



La Maire

Arrêté N° 2020_02644_VDM

**SDI 10/097 - ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE - 25 RUE DE CRIMÉE / 17 BOULEVARD
GUSTAVE DESPLACES - 13003 MARSEILLE - 203812 C0018**

Nous, Maire de Marseille,

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

Vu les articles L 511-1 à L 511-6 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 à R 511- 11 du Code de la Construction et de l'Habitation, (cf. Annexe 1),

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

Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par Madame la Maire n°2020_01336_VDM du 20 juillet 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°2019_00616_VDM du 22 février 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'ensemble des bâtiments (B, C, D) sis 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE (cf. annexe 4),

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril ordinaire, prévu par les articles L.511-1 et L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adressé et notifié le 31 janvier 2020 au syndic des immeubles sis 25 rue Crimée / 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, pris en la personne du [REDACTED] faisait état des désordres constructifs affectant les immeubles,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 17 janvier 2020 et notifié au syndic en date du 31 janvier 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans les immeubles sis 25 rue Crimée / 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE,

Considérant les immeubles sis 25 rue Crimée / 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 C0018, quartier SAINT-LAZARE, constitué d'un ensemble de 3 bâtiments (B, C, D) sis 17, boulevard Gustave Desplaces et d'un immeuble (A) sis 25, rue de Crimée (cf. annexe 4),

Considérant que le syndic de ces immeubles est pris en la personne [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent n°2019_00616_VDM du 22 février 2019, ont entraîné l'évacuation des occupants des immeubles B, C, D, sis 17 boulevard Gustave Desplaces - 13003 MARSEILLE, à l'exception de l'immeuble A, sis 25 rue de Crimée – 13003 MARSEILLE,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 05 février 2019, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Immeuble sis 25, rue Crimée – bâtiment A (cf. annexe 4) :

Façade :

- Fissurations de cisaillement en mur de façade, en linteaux des portes d'entrées du local commercial et de l'immeuble, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes,

Local commercial en rez-de-chaussée :

- Fissurations de cisaillement en mur de refend, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations en jonction du plancher haut et mur de refend, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Fragilisation des éléments porteurs en sous volée d'escalier en bois présentant des traces d'humidité, infiltrations d'eau, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'humidité et remontées d'humidité en mur de refend, et risque, à terme, de fragilisation du mur et de chute de matériaux sur les personnes,
- Faux plafond en dalles 60*60 partiellement effondré, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtements muraux dégradés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Parties communes :

Hall d'entrée :

- Fissurations en plancher haut, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltration d'eau, et risque, à terme, de fragilisation des éléments porteurs et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Fissurations verticales en murs d'échiffre, et risque, à terme, de fragilisation des éléments porteurs et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations sous volées d'escalier, en limons, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'humidité, d'infiltration d'eau sous volées, et risque, à terme, de fragilisation et de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtements muraux dégradés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces de ruissellements d'eau de pluie en puits de lumière, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Bâtiments sis 17, boulevard Gustave Desplaces – bâtiments B, C, D (cf. annexe 4)

Bâtiment à droite en entrant – bâtiment B :

- La toiture est dangereuse, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Menuiseries intérieures et extérieures en très mauvais état, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Les enduits et la structure interne de cette maison sont abîmés, et risque, à terme,

- d'effondrement de la structure porteuse et de chute de matériaux sur les personnes,
- Le faux plafond est détruit en partie, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
 - Stockage de gravats et déchets dans les parties communes, et risque, à terme, de chute de personnes,

Bâtiment à gauche en entrant – bâtiment C :

- Des étais soutiennent la coursive, ils sont rouillés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- La cage d'escalier n'est pas sécurisée, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Les évacuations d'eau vannes et usées sont inexistantes, et risque, à terme, de fragilisation de la structure porteuse et de chute de personnes,
- La structure du bâtiment est très fragile, instable et l'angle du bâtiment présente une lézarde entre les deux faces, et risque, à terme, d'effondrement de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,
- Les murs de refend et porteurs séparatifs intérieurs au bâtiment, n'assurent plus le contreventement de l'immeuble, c'est-à-dire qu'il ne participe plus à sa stabilité horizontale et verticale, et risque, à terme, d'effondrement de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,
- La toiture est proche de l'effondrement, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Façade – bâtiment D :

