

Arrêté N° 2020_00079_VDM

SDI 18/160 - ARRÊTÉ DE PÉRIL SIMPLE - 1, RUE MATHIEU STILATTI / 57, BOULEVARD DE STRASBOURG - 13003 - 203812 A0193

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2131-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L 511-1 à L 511-6 modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 modifiés,

Vu les articles R 511-1 à R 511- 5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article R 556-1 du Code de Justice Administrative,

Vu l'arrêté de délégation de fonction n°14/252/SG du 14 avril 2014, consentie par Monsieur le Maire de Marseille à Monsieur Ruas, adjoint, chargé notamment de la Police des Immeubles menaçant ruine et de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,

Vu l'arrêté de péril imminent n°2018_02690_VDM du 15 octobre 2018, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 1, rue Mathieu Stilatti – 13003 MARSEILLE à l'exception de la salle de restauration dont l'accès se fait par le boulevard de Strasbourg, de la « brasserie de l'avenir », la cuisine et les toilettes situés sous l'édifice effondré et la courette, ainsi que la mise en place d'un périmètre de sécurité interdisant l'occupation du trottoir et des places de stationnement le long de la façade côté rue Mathieu Stilatti de l'immeuble sur une largeur de 4,34 mètres.

Vu l'arrêté de mainlevée partielle de péril imminent n°2019_01240_VDM du 11 avril 2019, autorisant l'occupation et l'utilisation des commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1, rue Mathieu Stilatti – 13003 MARSEILLE, ainsi que l'accès au trottoir et aux places de stationnement le long de la façade côté rue Mathieu Stilatti, et autorisant la suppression du périmètre de sécurité.

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu le rapport de visite, dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 18 juin 2019, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 1, rue Mathieu Stilatti / 57 boulevard de Strasbourg – 13003 MARSEILLE,

Considérant que l'adresse parcellaire est le 57, bd de Strasbourg – 13003 MARSEILLE et que l'entrée de l'immeuble se situe au 1, rue Mathieu Stilatti – 13003 MARSEILLE.

Considérant que l'immeuble sis 1, rue Mathieu Stilatti / 57 boulevard de Strasbourg – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°203812 A0193, Quartier Saint Lazare appartient en copropriété aux personnes et sociétés suivantes ou à leurs ayants droit :



