

**SDI 16/030 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRETE DE MISE EN SECURITE
N°2020_00668_VDM - 91 BOULEVARD ODDO - 13015 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 (cf annexe 1),

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

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

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

Vu l'article R 556-1 du code de justice administrative,

Vu l'arrêté n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, de délégation de fonction à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de péril simple n°2020_00668_VDM signé en date du 6 mars 2020,

Considérant que l'immeuble sis 91 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, parcelle cadastrée section 899H, numéro 0064, quartier LA CABUCELLE, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 3 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par l'administrateur judiciaire [REDACTED] novembre 2022, et transmise aux services municipaux de la Ville de MARSEILLE, accompagnée de l'avancement du projet pour la mise en œuvre et le traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

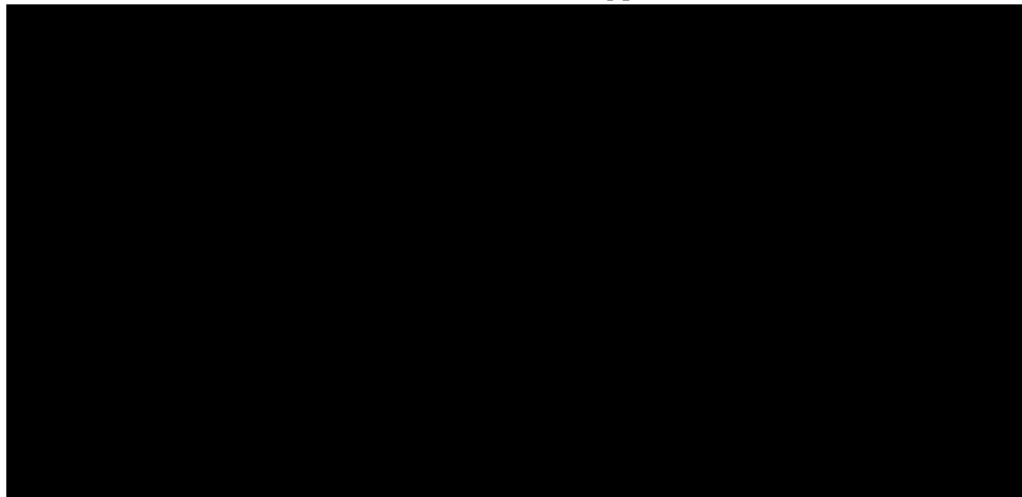
Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de péril simple n°2020_00668_VDM signé en date du 6 mars 2020,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de péril simple n°2020_00668_VDM signé en date du 6 mars 2020 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 91 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, parcelle cadastrée section 899H, numéro 0064, quartier LA CABUCELLE, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 3 centiares, appartient, selon nos informations à



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

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

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Faire réaliser par un homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte...) un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs, portant notamment sur les points suivants :

Parties communes :

Façade principale boulevard Oddo :

- Corniche dégradée et fissurée avec risque d'infiltration d'eau au plafond et sur les murs du logement du dernier étage et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Chéneau suspendu déformé avec présence de pousses de végétation, entraînant un risque d'infiltration et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de végétation créant un risque d'obstruction de la descente d'eau pluviale, avec risque de dégradations de la charpente, d'infiltrations d'eau au dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniches, linteaux et bandeaux dégradés et fissurés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Gonds des volets dégradés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Façade secondaire :

- Chéneau suspendu déformé et descente d'eau pluviale dégradée avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniche, linteaux et bandeaux dégradés et fissurés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Décrochement des lames de bois des volets, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Gonds des volets dégradés avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Hall d'entrée :

- Plafond dégradé et fissuré présentant des traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtement du sol dégradé, avec risque de chute des personnes,

Cage d'escaliers :

- Fissurations en plafond et traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Décollements d'enduit sur murs, plafonds et paillasse des volées d'escalier et écailllements de peinture, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Contremarches dégradées et fléchissement de marches de la 1ere volée d'escalier, avec risque de chute de personnes,
- Fissure de désolidarisation de la paillasse de la première volée d'escalier, avec risque de chute de personnes,

Cagibi sous volée d'escalier menant du rez-de-chaussée vers étage R+1 :

- Mur de soutènement instable mis en place sous la volée d'escalier, avec risque de déstabilisation de la volée d'escalier et de chute des personnes,
- Sous-volées fissurés et finition manquante, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations d'eau sous le palier avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtement du sol dégradé (tomettes manquantes, remplissages ciment, nez de marches instables), avec risque de chute des personnes,
- Marches et contremarches dégradées avec risque de chute des personnes,

Puits de lumière :

- Vitrages fissurés, avec risque de dégradation du plafond et des volées d'escalier, et risque élevé d'aggravation des pathologies liées à l'eau de pluie et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Parties privatives :

Logement du rez-de-chaussée :

