

SDI 20/191 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 24 BOULEVARD LECCIA 13003 MARSEILLE - 203811 D0106

Nous, Maire de Marseille,

Vu les articles L 2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1 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'arrêté de délégation de fonction consentie par Monsieur le Maire n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de péril imminent N°2020_02147_VDM signé en date du 24 septembre 2020, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'ensemble des immeubles (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE,

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04 septembre 2020,

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, notifié le 03 novembre 2020, au syndic, faisait état des désordres constructifs affectant l'ensemble des immeubles (A et B),

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 23 octobre 2020 et notifié au syndic en date du 03 novembre 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'ensemble des immeubles (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE,

Considérant l'ensemble des immeubles (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203811 D0106, quartier Belle de Mai,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent N°2020_02147_VDM signé en date du 24 septembre 2020 ont entraîné l'évacuation des occupants de l'ensemble des immeubles (A et B),

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 22 septembre 2020 par l'entreprise SASU SABATIER, SIRET 830 771 333 00028 R.C.S. MARSEILLE, domiciliée 11, place des Cordeliers – 04300 FORCALQUIER,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des immeubles (A et B), et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation précité,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 10 septembre 2020, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Bâtiment A :

Façade principale boulevard Leccia :

- Volets bois persiennés : des petits bois manquants et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique
- Perte d'adhérence ponctuelle du revêtement de façade (R+2) et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique
- Toiture déformée et risque, à terme, d'effondrement partiel et de chute de matériaux sur les personnes

Façade secondaire sur cour :

- Forget du dernier niveau en retrait (R+3) : chevrons dégradés, remplissage des tuiles manquant ou fracturé et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes
- Présence de végétation en gouttière (R+2) et risque, à terme, d'obstruction de l'évacuation d'eau de pluie, de dégradations de la façade et de chute de matériaux sur les personnes
- Présence de dégradations du revêtement du mur de façade et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes
- Volets bois persiennés : des petits bois manquants et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes
- 1ere travée : présence de fissures en biais en allège (rebouchées), appui de fenêtre et linteau et risque, à terme, de dégradations de la façade et de chute de matériaux sur les personnes
- Suppression du relevé d'étanchéité de la terrasse et risque, à terme, de dégradations de la façade et de chute de matériaux sur les personnes

Toiture et combles :

- Voligeage et chevron déformés, traces d'infiltrations d'eau et risque, à terme, d'effondrement partiel de la toiture et de chute de matériaux sur les personnes
- Panne faîtière renforcée par un moisage
- Toiture en tuiles rondes, déformée et recouverte partiellement de calendrite

Appartement du 3ème étage :

- Le plancher bas présente une déformation le long de la façade en retrait sur rue et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment, et de chute de personnes
- Faux plafond en plaque de plâtre découpé

Appartement du 2ème étage, côté gauche en montant ou côté rue :

La cuisine/séjour et la chambre présentent :

- Un effondrement du plafond, une mise en place d'un étaieement des poutres et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes

- Un décollement de la hotte décorative de la cuisine et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes
- Le plancher bas déformé, revêtement du sol fissuré et désolidarisé par endroits et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes
- Le coffrage de la volée d'escalier d'accès à la toiture terrasse est manquant, la poutraison est insuffisante pour supporter la façade de l'étage en retrait, rupture de la poutre bois de support du plancher bas du 3e étage, et risque, à terme, d'effondrement de la toiture terrasse et de chute de matériaux sur les personnes

La salle d'eau présente :

- Le plancher bas rehaussé de deux grandes marches

Appartement du 2ème étage, côté droit en montant ou sur cour :
Appartement divisé en deux studios

Dégagement d'entrée aux 2 logements :

- Faux plafond en dalles 60*60 déformé, installation électrique apparente, et risque à terme de chute de matériaux sur les personnes
- Revêtement du sol non fini et risque, à terme, de chute de personnes

Studio de droite :

- Dévers du plancher bas à la fois vers la cage d'escalier et vers la cloison séparative avec l'autre studio et risque, à terme, de déstabilisation du plancher bas et de chute de personnes
- Déformation du plafond autour de la zone de l'ancien conduit de cheminée sur le mur mitoyen et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes

La salle d'eau présente :

