

**SDI 10/037 - ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE - 107, RUE KLEBER PROLONGEE / 84, RUE
HOCHÉ - 13003 - 203812 A0100**

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 2),

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 grave et imminent n°2019_01872_VDM du 7 juin 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche – 13003 MARSEILLE,

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, notifié le 11 décembre 2019 au syndic de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, pris en la personne du Cabinet TRAVERSO, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 25 novembre 2019 et notifié au syndic de l'immeuble en date du 11 décembre 2019, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche – 13003 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 A0100, quartier Saint-Lazare,

Considérant que la parcelle cadastrée n°203812 A0100 est composée de deux bâtiments, ayant chacun une cage d'escalier propre, l'un donnant sur la rue Hoche et l'autre sur la rue Kléber Prolongée, dont l'accès unique se fait par le n°107 rue Kléber Prolongée,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 22 mai 2019 et 24 juin 2019, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Coté rue Kléber Prolongée :

Façade :

- Fissure horizontale, de part et d'autre de l'immeuble, au niveau des linteaux de fenêtres du 2^e étage ;

- Fissures traversantes ;
- Éléments instables de maçonnerie ;
- Fissure avec éclats de maçonnerie au droit de la porte de l'immeuble ;

Cage d'escalier :

- Fissure structurelle traversante en biais sur le mur mitoyen avec l'immeuble 109 ;
- Effondrement partiel des sous faces des volées d'escalier, actuellement sous les bois de répartition des charges sous les étais ;
- Désolidarisation des marches d'escalier avec le mur support de l'escalier ;
- Aggravation des fissures au dernier étage de la cage d'escalier et tout particulièrement sur la cloison séparative avec l'appartement du 3^e étage ;
- Fissures autour du plein ciel, à la liaison avec le plafond ;

Appartement du 1^{er} étage :

- Affaissement important du plancher au niveau de l'entrée du logement ;
- Affaissement du plancher dans la cuisine et le séjour ;

Appartement du 2^e étage :

- Fissures dans les angles de la façade sur rue ;

Appartement du 3^e étage :

Cuisine :

- Décollement de la façade avec la paroi de distribution des pièces ;
- Décollement périphérique du plafond en canisses ;
- Fissures horizontales et fissures de mouvements sur le mur de façade ;

Chambre :

- Deux fissures en biais sur toute hauteur ;
- Effondrement partiel de plafond en placoplâtre sur lambris bois dans une chambre du dernier étage ;

Mezzanine :

- Effondrement du plafond du placard ;
- Fissure presque horizontale sur le mur séparatif des immeubles n°107 et 109 sur la largeur de la mezzanine ;

Côté rue Hoche :

Façade :

- Décollement de la partie supérieure du mur d'héberge en prolongement de la partie mitoyenne, côté 86 rue Hoche, dévers d'environ 5 cm entre les enduits des immeubles sis 84 et 86 rue Hoche à leur jonction avec un enfoncement et une déformation de la façade sur l'immeuble, ainsi que des fissures verticales à la jointure synonyme d'une désolidarisation de cette façade ;
- Éclats d'enduit le long de la jonction et gros éclats de maçonnerie ;
- Nombreuses fissures verticales et en biais traversantes sur la façade ;
- Éléments constitutifs de la façade sur la rue Hoche qui menacent de s'effondrer et de blesser les occupants et les passants ;

Cage d'escalier :

- Éléments de maçonneries instables en sous face d'escalier ;
- Fissure importante en sous-face de la volée d'escalier fragilisée ;

Appartements :

- Fissures en biais d'arrachement de la façade des murs mitoyens ;
- Surcharge des planchers et déformation partielle des planchers ;
- Fissures sur les cloisons de distribution ;
- Fissure horizontale sur le mur de la courette ;

Généralités :

- Risque d'effondrement d'une partie des planchers du dernier étage sur le plancher de l'étage inférieur pouvant entraîner une série d'effondrement en cascade des planchers jusqu'au rez-de-chaussée ;
- Les planchers menacent de s'effondrer par l'écartement des façades et de blesser les occupants,