- Chambre située sous la salle de bains du logement R+1 : plancher haut effondré partiellement, chevrons de support, enfustages et poutres bois fortement dégradés par des infiltrations d'eau récurrentes, plafond plâtre sur canisse manquant, dalle basse sur terre plain présentant un fléchissement et revêtement du sol fissuré, engendrant un risque de chute de matériaux sur des personnes et de chute de personnes,

Logement 1er étage gauche - salle de bain :

- Plancher bas affaissé et effondré partiellement, chevrons de support, enfustages et poutres bois fissurés, revêtement du sol manquant, fissuré et/ou descellé de son support, avec risque de chute de personnes,
- Plancher haut en bois impacté par l'incendie et plafond plâtre sur canisse manquant, présentant un risque de chute de matériaux sur des personnes,
- Peintures et revêtements muraux dégradés et manquants avec risque de chute

de matériaux sur les personnes,

- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages (réseaux humides, bonne gestion des eaux pluviales...).
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries...).

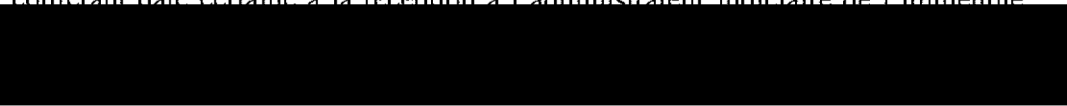
Les copropriétaires de l'immeuble sis 91 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, ou leurs ayants droit, doivent **sous un délai de 44 mois** à compter de la notification du présent arrêté, mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus. »

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté de péril simple n°2020_00668_VDM signé en date du 6 mars 2020 restent inchangées.

Article 3

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception à l'administrateur judiciaire de l'immeuble



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

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

Article 4

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.

Article 5

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.


Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Patrick AMICO

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

Signé le : 20/01/2023



Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le 
ID : 013-211300553-20200306-2020_00668_VDM-AR

Le Maire
Ancien Ministre
Vice-président honoraire du Sénat

Arrêté N° 2020_00668_VDM

SDI 16/030 - ARRÊTÉ DE PÉRIL SIMPLE - 91 BOULEVARD ODDO - 13015 MARSEILLE - 2015899 H0064

Nous, Maire de Marseille,

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

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

Vu les articles R 511-1 à R 511- 11 du Code de la Construction et de l'Habitation,

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

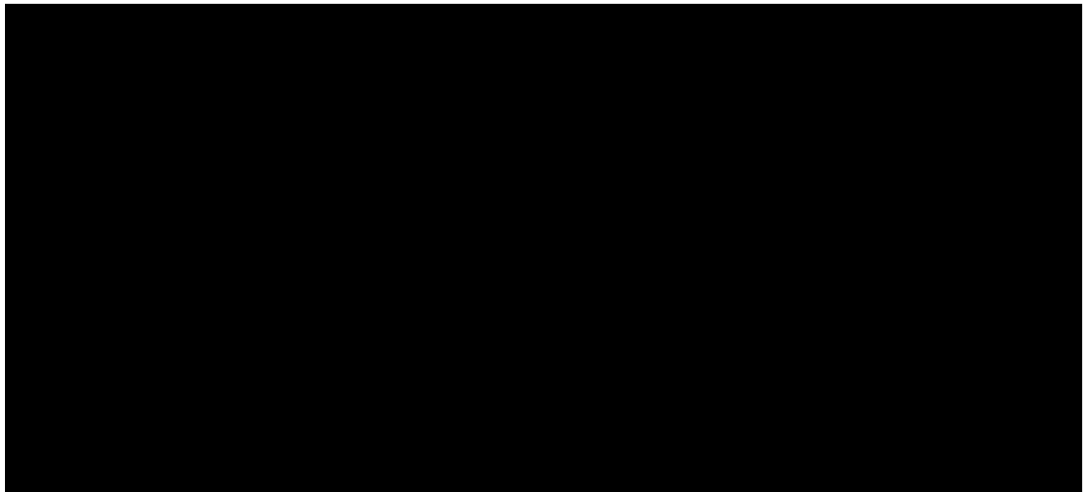
Vu l'arrêté de délégation de fonction n°14/252/SG du 14 avril 2014, consentie par Monsieur le Maire de Marseille à Monsieur Ruas, adjoint, chargé notamment de la Police des Immeubles menaçant ruine et de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,


Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°2019_01373_VDM du 25 avril 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'appartement du 1^{er} étage gauche et la chambre impactée de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 91, boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE,