- Une contre-pente dans l'évacuation des eaux usées et vannes (apparentes) et risque, à terme, des infiltrations en plancher bas et de chute de personnes

Studio de gauche :

- Dévers du plancher bas vers la cuisine et la chambre créant ainsi un flash à environ 1m de la poutre du chevêtre, et risque, à terme, de déstabilisation du plancher bas et de chute de personnes
- Fissuration en plafond et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes

La salle d'eau présente :

- Évacuations d'eau vannes EV et eaux usées EU apparentes

Appartement du 1er étage, côté droit en montant ou sur cour :

La cuisine/séjour présente :

- Un plancher bas avec un dévers en direction de l'autre appartement du palier et

risque, à terme, de déstabilisation du plancher bas et de chute de personnes
- Une surépaisseur de carrelage et risque, à terme, de déstabilisation du plancher bas

La chambre présente :

- Un plancher bas avec un dévers à environ 1m de la porte d'accès et risque, à terme, de déstabilisation du plancher et de chute de personnes

Appartement du 1er étage à gauche en montant ou sur la rue :

La cuisine/séjour et la chambre présentent :

- Un étaieement dans la cuisine et la chambre, faux plafond en plaque de plâtre découpé
- Un dévers du plancher bas et risque, à terme, de déstabilisation du plancher et de chute de personnes
- Une rehausse du plancher bas avec un double revêtement de carrelage et risque, à terme, de déstabilisation du plancher bas

La salle de bains présente :

- Un dévers du plancher et risque, à terme, de déstabilisation du plancher et de chute de personnes

Local du rez-de-chaussée transformé en appartement :

Dans cet appartement il ressort diverses remontées d'eau par capillarité et une humidité importante en pieds :

- du mur mitoyen avec le 36
- de la cloison séparative entre les chambres
- de la cloison séparative avec le couloir
- du mur en façade et sous l'escalier de la cour
et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes

Cage d'escalier :

Palier du 2ème étage :

- Une fissure en escalier sur la cloison séparative des communs et de la salle de bains du studio de gauche, et risque, à terme, de déstabilisation de la volée d'escalier et de chute de matériaux sur les personnes
- Les traces d'un dégât des eaux dans le premier quart tournant en montant, au niveau de la volée d'escalier entre le 1er et le 2ème étage, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes

Palier du 1er étage :

- Un important dévers du plancher bas, vers la cloison séparative avec les appartements et risque, à terme, de déstabilisation du palier et de chute de personnes

Palier du rez-de-chaussée et accès à la cour arrière :

- Un plancher bas en pente de la cour vers la rue
- Une fissure horizontale sur toute la longueur de la cloison séparative avec la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée et risque, à terme, de déstabilisation de la structure du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes
- Une forte présence d'humidité en pied de la cloison (coté cour) et risque, à terme, de dégradations de la structure porteuse et de chute de matériaux sur les personnes

Bâtiment B :

- Gouttière déformée (R+1) et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes
- Plancher bas de l'étage R+1, désolidarisé de la poutre périphérique, revêtement fracturé et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes
- Traces d'infiltrations entre la cursive de desserte et le mur de façade de l'immeuble A et risque, à terme, de dégradations supplémentaires de la façade et de chute de matériaux sur les personnes
- Sol de la cursive fissurée et risque, à terme, de chute de personnes

Volée d'escalier :

- Garde-corps et hauteur de contre-marches non conforme et risque, à terme, de chute de personnes

Logement 1er étage - studio :

- Le plancher bas incliné vers le centre du studio et risque, à terme, de déstabilisation de la structure du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes
- Le revêtement de sol fissuré par endroit, et risque, à terme, de chute de personnes
- Le plancher bas de la salle de bains en partie effondré sous la baignoire, et risque, à terme, de chute de personnes
- Le revêtement de sol partiellement déstructuré et risque, à terme, de chute de personnes