Considérant la mise en place, en urgence, d'un périmètre de sécurité côté rue Kléber Prolongée le 10 novembre 2018, d'un périmètre de sécurité côté rue Hoche le 5 mars 2019, et l'élargissement de ces périmètres de sécurité effectué le 17 mai 2019 par les services compétents de la Métropole Aix Marseille Provence, afin d'assurer la sécurité publique,

Considérant la visite des immeubles sis 107 rue Kleber prolongée / 84 rue Hoche – 13003 MARSEILLE et 109 rue Kleber prolongée / 86 rue Hoche – 13003 MARSEILLE, en date du 24 juin 2019, et la Fiche de rendu diagnostic de bâtiments du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment CSTB, reconnaissant le risque d'effondrement total ou partiel à court terme,

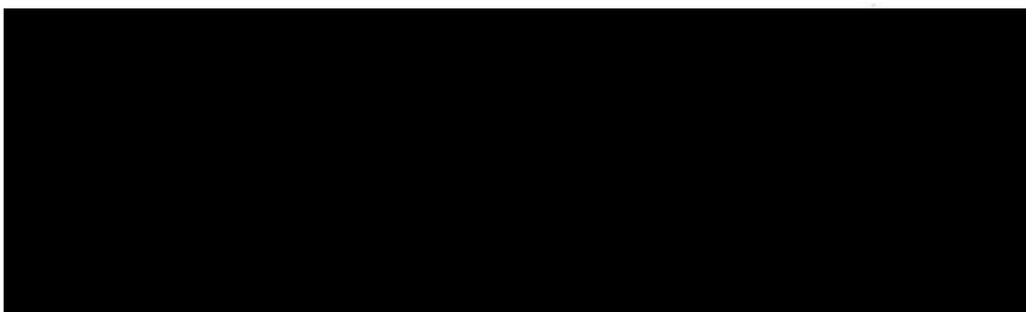
Considérant que, lors des visites techniques en date du 22 mai 2019 et 24 juin 2019, il a pu être établi la dégradation des désordres constatés lors de la visite d'expertise du 9 novembre 2018, notamment les fissures en façades et le décollement de la façade rue Hoche avec le mur mitoyen,