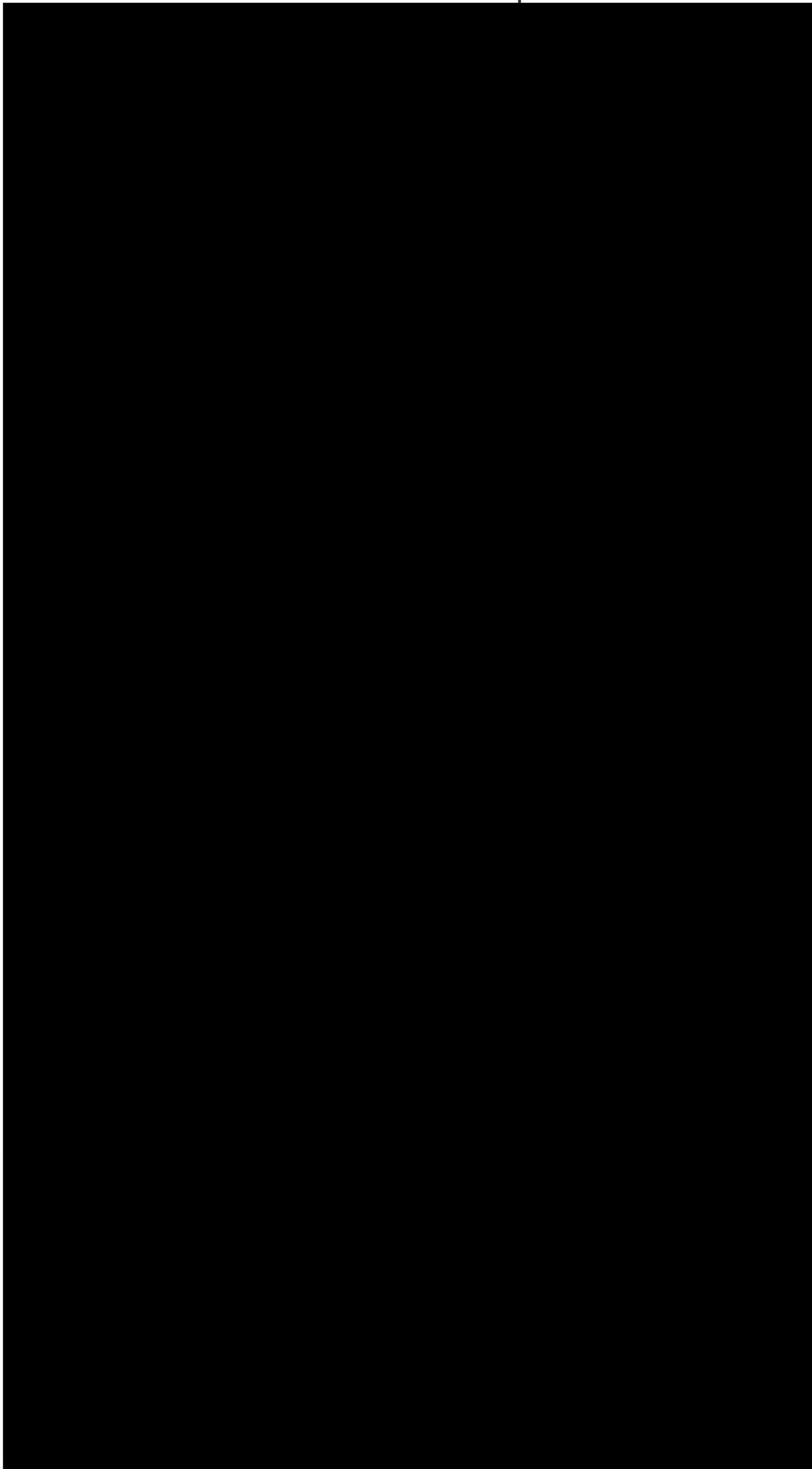
Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLOW

