés en bois sont abîmés et perdent leurs lattes en bois, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur le domaine public,
- Désemboîtement de la descente d'eau pluviale, avec risque, à terme d'infiltration d'eau, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

**Façade sur cour arrière – bâtiment A :**

- Présence de traces d'infiltrations d'eau dus au chéneau percé, une chute d'eau pluvial vétuste et des condensats de climatisation, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de décollements d'enduits sur la travée droite de la façade et sur le retour mitoyen, avec risque, à terme, de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissurations en tableaux et en appuis de fenêtres, avec risque à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

**Parties communes :**

- Décollement de plâtre sur l'ensemble du mur mitoyen avec l'immeuble sis 36 rue Sainte Famille - 13008 Marseille, dû aux remontées capillaires, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Léger dévers des marches et décollement des tomettes de la première volée d'escalier, avec risque, à terme, de chute de personnes,
- Décollement de plâtre en sous-face de la première volée d'escalier laissant apparaître les enfustages avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'oxydation de la structure métallique de la verrière, fissurations et écailllements de peinture sur les parois du puits de lumière, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

**Combles sur rue – bâtiment A :**

- Présence de pannes en bois fissurées, avec risque, à terme, d'aggravation de pathologie et de chute de matériaux sur les personnes,

**Logement duplex en rez-de-chaussée sur rue – bâtiment A :**

- Garde corps de la mezzanine instable, avec risque, à terme, de chute des personnes,

**Logement R+1 sur rue – bâtiment A :**

- Présence d'infiltrations d'eau et bombement en plafond de la salle de bain et de la cuisine, avec risque, à terme, de fragilisation du plafond et de chute de matériaux

sur les personnes,

Logement R+1 sur cour – bâtiment A :

- Faux plafond en PVC de la cuisine déformé, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Logement R+2 sur rue – bâtiment A :

- Souplesse du plancher, angle de marche d'accès au bac fissuré et décollement entre le mur et le plancher dans le séjour, avec risque, à terme, de chute de personnes,

Logement R+2 sur cour – bâtiment A :

- Présence de pannes en bois fissurées comportant des signes d'attaques d'insectes, avec risque, à terme d'aggravation de pathologie et de chute de matériaux sur les personnes,

- Présence de trace d'infiltrations d'eau en allège, avec risque, à terme, d'aggravation de pathologie et de chute de matériaux sur les personnes,

**Immeuble fond de cour – bâtiment B :**

Façade sur cour arrière – bâtiment B :

- Forte corrosion des aciers de la structure porteuse du balcon aménagé en véranda, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

- Présence de fissurations et de traces d'infiltration d'eau en partie basse du garde corps maçonné de la verrière, avec risque, à terme, d'aggravation de pathologie et de chute de matériaux sur les personnes,

- Dégradation de la descente d'eau pluviale et du chéneau laissant écouler les eaux pluviales, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

- Décollements des marches du mur menant au logement du premier étage avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de personnes,

Pignon Est – bâtiment B :

- Présence de trou sous rive, fissurations en appui de fenêtre et en diagonales passant par le linteau oxydé, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

- Présence de fissurations verticales d'angle, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade arrière – bâtiment B :

- Présence de fissurations, avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement en rez-de chaussée – bâtiment B :

- Présence de fissurations en linteau de fenêtre de la salle de bain, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Sous-sol caves :

- Présence de traces d'infiltrations d'eau en pied de mur pignon en sous-sol, mitoyen avec le voile de parking sis 49-51 boulevard Maillane, menaçant la solidité de l'immeuble,

- Désagrégation des voûtes maçonnées et dégradation avancée des poutres métalliques du plancher haut du sous-sol, dont trois poutrelles sont très

endommagées et fragilisées, avec risque effondrement du plancher (attestation de mise en sécurité du plancher haut de la cave de la maison en fond de cour établie le 18 novembre 2021),

- Désagrégation des murs porteurs en sous-sol, avec risque, à terme, d'affecter la structure porteuse de l'immeuble et d'effondrement partiel des planchers,
- Présence d'une tranchée profonde avec risque, à terme, de chute des personnes,

Cour intérieure :