- Balcon dégradé, structure métallique corrodée, garde-corps instable, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Mur de soutènement fissuré, et risque, à terme, d'effondrement partiel et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant le rapport de visite du 11 février 2019 de Monsieur Joseph GAGLIANO, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête en date du 11 février 2019, précisant que la démolition des bâtiments (B, C, D) sis, 17, boulevard Gustave Desplaces, objet du présent arrêté, doit être envisagée :

« Synthèse et réponses aux chef de mission :

3. ... la structure du bâtiment est très fragile est dangereuse, Les murs de refend et porteurs séparatif intérieur au bâtiment, n'assure plus le contreventement de l'immeuble, c'est-à-dire qu'il ne participe plus à sa stabilité horizontale et verticale. La toiture est proche de l'effondrement. Il me semble que la démolition de cette partie de la copropriété est nécessaire. »

« ... des mesures provisoires sont en place mais aucune n'assure une protection pérenne, ajouter des nouvelles mesures de protection ne servirait à rien, comme décrit ci-dessus il me semble que la seule solution envisageable soit la démolition, en effet des travaux de rénovation me semble inenvisageables et beaucoup trop onéreux ».

Considérant les mesures d'urgence demandées dans l'arrêté de péril imminent n°2019_00616_VDM du 22 février 2019 :

« - Nommer un bureau d'études chargé d'établir un diagnostic de l'état de la structure de l'immeuble (notamment toiture et cage d'escaliers) et de préconiser les travaux de mise en sécurité de l'ensemble de l'immeuble,

- Faire réaliser les travaux de mise en sécurité qui en découlent ».

Considérant le courrier de mise en demeure avant mise en œuvre de sanctions pénales en date du 06 juin 2019 et notifié le 13 juin 2019 au syndic, pris en la personne du Cabinet HAUTEVILLE IMMOBILIER, mettant en demeure les copropriétaires d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté de péril imminent n°2019_00616_VDM du 22 février 2019,

Considérant l'Emplacement réservé pour voirie, suivant l'article 4.6 - Emplacement réservé pour voirie ou autre - Dispositions générales et particulières du Règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence Métropole AMP, approuvé le 19 décembre 2019,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 29 septembre 2020, l'évolution et l'aggravation des désordres constructifs affectant les immeubles B, C, D, sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, ont pu être constatées,

Considérant le courrier d'information en date du 08 octobre 2020 notifié le 19 octobre 2020 au syndic de l'immeuble, pris en la personne du Cabinet HAUTEVILLE IMMOBILIER, faisait état de l'évolution et de l'aggravation des désordres constructifs affectant les immeubles B, C, D, sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE,

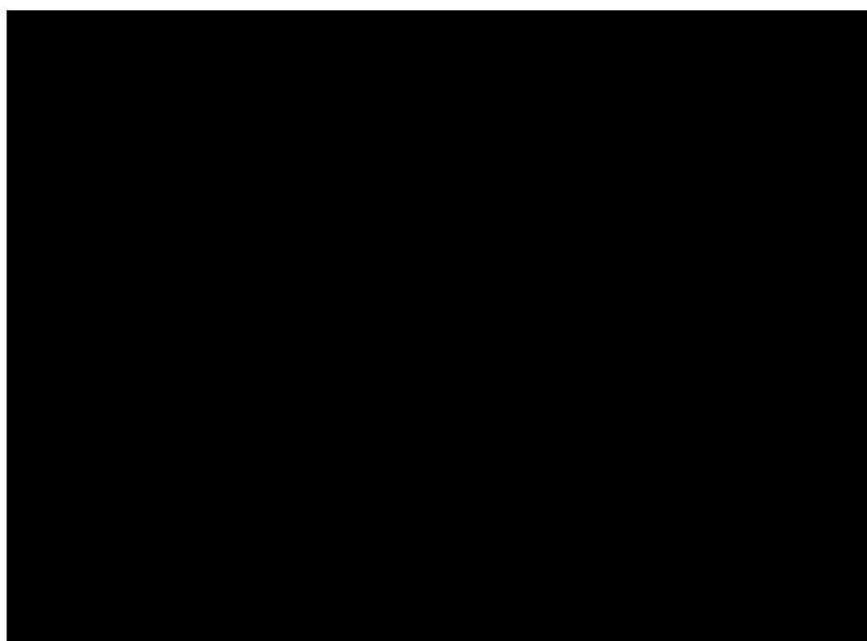
Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au péril,