VDM-AR



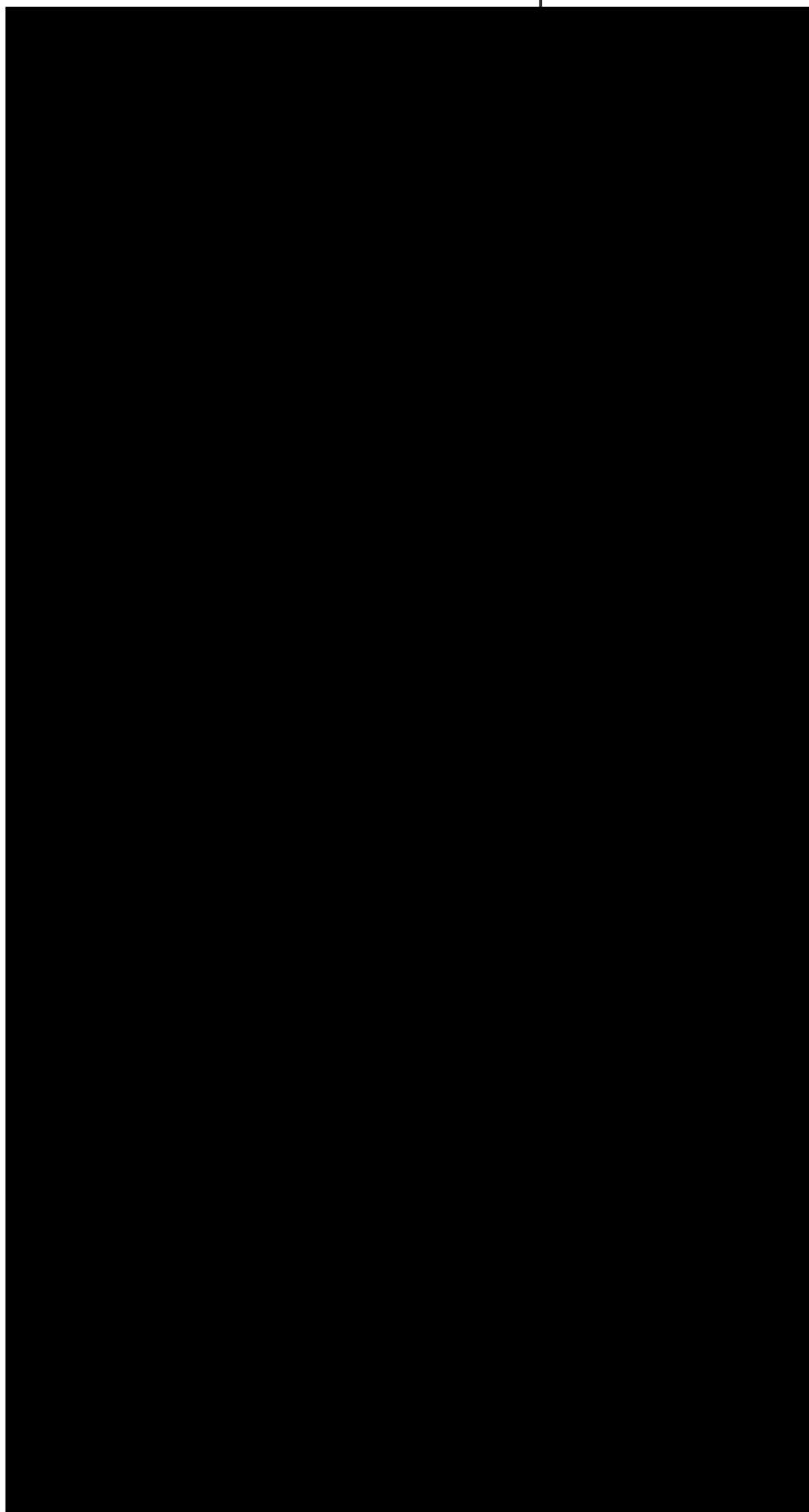
Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLOW

079_VDM-AR



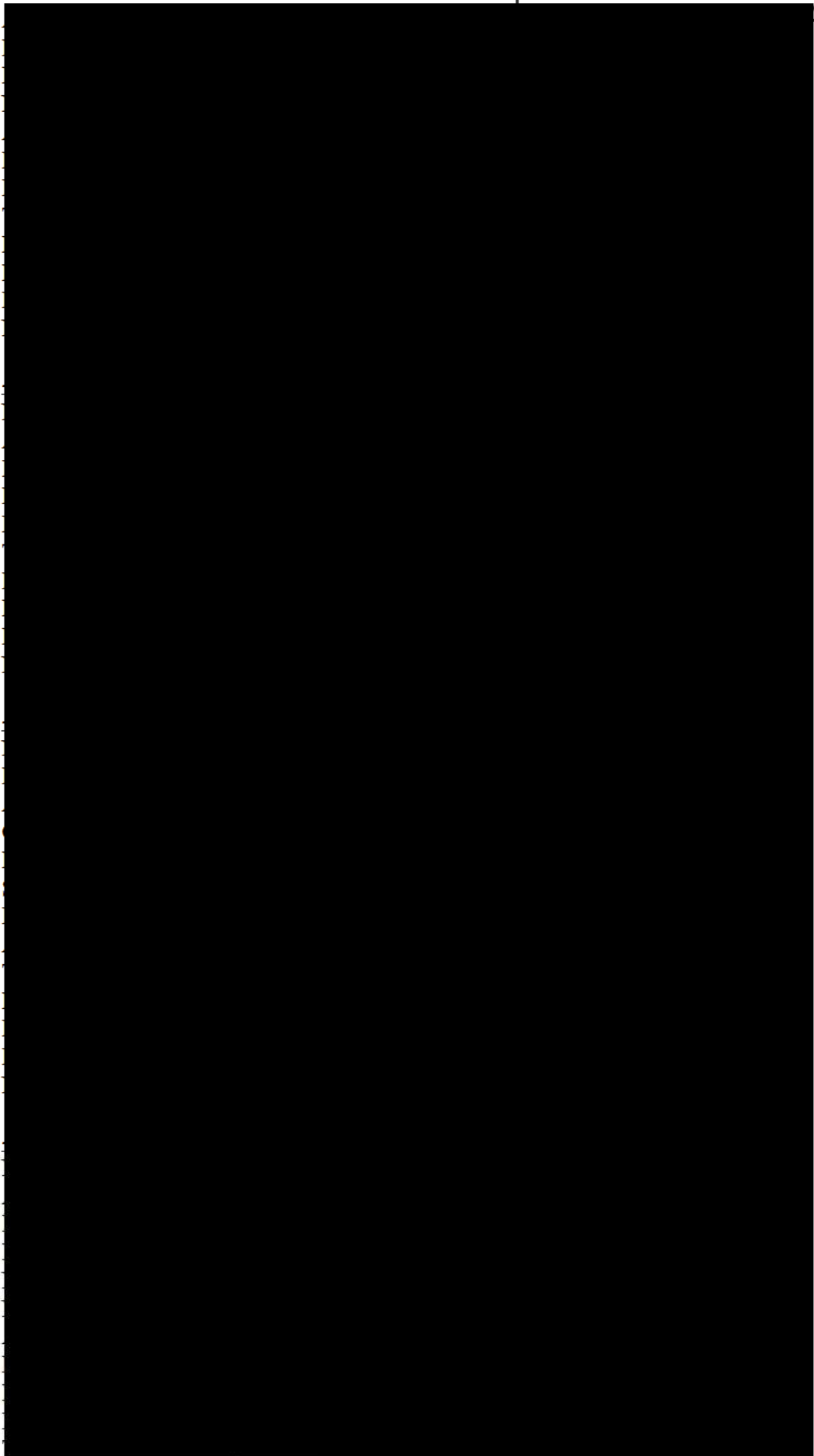
Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLOW

VDM-AR





Considérant que le syndicat des copropriétaires de cet immeuble est pris en la personne du [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent n°2018_02690_VDM du 15 octobre 2018 ont entraîné l'évacuation de l'immeuble à l'exception de la salle de restauration dont l'accès se fait par le boulevard de Strasbourg , de la « brasserie de l'avenir », la cuisine et les toilettes situés sous l'édifice effondré et la courette, ainsi que l'installation d'un périmètre de sécurité interdisant l'occupation du trottoir et des places de

stationnement le long de la façade côté rue Mathieu Stilatti de l'immeuble sur une largeur de 4,54 mètres.

Considérant que la réalisation des travaux de réfection de la toiture, de la réparation du plancher des combles et tous les travaux inhérents à la sécurisation de l'immeuble, attestée sans réserve et établie le 10 avril 2019, par Romain Peltier, Architecte DPLG, domicilié 100 avenue de la Capelette – 13010 MARSEILLE, et certifiant que les travaux de mise en sécurité ont été réalisés dans les règles de l'art,

Considérant que ces travaux permettent, par la mainlevée partielle de péril imminent n°2019_01240_VDM du 11 avril 2019, la réintégration des commerces au rez-de-chaussée ainsi que l'accès au trottoir et aux places de stationnement le long de la façade côté rue Mathieu Stilatti, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de péril conformément aux articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant que les appartements dans les étages restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la réception d'une attestation certifiant que les travaux mettant fin durablement au péril, pour permettre une réintégration totale, ont été réalisées dans les règles de l'art.