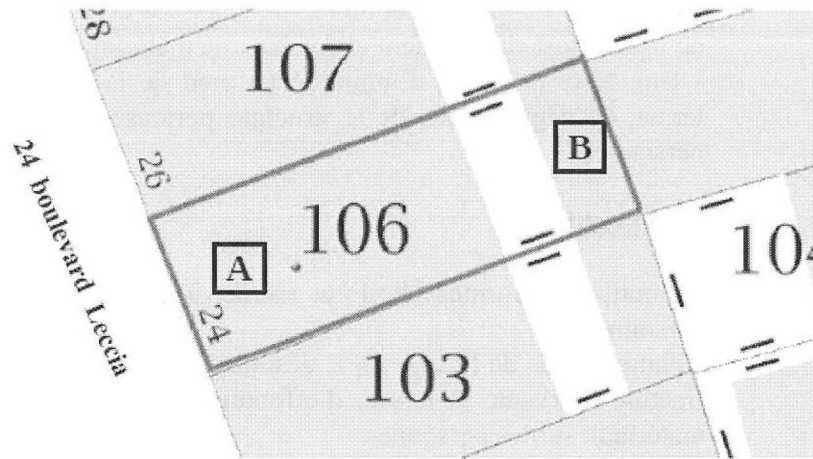
Caves situées en rez-de-chaussée :

- Les bois des enfustages du plancher haut sont très dégradés et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes

Réseau d'évacuation des eaux Vannes et Usées :

« Le syndic nous informe avoir fait appel à une société de passage de caméra pour vérifier l'état du réseau enterré d'évacuation. Il s'avère que le rapport de recherches de fuite mentionne la présence de plusieurs ruptures le long de la canalisation encastrée.

Ces ruptures entraînent des infiltrations d'eau qui alimentent les pieds de cloisons et des murs de façade et mitoyen pouvant aller jusqu'au déchaussement partiel des fondations des façades ou/et du terre-plein du rez-de-chaussée ».
(extrait du rapport d'expertise p. 6/14, élaboré par M. CARDI, expert TA)



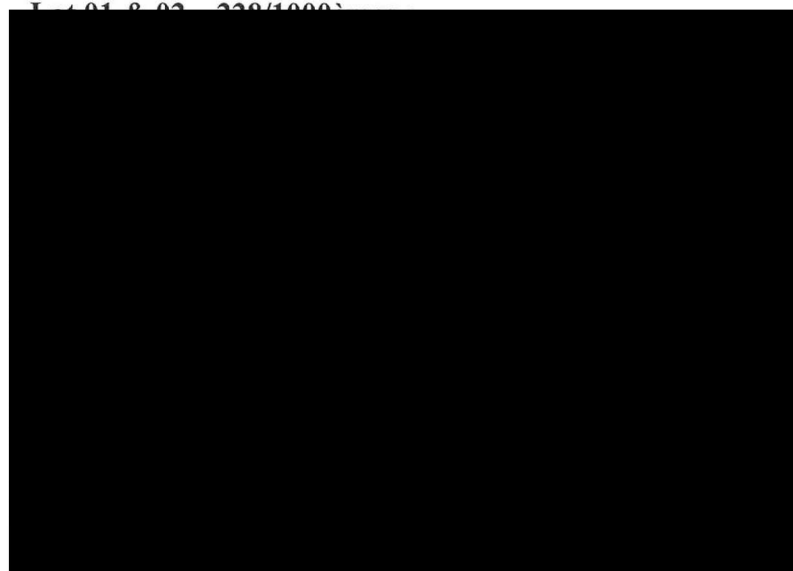
Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au danger,