- Présence de fissurations et affaissement du sol en béton, avec risque, à terme, de chute de personnes,
- Dégradation du mur de clôture mitoyen à la parcelle sise 32 rue Sainte Famille - 13008 Marseille, avec, risque, à terme de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant les comptes-rendus rédigés par l'expert Monsieur Pierre ANDREANI en date du 2 juin 2020 et de l'accédit n°2 du 17 mars 2021 missionné par la propriétaire Madame Josette, Ida CANESE veuve Marchand, pour la maison en fond de cour précisant que :

- les désordres affectant le plancher haut de la cave constituent un péril qui interdit l'usage de l'habitation,
- les désordres affectant le mur Est, autour du fenestron de la salle de bain, compromettent la solidité de l'ouvrage, son étanchéité et son habitabilité,

Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause :

## ARRÊTONS

### Article 1

L'immeuble sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE, parcelle cadastrée section 842D, numéro 32, quartier Le Rouet, pour une contenance cadastrale de 1 are et 34 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, [REDACTED]

Personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à MARSEILLE 8EME, 34 rue Sainte Famille.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, l'agence [REDACTED]

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

Les copropriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants :

- Assurer la stabilité et la solidité des structures de l'immeuble, en procédant au renforcement ou remplacement de tous les éléments constitutifs des structures qui

ne présenteraient plus de garanties de solidité et de stabilité suffisantes pour assurer la sécurité des occupants, suivant les préconisations d'un homme de l'art, notamment :

### **Immeuble Principal donnant sur la rue Sainte Famille – bâtiment A:**

#### Façade sur rue – bâtiment A :

- Traiter toutes les fissurations et les désordres afférents à la façade,
- Réparer ou remplacer les volets persiennés en bois,
- Réparer la descente d'eau pluviale,

#### Façade sur cour arrière – bâtiment A :

- Traiter toutes les fissurations et les désordres afférents à la façade,
- Traiter toutes les infiltrations d'eau et les décollements d'enduits en façade,

#### Parties communes :

- Assurer la stabilité et la solidité de la structure de l'escalier et du garde-corps,
- Faire une recherche de fuite sur le mur mitoyen avec l'immeuble sis 36 rue Sainte Famille - 13008 Marseille,
- Traiter le décollement de plâtre en sous-face de la première volée d'escalier,
- Remettre en état les revêtements de sol des marches,
- Reprendre l'ensemble des désordres afférents au puits de lumière,

#### Combles sur rue – bâtiment A :

- Renforcer ou remplacer les pannes en bois fissurées,

#### Logement duplex en rez-de-chaussée sur rue – bâtiment A :

- Sécuriser le garde corps de la mezzanine,

#### Logement R+1 sur rue – bâtiment A :

- Traiter les infiltrations d'eau et reprendre les désordres afférents aux plafonds du logement,

#### Logement R+1 sur cour – bâtiment A :

- Réparer le faux plafond en PVC de la cuisine,

#### Logement R+2 sur rue – bâtiment A :

- Assurer la stabilité du plancher,

#### Logement R+2 sur cour – bâtiment A :

- Renforcer ou remplacer les pannes en bois fissurées,
- Traiter les infiltrations d'eau en allège de fenêtres,

### **Immeuble fond de cour – bâtiment B :**

#### Façade sur cour arrière – bâtiment B :

- Traiter toutes les fissurations et les traces d'infiltrations d'eau du garde corps maçonné de la verrière,
- Réparer ou remplacer la descente d'eau pluviale et le chéneau dégradés,
- Traiter la corrosion des aciers de la structure porteuse du balcon aménagé en véranda,
- Assurer la stabilité et la solidité de la structure de l'escalier et du garde-corps menant au logement du premier étage,

Pignon Est – bâtiment B :

- Traiter toutes les fissurations et reprendre l'ensemble des désordres afférent au mur pignon,
- Réparer ou remplacer l'appui de fenêtre et le linteau du fenestron, et si nécessaire le fenestron lui-même,

Façade arrière – bâtiment B :

- Traiter toutes les fissurations et reprendre l'ensemble des désordres afférent à la façade,

Logement en rez-de chaussée – bâtiment B :

- Traiter les fissurations en linteau de fenêtre,

Sous-sol caves :