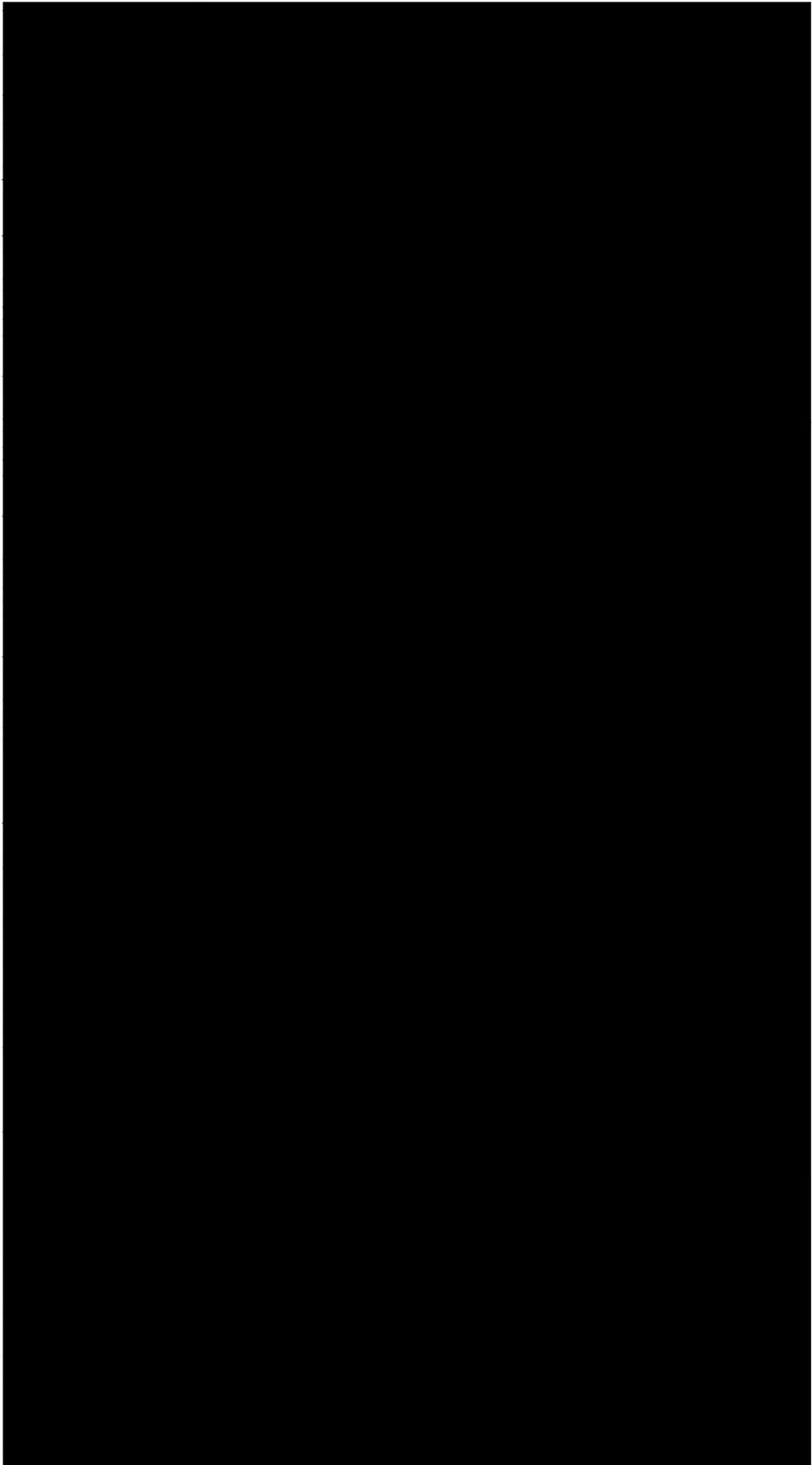
Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive ou la démolition des immeubles en cause,