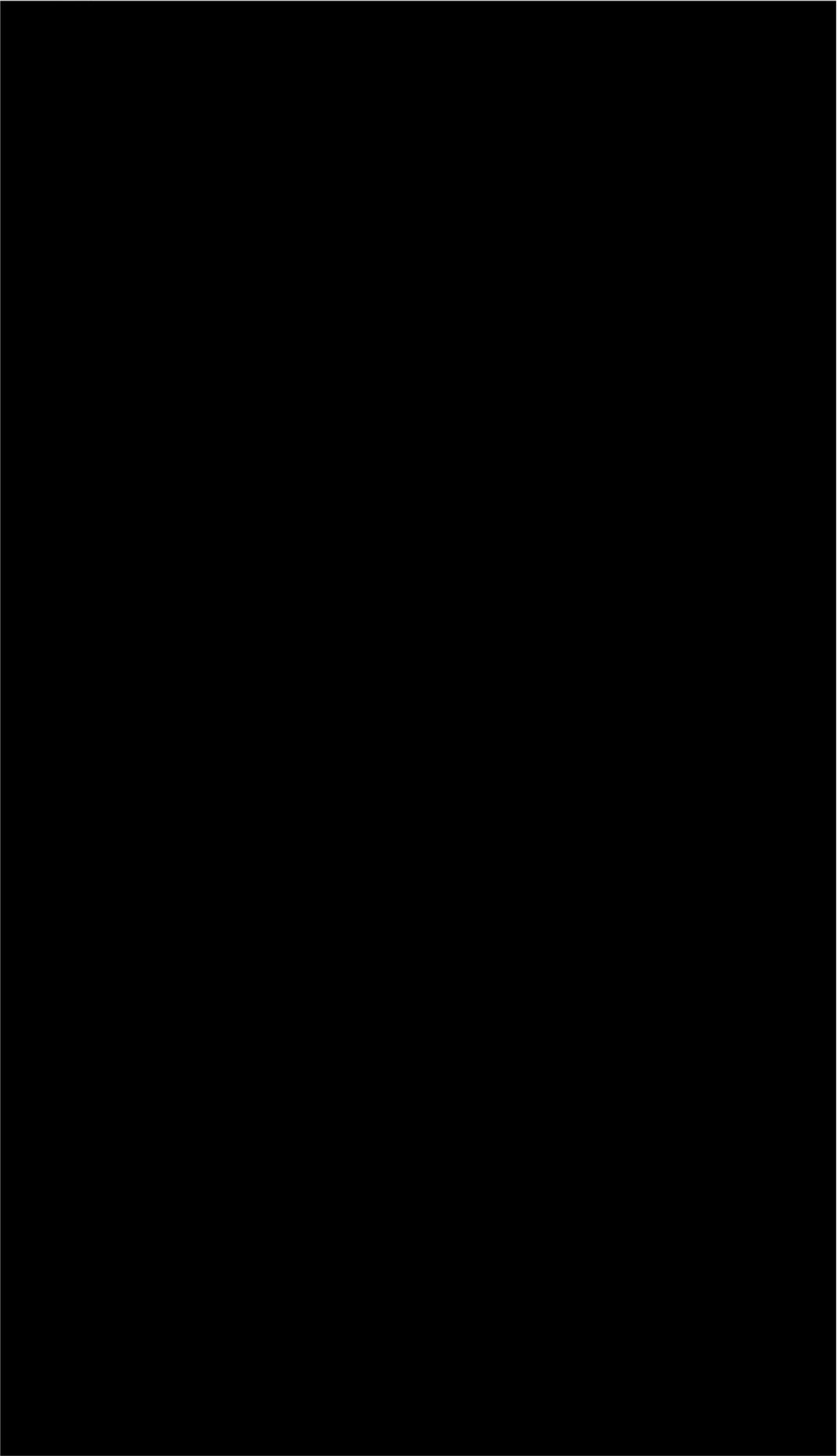
Considérant que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au péril,

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

ARRETONS

Article 1 L'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, N°203812 A0100, 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 :





Les propriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation suivants :

- Réaliser une étude géotechnique et un diagnostic de l'état de la structure de l'ensemble de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche - 13003 MARSEILLE. Ce diagnostic doit être établi par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur...), afin de préconiser les travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art (ces derniers doivent être rigoureusement justifiés),
- 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,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation des désordres suivants :

Coté rue Kléber Prolongée :

Façade :

- Fissure horizontale, de part et d'autre de l'immeuble, au niveau des linteaux de fenêtres du 2^e étage ;
- Fissures traversantes ;
- Éléments instables de maçonnerie ;
- Fissure avec éclats de maçonnerie au droit de la porte de l'immeuble ;

Cage d'escalier :

- Fissure structurelle traversante en biais sur le mur mitoyen avec l'immeuble 109 ;
- Effondrement partiel des sous faces des volées d'escalier, actuellement sous les bois de répartition des charges sous les étais ;
- Désolidarisation des marches d'escalier avec le mur support de l'escalier ;

- Aggravation des fissures au dernier étage de la cage d'escalier et tout particulièrement sur la cloison séparative avec l'appartement du 3^e étage ;
- Fissures autour du plein ciel, à la liaison avec le plafond ;

Appartement du 1^{er} étage :

- Affaissement important du plancher au niveau de l'entrée du logement ;
- Affaissement du plancher dans la cuisine et le séjour ;

Appartement du 2^e étage :

- Fissures dans les angles de la façade sur rue ;

Appartement du 3^e étage :

Cuisine :

- Décollement de la façade avec la paroi de distribution des pièces ;
- Décollement périphérique du plafond en canisses ;
- Fissures horizontales et fissures de mouvements sur le mur de façade ;

Chambre :

- Deux fissures en biais sur toute hauteur ;
- Effondrement partiel de plafond en placoplâtre sur lambris bois dans une chambre du dernier étage ;