Considérant que, lors de la visite technique des services municipaux en date du 29 mai 2019, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Cage d'escaliers et hall d'entrée :

- tomettes descellées, cassées ou manquantes et nez de marches en bois cassés,
- scellements des garde-corps des volées d'escaliers et au niveau des paliers incertains,
- peintures murales écaillées,
- fissures sur les plâtres sous les paillasses dans les quarts tournants et sur les limons, plâtres endommagés,
- présence d'une planche en bois fixée sur la maçonnerie sur la volée entre le R+1 et le R+2, sur laquelle dépasse une tige filetée empiétant sur l'emmarchement et dont l'extrémité n'est pas protégée,
- traces de dégâts des eaux sur les maçonneries du quatrième niveau de la cage d'escaliers,
- trappe d'accès aux combles non consolidée et maintenue avec un étai,
- fissures autour du puits de lumière,
- état précaire de l'électricité dans les parties communes,
- compteurs et réseau gaz dans les parties communes en partie vandalisés,

Façade :

- vitrages cassés ou absents sur certaines fenêtres des appartements,
- hauteurs d'allèges très faibles au niveau des baies dans certains appartements,

Courette technique ventilée :

- poutre métallique HEA extrêmement corrodée et perforée en son âme au fond de la courette,
- panne de charpente déposée sur la toiture de l'édicule maçonné dans la courette,
- présence de fissures horizontales sur les enduits au niveau du couronnement de la courette technique,
- présence de canalisations dans la courette technique dégradées,

Premier étage :

Appartement premier étage droite :

- porte d'entrée endommagée et cadre dangereux,
- traces de dégâts des eaux au plafond de la cuisine et de la chambre ainsi qu'en pied de cloison de la chambre,
- absence de vitrage sur la fenêtre de la cuisine,
- installation électrique des interrupteurs du hall d'entrée vandalisée,

Appartement premier étage centre :

- absence de vitrage sur la fenêtre de la pièce du fond,
- installation électrique dangereuse, avec des fils électriques non gainés,

Appartement premier étage gauche :

- porte d'entrée endommagée et cadre dangereux,

Deuxième étage :

Appartement deuxième étage droite :

- porte d'entrée endommagée, cadre dangereux et maçonnerie détériorée,
- robinet d'arrivée d'eau fuyard dans la cuisine, à l'origine d'un dégât des eaux non-enrayé le jour de la visite technique du 29 mai 2019,
- installation électrique dangereuse, avec des fils électriques non gainés,

Appartement deuxième étage centre :

- porte d'entrée forcée et endommagée,
- absence de joint et d'étanchéité au pied du bac de douche,

Troisième étage :

Appartement troisième étage droite :

- porte d'entrée endommagée, cadre dangereux et maçonnerie détériorée,
- installation électrique dangereuse, avec des fils électriques non gainés,
- bois des volets non stabilisés,
- présence d'une bouteille de gaz entreposée dans la circulation,

Appartement troisième étage gauche :

- porte d'entrée endommagée, maçonnerie détériorée,
- vitrage cassé sur les fenêtres donnant côté rue, et dans les sanitaires,
- traces de dégâts des eaux autour de la fenêtre des sanitaires,
- faux-plafond effondré et plancher haut dégradé suite à un dégât des eaux dans la pièce obscure,

Quatrième étage :

Appartement quatrième étage droit :

- faux-plafond effondré et structure de plancher haut endommagée dans le salon et dans la chambre,
- fissure et éléments de plâtres dégradés au plafond de la cuisine,

Appartement quatrième étage centre :

- porte d'entrée endommagée, cadre dangereux et maçonnerie détériorée,
- désordres liés à des pénétrations d'eau en pied de porte-fenêtre dans le salon,
- présence d'une fissure sur la cloison de la circulation intérieure,