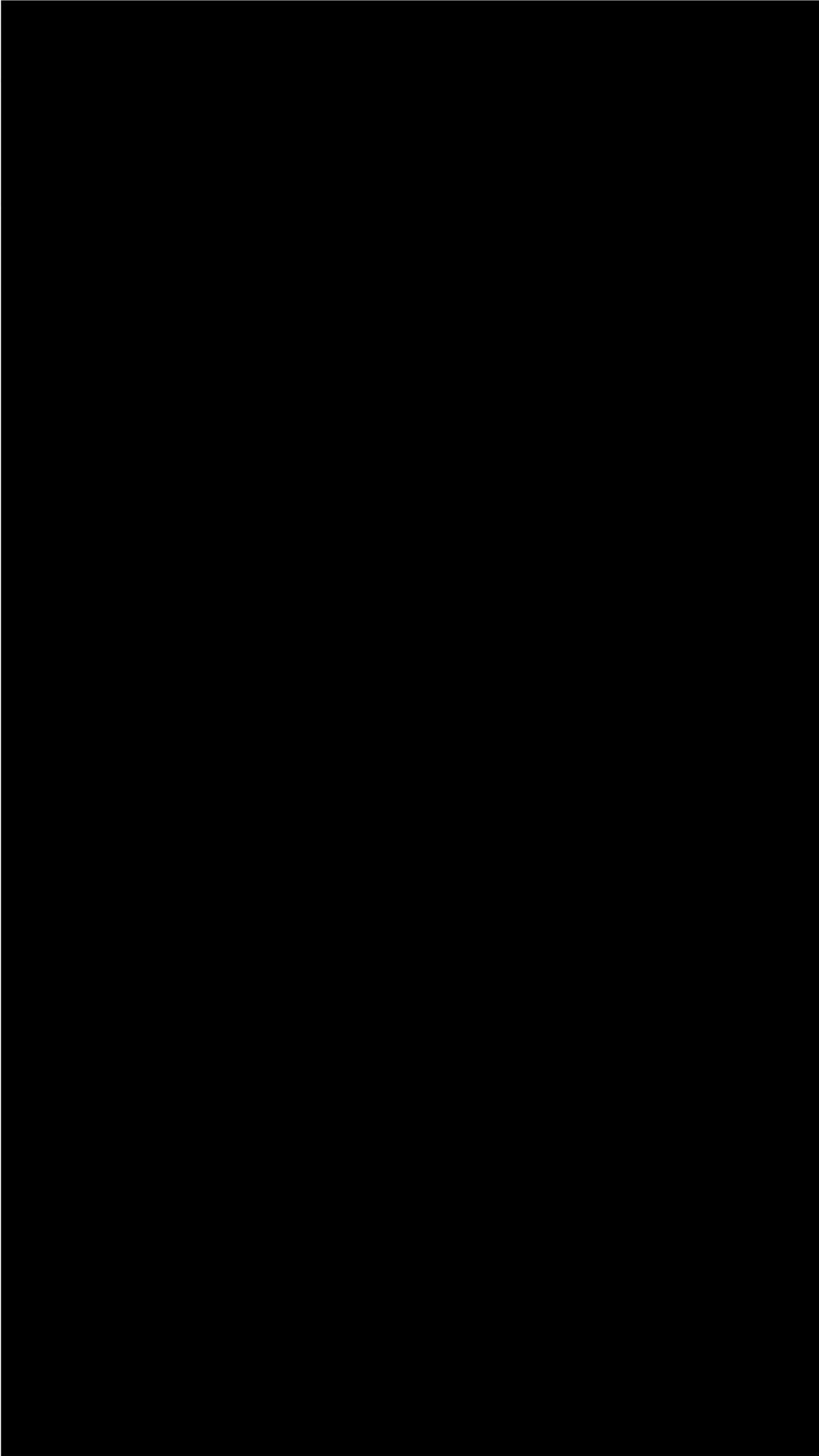
ARRÊTONS

Article 1

Les immeubles sis 25 rue Crimée / 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 C0018, quartier SAINT-LAZARE, 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 ces immeubles est pris en la personne du 

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, B, C, D) sis 25 rue Crimée / 17 boulevard Gustave Desplaces – 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 la démolition des désordres constatés ci-après, suivant préconisations établies par l'Homme de l'art :

Immeuble sis 25, rue Crimée – bâtiment A (cf. annexe 4) :

Façade :

- fissurations de cisaillement en mur de façade, en linteaux des portes d'entrées du local commercial et de l'immeuble,

Local commercial en rez-de-chaussée :