Mezzanine :

- Effondrement du plafond du placard ;
- Fissure presque horizontale sur le mur séparatif des immeubles n°107 et 109 sur la largeur de la mezzanine ;

Côté rue Hoche :

Façade :

- Décollement de la partie supérieure du mur d'héberge en prolongement de la partie mitoyenne, côté 86 rue Hoche, dévers d'environ 5 cm entre les enduits des immeubles sis 84 et 86 rue Hoche à leur jonction avec un enfoncement et une déformation de la façade sur l'immeuble, ainsi que des fissures verticales à la jointure synonyme d'une désolidarisation de cette façade ;
- Éclats d'enduit le long de la jonction et gros éclats de maçonnerie ;
- Nombreuses fissures verticales et en biais traversantes sur la façade ;
- Éléments constitutifs de la façade sur la rue Hoche qui menacent de s'effondrer et de blesser les occupants et les passants ;

Cage d'escalier :

- Éléments de maçonneries instables en sous face d'escalier ;
- Fissure importante en sous-face de la volée d'escalier fragilisée ;

Appartements :

- Fissures en biais d'arrachement de la façade des murs mitoyens ;
- Surcharge des planchers et déformation partielle des planchers ;
- Fissures sur les cloisons de distribution ;
- Fissure horizontale sur le mur de la courette ;

Généralités :

- Risque d'effondrement d'une partie des planchers du dernier étage sur le plancher de l'étage inférieur pouvant entraîner une série d'effondrement en cascade des planchers jusqu'au rez-de-chaussée ;
- Les planchers menacent de s'effondrer par l'écartement des façades et de blesser les occupants,

Toiture :

- A établir par un Homme de l'art ;
- Vérification de la toiture et mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,

Canalisations et réseaux d'Eaux pluviales EP et d'Eaux Vannes EV :

- A établir par un Homme de l'art ;
- Vérification de l'ensemble des canalisation et réseaux, et mise en œuvre de travaux de réparation définitifs.

Les copropriétaires de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, ou leurs ayants droit doit, doivent sous un délai de **12 mois** à compter de la notification du présent arrêté, mettre durablement fin au péril en réalisant ces travaux de réparation nécessaires.

Article 2

Compte-tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, les lieux restent interdits temporairement à l'habitation, à toute occupation et utilisation jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de péril.

Les fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

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

Article 3

Les accès à l'ensemble de l'immeuble interdit doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utile les copropriétaires.

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

Article 4

Les périmètres de sécurité installés par la Métropole Aix Marseille Provence selon le schéma ci-joint (cf. Annexe 4), interdisant l'occupation des trottoirs et des rues Kleber prolongée et rue Hoche le long des façades de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, devront être conservés jusqu'à la réalisation complète des travaux de remise en état, et de l'arrêté de mainlevée du péril de l'immeuble.

Article 5

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Techniques spécialisé, etc.) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des mesures listées 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 6

A défaut pour 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.

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

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les copropriétaires 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 L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article 7

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, ont été évacués.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement temporaire des occupants dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

A défaut, pour les copropriétaires d'avoir assuré l'hébergement temporaire, cet hébergement sera assumé par la ville de Marseille, à ses frais.

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

Article 8

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 de relogement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

Article 9

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.

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.

Article 10

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic de l'immeuble sis 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, pris en la personne du Cabinet TRAVERSO, syndic, domicilié 110, boulevard Baille - 13005 MARSEILLE.

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

qu'aux occupants.

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 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 13 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, au Préfet de Police, au Procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille - Service de la Mobilité Urbaine, 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 seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 15 Pour appliquer les interdictions prévues à l'article 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique.