Appartement quatrième étage gauche :

- plancher haut de la cuisine non scellé dans les maçonneries,
- restes d'éléments de l'ancien faux-plafond déposé dans la cuisine non fixés, dont ossature et plaque de plâtre,
- effondrement des plafonds et plancher haut dans la circulation intérieure, dans la pièce obscure et dans la salle de bains,
- traces de dégâts des eaux sur le plafond des circulations avec décollement des peintures,
- présence de gravats dans la salle de bains,
- présence de pannes entreposées dans le salon,
- perforation de la cloison entre le salon et la pièce obscure,

Considérant que le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril simple, prévu par les articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adressé et notifié le 19 juin 2019 au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du Cabinet GESPAC IMMOBILIER, syndic, par lettre recommandée N°1A 159 066 1596 8 faisait état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au péril et que le syndic a transmis un courrier daté du 22 août 2019 précisant que la copropriété n'est pas en mesure de poursuivre les travaux et donc par voie de conséquence d'engager la réalisation d'un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble,

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 :

ARRETONS

Article 1

Les copropriétaires de l'immeuble sis 1, rue Mathieu Stilatti / 57 boulevard de Strasbourg – 13003 MARSEILLE doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au péril en réalisant les travaux de réparation des désordres suivants :

Cage d'escaliers et hall d'entrée :

- tomettes descellées, cassées ou manquantes et nez de marches en bois cassés,
- scellements des garde-corps des volées d'escaliers et au niveau des paliers incertains,
- peintures murales écaillées,
- fissures sur les plâtres sous les paillasses dans les quarts tournants et sur les limons, plâtres endommagés,
- présence d'une planche en bois fixée sur la maçonnerie sur la volée entre le R+1 et le R+2, sur laquelle dépasse une tige filetée empiétant sur l'emmarchement et dont l'extrémité n'est pas protégée,
- traces de dégâts des eaux sur les maçonneries du quatrième niveau de la cage d'escaliers,
- trappe d'accès aux combles non consolidée et maintenue avec un étai,
- fissures autour du puits de lumière,
- état précaire de l'électricité dans les parties communes,
- compteurs et réseau gaz dans les parties communes en partie vandalisés,

Façade :

- vitrages cassés ou absents sur certaines fenêtres des appartements,
- hauteurs d'allèges très faibles au niveau des baies dans certains appartements,

Courette technique ventilée :

- poutre métallique HEA extrêmement corrodée et perforée en son âme au fond de la courette,
- panne de charpente déposée sur la toiture de l'édicule maçonné dans la courette,
- présence de fissures horizontales sur les enduits au niveau du couronnement de la courette technique,
- présence de canalisations dans la courette technique dégradées,

Premier étage :

Appartement premier étage droite :

- porte d'entrée endommagée et cadre dangereux,
- traces de dégâts des eaux au plafond de la cuisine et de la chambre ainsi qu'en pied de cloison de la chambre,
- absence de vitrage sur la fenêtre de la cuisine,
- installation électrique des interrupteurs du hall d'entrée vandalisée,

Appartement premier étage centre :

- absence de vitrage sur la fenêtre de la pièce du fond,
- installation électrique dangereuse, avec des fils électriques non gainés,

Appartement premier étage gauche :

- porte d'entrée endommagée et cadre dangereux,

Deuxième étage :

Appartement deuxième étage droite :

- porte d'entrée endommagée, cadre dangereux et maçonnerie détériorée,
- robinet d'arrivée d'eau fuyard dans la cuisine, à l'origine d'un dégât des eaux non-enrayé le jour de la visite technique du 29 mai 2019,
- installation électrique dangereuse, avec des fils électriques non gainés,

Appartement deuxième étage centre :

- porte d'entrée forcée et endommagée,
- absence de joint et d'étanchéité au pied du bac de douche,