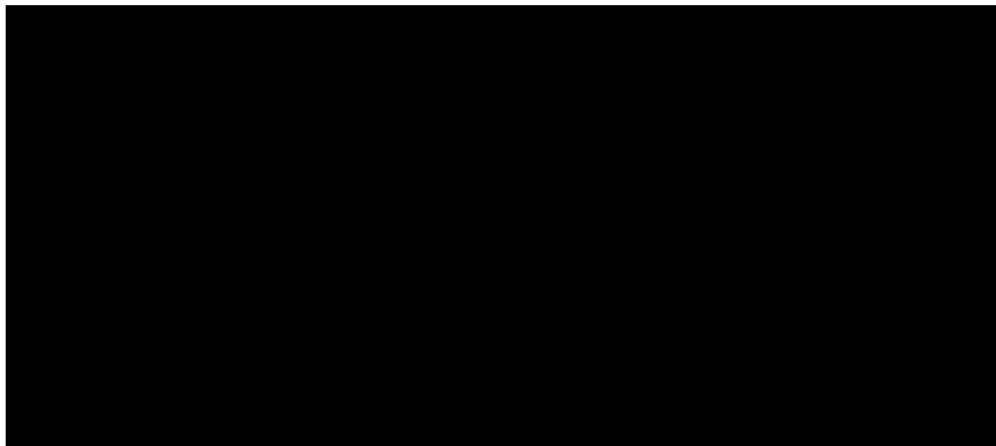
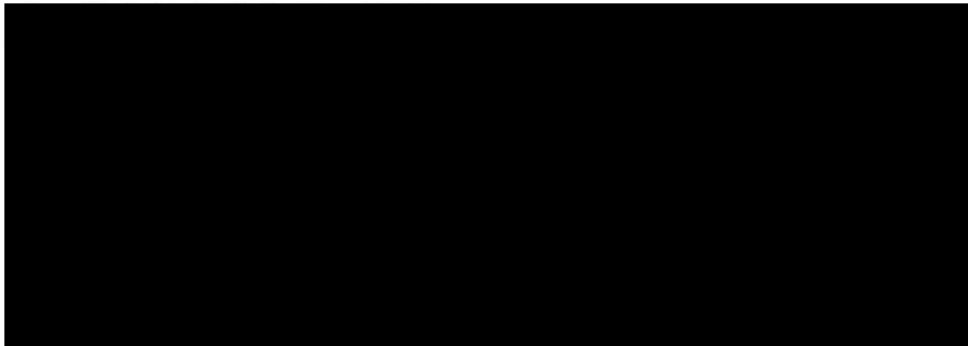
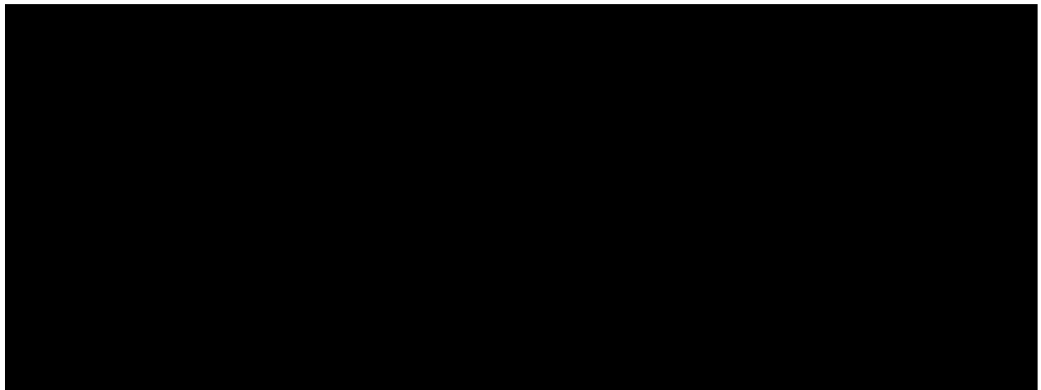
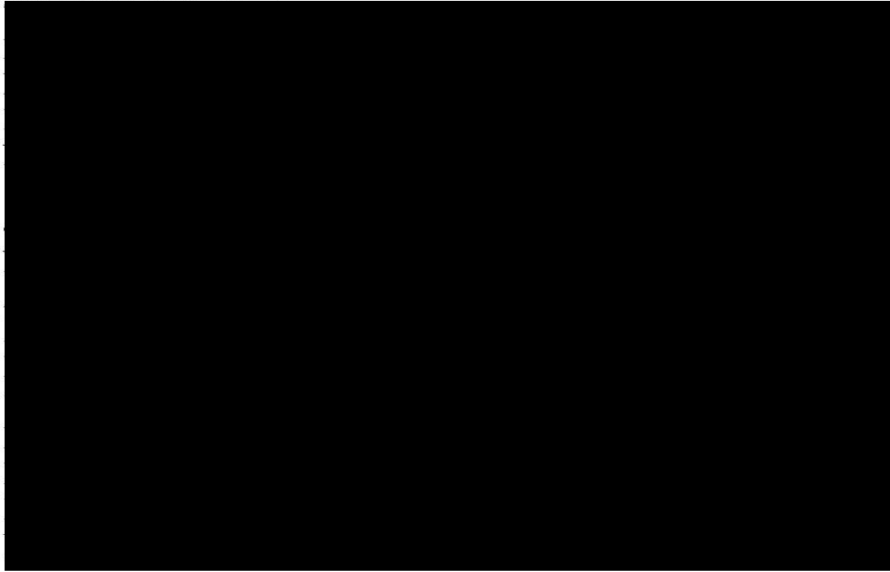
Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'ensemble des immeubles (A et B) en cause :