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 : 29/10/2020

ANNEXE 1

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 risque 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 :

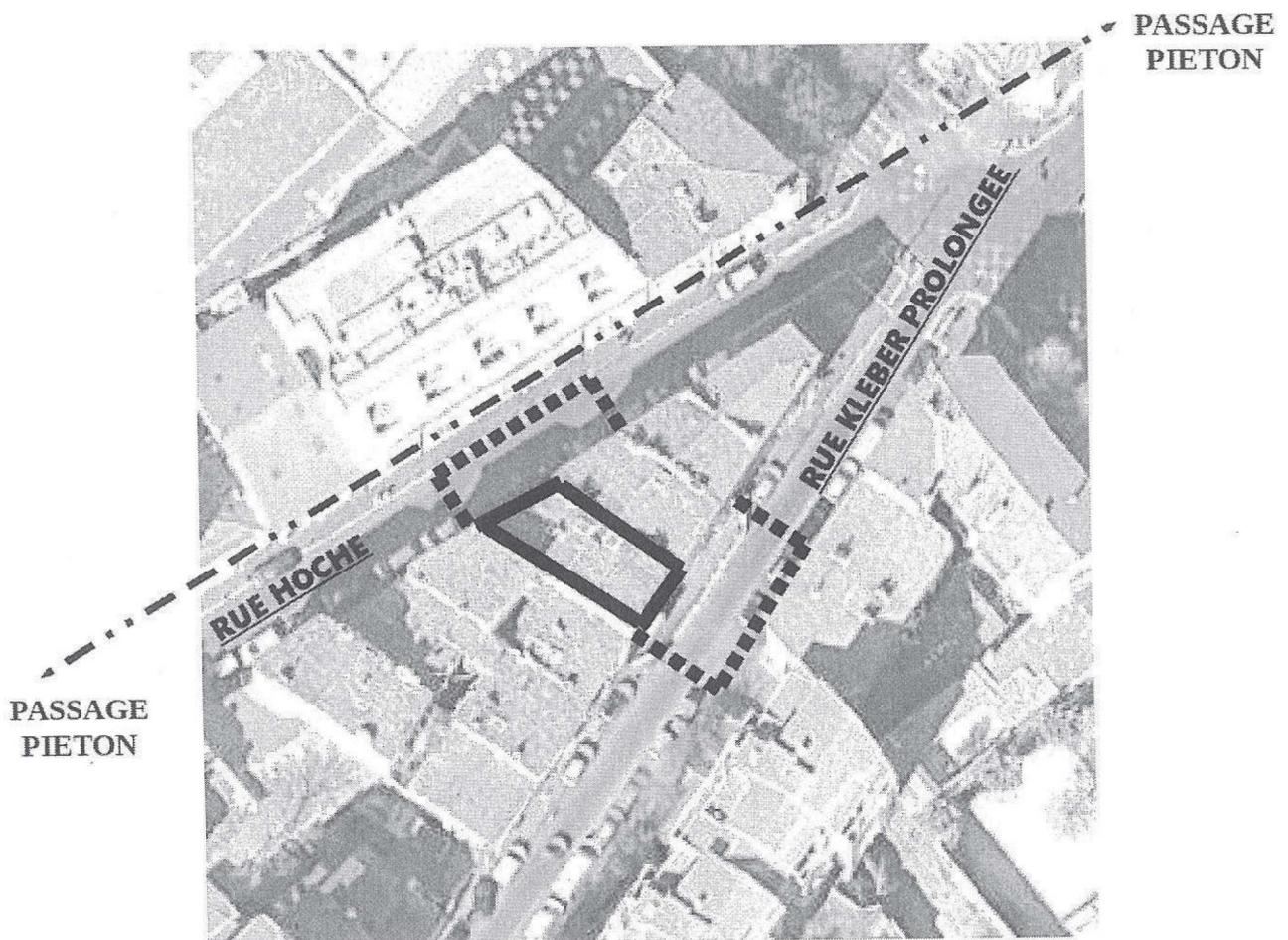
- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

ANNEXE 4

PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ

107, RUE KLEBER PROLONGEE / 84, RUE HOCHÉ - 13003 MARSEILLE

Parcelle cadastrale 203812 A0100



--- PASSAGE PIÉTON

■■■■■■■■■■ PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ

———— 107, rue Kleber prolongée / 84, rue Hoche 13003 MARSEILLE