- Traiter les infiltrations d'eau en pied de mur pignon en sous-sol, mitoyen avec le voile de parking sis 49-51 boulevard Maillane - 13008 Marseille,
- Remettre en état les murs porteurs et les revêtements de sol,
- Traiter les corrosions des profilés métalliques du plancher haut du sous-sol,
- Réparer les voûtes maçonnées du plancher haut du sous-sol,
- Renforcer les poutres métalliques dégradées du plancher haut du sous-sol,

Cour intérieure :

- Traiter les fissurations et affaissement du sol en béton,
- Réparer le mur de clôture mitoyen à la parcelle sise 32 rue Sainte Famille - 13008 Marseille,
  
- Engager des études par un homme de l'art pour s'assurer du bon état général de de la toiture et de la charpente des deux bâtiments, et procéder à leur réparation en cas de désordres constatés,
  
- Faire réaliser par un homme de l'art une recherche de fuites des réseaux humides sur les deux bâtiments, et procéder à leur réparation en cas de désordres constatés,
  
- Réparer les revêtements de sol dégradés et les gardes corps des deux bâtiments,
  
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus dans le respect des règles de l'art,
  
- Prendre en compte les préconisations listées dans le rapport réalisé par Monsieur Cazorla, architecte DPLG de l'atelier d'architectes Cazorla & Leccia du 08 mars 2022, notamment engager un diagnostiqueur contre les nuisibles au niveau des bois de la charpente et exécuter à la suite tous les travaux annexes reconnus nécessaires pour réparer lesdits ouvrages et sans lesquels les mesures prescrites précédemment seraient inefficaces, afin de conjurer durablement le danger.
  
- Mettre à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art.
  
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages.

Les copropriétaires, de l'immeuble sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus.

#### **Article 2**

Le sous-sol, la maison en fond de cour et la cour de l'immeuble sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE concerné par l'arrêté urgent de mise en sécurité n°2021\_03577\_VDM du 21 octobre 2021 restent interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande des copropriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés. Néanmoins, ils devront s'assurer sous leur seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

#### **Article 3**

Les accès au sous sol, la maison en fond cour et de la cour interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

**Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.**

#### **Article 4**

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'occupante du logement du premier étage de la maison fond de cour a été évacuée.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sur rue sis 34, rue Sainte Famille – 13008 MARSEILLE, celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de construction et d'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

#### **Article 5**

Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction du logement et**

de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto:suivi-hebergement@marseille.fr)), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

**Article 6**

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

**Article 7**

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Étude Technique Spécialisé,...) se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux mettant fin aux désordres listés à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

**Article 8**

A défaut par les copropriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux à leurs frais dans les conditions prévues à l'article L511-16 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 propriétaires 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 L511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants.

La créance résultant de ces travaux est récupérables comme en matière de contributions directes.

**Article 9**

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

**Article 10**

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic de l'immeuble sis 34 rue Sainte Famille - 13008 MARSEILLE pris en la personne

[REDACTED] aux ayants droit

ainsi qu'aux occupants.



- Article 11** Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.
- Il sera également publié au Recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.
- Article 12** Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.
- Article 13** Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.
- Article 14** Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.
- Article 15** Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaires.
- Article 16** Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.
- Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou dans un 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](http://www.telerecours.fr).

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la  
politique du logement et de la lutte contre  
l'habitat indigne

Signé le : 28/02/2022

## **ANNEXE 1**

### **Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants**

#### **Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation**

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

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 L511-2 du code de la construction et de l'habitation**

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

#### **Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation**

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 L511-10 du code de la construction et de l'habitation**

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;

2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;

3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

#### **Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation**

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel 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.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'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.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1. II.-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. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

L'autorité 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.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune :

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. 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.

#### **Article L511-16 du code de la construction et de l'habitation**

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 L511-19 du code de la construction et de l'habitation**

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'écarter 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 du code de la construction et de l'habitation**

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

#### **Article L511-21 du code la construction et de l'habitation**

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 L511-22 du code de la construction et de l'habitation**

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.

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.

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 :

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

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 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 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 L521-1 du code de la construction et de l'habitation**

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.

#### **Article L521-2 du code de la construction et de l'habitation**

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.

#### **Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation**

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 du code de la construction et de l'habitation**

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.