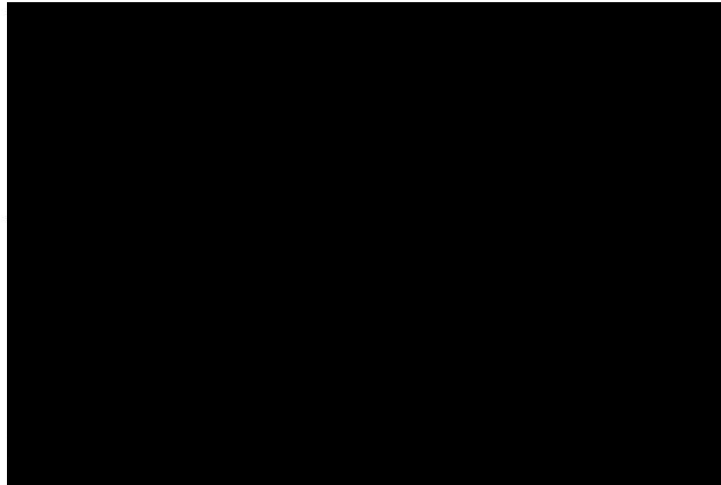
ARRÊTONS

Article 1

Les immeubles (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203811 D0106, quartier Belle de Mai, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées, ci-dessous, ou à leurs ayants droit :







Le représentant du syndicat des copropriétaires de l'ensemble des immeubles (A et B) est pris en la personne du [REDACTED]

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

- Réaliser un diagnostic sur la totalité des structures des immeubles (A et B) sis 25, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE. Ce diagnostic doit être établie par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur, un architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Désignation d'un Maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Désigner un géotechnicien afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation ou à la démolition des désordres constatés ci-après, suivant préconisations établies par l'Homme de l'art :

Bâtiment A :

Façade principale boulevard Leccia :

- Volets bois persiennés : des petits bois manquants
- Perte d'adhérence ponctuelle du revêtement de façade (R+2)
- Toiture déformée

Façade secondaire sur cour :

- Forget du dernier niveau en retrait (R+3) : chevrons dégradés, remplissage des tuiles manquant ou fracturé

Studio de gauche :

- Dévers du plancher bas vers la cuisine et la chambre créant ainsi un flash à environ 1m de la poutre du chevêtre
- Fissuration en plafond

La salle d'eau présente :

- Évacuations d'eau vannes EV et eaux usées EU apparentes

Appartement du 1er étage, côté droit en montant ou sur cour :

La cuisine/séjour présente :

- Un plancher bas avec un dévers en direction de l'autre appartement du palier
- Une surépaisseur de carrelage

La chambre présente :

- Un plancher bas avec un dévers à environ 1m de la porte d'accès

Appartement du 1er étage à gauche en montant ou sur la rue :

La cuisine/séjour et la chambre présentent :

- Un étaieement dans la cuisine et la chambre, faux plafond en plaque de plâtre découpé
- Un dévers du plancher bas
- Une rehausse du plancher bas avec un double revêtement de carrelage

La salle de bains présente :

- Un dévers du plancher

Local du rez-de-chaussée transformé en appartement :

Dans cet appartement il ressort diverses remontées d'eau par capillarité et une humidité importante en pieds :

- du mur mitoyen avec le 36
- de la cloison séparative entre les chambres
- de la cloison séparative avec le couloir
- du mur en façade et sous l'escalier de la cour

Cage d'escalier :

Palier du 2ème étage :

- Une fissure en escalier sur la cloison séparative des communs et de la salle de bains du studio de gauche
- Les traces d'un dégât des eaux dans le premier quart tournant en montant, au niveau de la volée d'escalier entre le 1er et le 2ème étage

- Présence de végétation en gouttière (R+2)
- Présence de dégradations du revêtement du mur de façade
- Volets bois persiennés : des petits bois manquants
- 1ere travée : présence de fissures en biais en allège (rebouchées), appui de fenêtre et linteau
- Suppression du relevé d'étanchéité de la terrasse

Toiture et combles :