- fissurations de cisaillement en mur de refend,
- fissurations en jonction du plancher haut et mur de refend,
- fragilisation des éléments porteurs en sous volée d'escalier en bois,
- traces d'humidité et remontées d'humidité en mur de refend,
- faux plafond en dalles 60*60 partiellement effondré,

Parties communes :

Hall d'entrée :

- fissurations en plancher haut,

Cage d'escalier :

- fissurations verticales en murs d'échiffre,
- fissurations sous volées d'escalier et en limons, et en puits de lumière,

Bâtiments sis 17, boulevard Gustave Desplaces – bâtiments B, C, D (cf. annexe 4)

- Travaux de réparation définitifs ou de démolition de l'ensemble de 3 bâtiments atteints par un incendie, notamment :

Bâtiment B :

- menuiseries intérieures et extérieures,
- enduits et de la structure interne de cette maison,
- faux plafond, plancher instable

Bâtiment C :

- cage d'escalier,
- évacuations d'eau vannes et usées,
- structure du bâtiment instable et à l'angle du bâtiment de la lézarde entre les deux faces,
- faux plafond, plancher instable
- murs de refend et porteurs séparatifs intérieurs au bâtiment,

Bâtiment D :

- balcons dégradés, structures métalliques corrodées, garde-corps instables, planchers fracturés et partiellement effondrés,
- mur de soutènement fissuré,

Toitures – bâtiments A, B, C, D :

- 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, B, C, D :

- 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 de bâtiments (A, B, C, D) sis 25 rue Crimée / 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, ou leurs ayants droit doivent, sous un délai de **6 mois** à dater de la notification du présent arrêté, mettre durablement fin au péril en réalisant ces travaux de réparation nécessaires ou de démolition.

Article 2

Concernant les bâtiments sis 17, boulevard Gustave Desplaces (B, C, D) - 13003 MARSEILLE :

Compte-tenu du danger encouru par les occupants et les tiers du fait de l'état de l'ensemble des bâtiments (B, C, D), qui présente de lourdes pathologies comme énoncé dans le présent arrêté, les lieux sont interdits à l'habitation, à toute

occupation et utilisation à compter de la notification de la présente arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de péril.

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 des immeubles interdits d'occupation.

Concernant l'immeuble sis 25, rue Crimée (A) - 13003 MARSEILLE :

Si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement les logements inhabitables, celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

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 des immeubles interdits d'occupation.

Article 3

Les accès à l'ensemble de bâtiments interdits (B, C, D) sis 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

Ces accès ne seront réservés qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs ou de démolition.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble (A) sis 25, rue Crimée – 13003 MARSEILLE, ses accès devront être neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

Ces accès ne seront réservés 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 des bâtiments (B, C, D) sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, ont été évacués.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble (A) sis 25, rue Crimée – 13003 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 (ou le relogement le cas échéant) des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1, de l'ensemble des immeubles sis 25, rue Crimée / 17 boulevard Gustave Desplaces (A, B, C, D) – 13003 MARSEILLE.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après

réalisation des travaux mettant fin durablement à tout péril. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement le cas échéant), 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.

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.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-6 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 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 L511-2 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 présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic des immeubles sis 25 rue Crimée / 17, boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE, pris en la personne [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

Article 10 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 11 Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

Article 12 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 13 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 14 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.

Article 15 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 : 01/11/2020



ANNEXE I

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

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 du code de la construction et de l'habitation

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 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

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

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

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 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, 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.

ANNEXE 2

Article L511-6 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 190

I.-Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

-le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.

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

-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 péril ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.

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

1° A. (Abrogé)

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

IV.- 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 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.

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.

V.-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 L521-4 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 190

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

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

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

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

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

ANNEXE 3

Article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 91

Sont interdites :

– qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

– qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risquent de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

– toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : 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.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

– l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

– les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

ANNEXE 4

**Immeuble sis 25, rue de CRIMÉE / 17, boulevard GUSTAVE DESPLACES
13003 MARSEILLE**

PARCELLE CADASTREE N°203812 C0018

Quartier SAINT-LAZARE

**Immeuble sis 25, rue de CRIMÉE constitué d'un immeuble (A) et
Immeuble sis 17, boulevard GUSTAVE DESPLACES constitué de 3 bâtiments (B, C, D)**