Troisième étage :

Appartement troisième étage droite :

- porte d'entrée endommagée, cadre dangereux et maçonnerie détériorée,
- installation électrique dangereuse, avec des fils électriques non gainés,
- bois des volets non stabilisés,
- présence d'une bouteille de gaz entreposée dans la circulation,

Appartement troisième étage gauche :

- porte d'entrée endommagée, maçonnerie détériorée,
- vitrage cassé sur les fenêtres donnant côté rue, et dans les sanitaires,
- traces de dégâts des eaux autour de la fenêtre des sanitaires,
- faux-plafond effondré et plancher haut dégradé suite à un dégât des eaux dans la pièce obscure,

Quatrième étage :

Appartement quatrième étage droit :

- faux-plafond effondré et structure de plancher haut endommagée dans le salon et dans la chambre,
- fissure et éléments de plâtres dégradés au plafond de la cuisine,

Appartement quatrième étage centre :

- porte d'entrée endommagée, cadre dangereux et maçonnerie détériorée,
- désordres liés à des pénétrations d'eau en pied de porte-fenêtre dans le salon,
- présence d'une fissure sur la cloison de la circulation intérieure,

Appartement quatrième étage gauche :

- plancher haut de la cuisine non scellé dans les maçonneries,
- restes d'éléments de l'ancien faux-plafond déposé dans la cuisine non fixés, dont ossature et plaque de plâtre,
- effondrement des plafonds et plancher haut dans la circulation intérieure, dans la pièce obscure et dans la salle de bains,
- traces de dégâts des eaux sur le plafond des circulations avec décollement des peintures,
- présence de gravats dans la salle de bains,
- présence de pannes entreposées dans le salon,
- perforation de la cloison entre le salon et la pièce obscure,

Article 2

Les appartements dans les étages, et l'accès à la courette technique sont interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Article 3

Sur présentation par les copropriétaires du rapport d'un homme de l'art, le Maire prendra acte de la réalisation des travaux mettant fins aux désordres listés à l'article 1 et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 4

A défaut par les copropriétaires ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune, se réserve le droit de procéder d'office à la réalisation des travaux mettant fin durablement aux désordres, à leurs frais. Dès lors :

- les copropriétaires doivent prendre à leur charge l'hébergement des locataires lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitables leurs appartements et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après respect des injonctions imparties par le présent arrêté. A défaut, pour les copropriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire, celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des propriétaires défaillants.
- si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux désordres, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants.

Article 5

Si les mesures prescrites par l'article 1 du présent arrêté n'ont pas été réalisées dans le délai fixé par le présent arrêté, la commune peut prononcer par arrêté et après mise en demeure des copropriétaires défaillants, une astreinte par jour de retard. Cette astreinte, d'un montant maximum de 1000 euros par jour, court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires pris en la personne du cabinet [REDACTED]

Il sera également affiché sur la porte de l'immeuble et en mairie de secteur.

Article 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques aux frais des copropriétaires.

Article 8

Le présent arrêté sera transmis à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille, Service de Mobilité et Logistique Urbaine, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 9

Monsieur le Secrétaire Général et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 10

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

Article 11

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Julien RUAS

Monsieur l'Adjoint délégué au Bataillon de
Marins-Pompiers et à la Prévention et la
Gestion des Risques Urbains

Signé le : 13 janvier 2020

Article L521-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

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 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

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

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

Article L521-2

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

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 d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, 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.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer 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 la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

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

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, 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'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique 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 préfet ou au maire 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, 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

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés 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 prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie 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 préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour le loger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'aménagement 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 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 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, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 83

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

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

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

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

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

Article L521-3-4

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 93

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

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

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

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

Article L521-4

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 125

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

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

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

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

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

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.

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 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.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
le maire s'il est délégataire de tout ou partie des
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 013-211300553-20200113-2020_00079_VDM-AR-1