- Voligeage et chevron déformés, traces d'infiltrations d'eau
- Panne faîtière renforcée par un moilage
- Toiture en tuiles rondes, déformée et recouverte partiellement de calendrite

Appartement du 3ème étage :

- Le plancher bas présente une déformation le long de la façade en retrait sur rue
- Faux plafond en plaque de plâtre découpé

Appartement du 2ème étage, côté gauche en montant ou côté rue :

La cuisine/séjour et la chambre présentent :

- Un effondrement du plafond, une mise en place d'un étaieement des poutres
- Un décollement de la hotte décorative de la cuisine
- Le plancher bas déformé, revêtement du sol fissuré et désolidarisé par endroits
- Le coffrage de la volée d'escalier d'accès à la toiture terrasse est manquant, la poutraison est insuffisante pour supporter la façade de l'étage en retrait, rupture de la poutre bois de support du plancher bas du 3e étage

La salle d'eau présente :

- Le plancher bas rehaussé de deux grandes marches

Appartement du 2ème étage, côté droit en montant ou sur cour :

Appartement divisé en deux studios

Dégagement d'entrée aux 2 logements :

- Faux plafond en dalles 60*60 déformé,
- Revêtement du sol non fini

Studio de droite :

- Dévers du plancher bas à la fois vers la cage d'escalier et vers la cloison séparative avec l'autre studio
- Déformation du plafond autour de la zone de l'ancien conduit de cheminée sur le mur mitoyen

La salle d'eau présente :

- Une contre-pente dans l'évacuation des eaux usées et vannes (apparentes)

démolition.

Article 2

L'ensemble des immeubles (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE concerné par l'arrêté de péril imminent N° 2020_02147_VDM signé le du 24 septembre 2020 reste interdit 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

L'accès à ensemble des immeubles interdits (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 MARSEILLE, doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs ou de démolition.

Article 4

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants de l'ensemble des bâtiments (A et B) ont été évacués.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire ou le relogement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

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 de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 40 avenue Roger Salengro, 13233 MARSEILLE CEDEX 20 (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : 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.

Palier du 1er étage :

- Un important dévers du plancher bas, vers la cloison séparative avec les appartements

Palier du rez-de-chaussée et accès à la cour arrière :

- Un plancher bas en pente de la cour vers la rue
- Une fissure horizontale sur toute la longueur de la cloison séparative avec la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée
- Une forte présence d'humidité en pied de la cloison (coté cour)

Bâtiment B :

- Gouttière déformée (R+1)
- Plancher bas de l'étage R+1, désolidarisé de la poutre périphérique, revêtement fracturé
- Traces d'infiltrations entre la cursive de desserte et le mur de façade de l'immeuble A
- Sol de la cursive fissurée

Volée d'escalier :

- Garde-corps et hauteur de contre-marches non conforme

Logement 1er étage - studio :

- Le plancher bas incliné vers le centre du studio
- Le revêtement de sol fissuré par endroit,
- Le plancher bas de la salle de bains en partie effondré sous la baignoire
- Le revêtement de sol partiellement déstructuré

Caves situées en rez-de-chaussée :

- Les bois des enfustages du plancher haut sont très dégradés

Toitures – bâtiments A et B :

- Vérification des toitures et mise en œuvre des travaux de réparation définitifs ou de démolition, suivant préconisations de l'Homme de l'art.

Canalisations et réseaux d'Eaux pluviales EP et d'Eaux Vannes EV – bâtiments A et B :

- Vérification de l'ensemble des canalisations et réseaux, et mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition, suivant préconisations de l'Homme de l'art.

Les copropriétaires de l'ensemble des bâtiments (A et B) sis 24, boulevard Leccia – 13003 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 ou de

La protection des occupants prévue aux article L521-1 et suivants du CCH est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de péril 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.

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 au syndic des immeubles (A et B) sis 24, boulevard Leccia - 13003 MARSEILLE pris en la personne du

Celui-ci le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, 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 aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

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, à la Ville de Marseille, 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.

Patrick AMICO

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



Signé le : 22/08/2022

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 échu.

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.

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 logement 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 du code de la construction et de l'habitation

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

affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police.

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 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 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 ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 du code de la construction et de l'habitation

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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 héberger 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'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 logement, 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 convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de

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, 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.