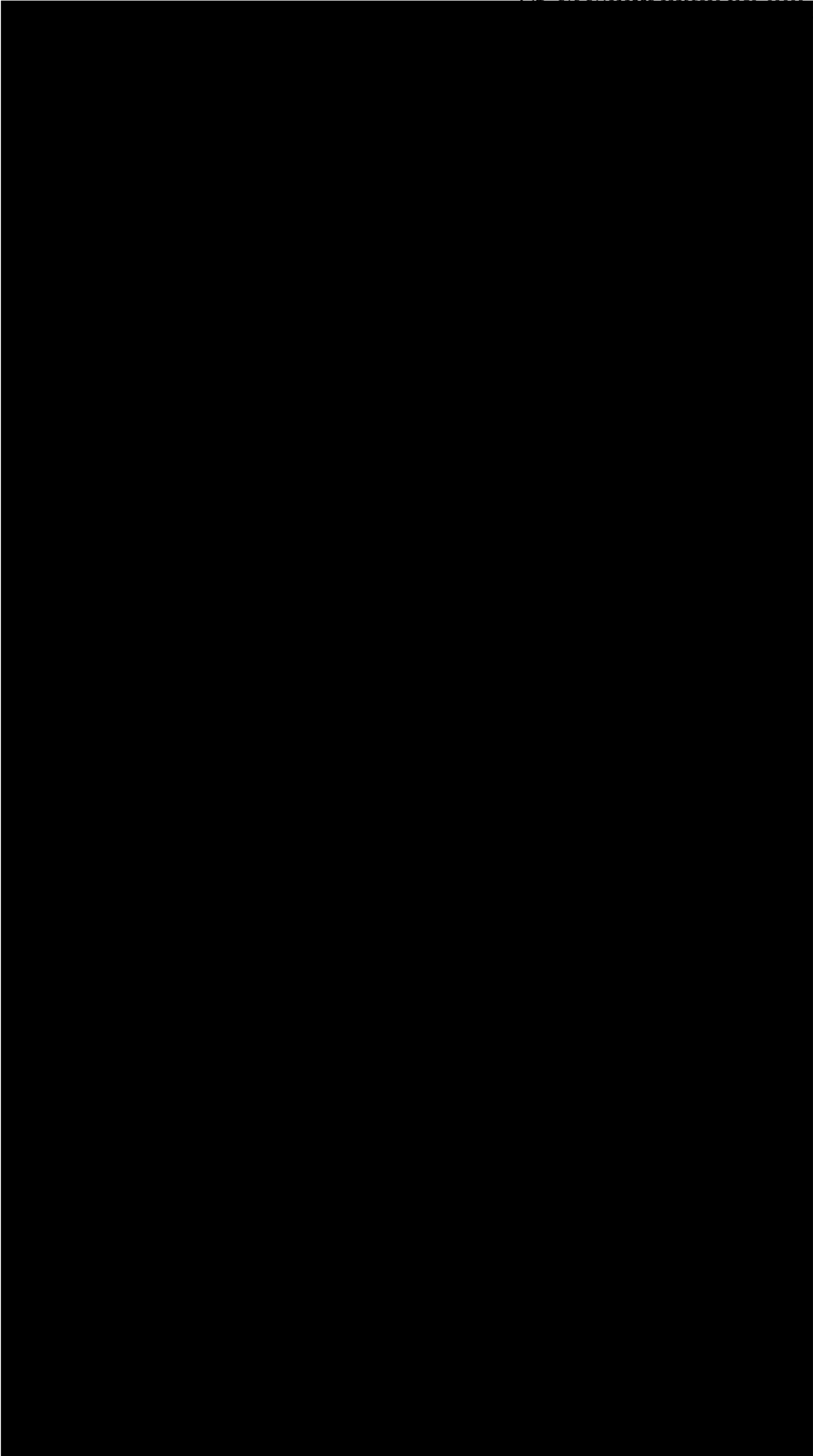
Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France,

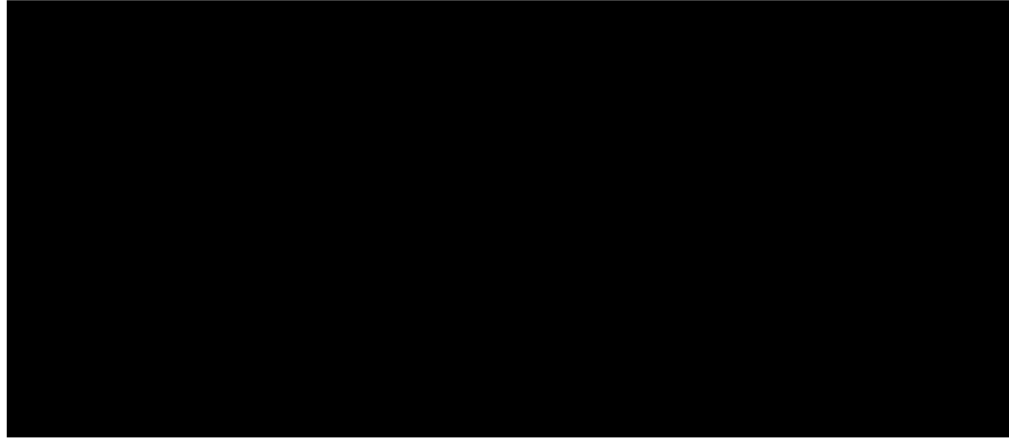
Vu le rapport de visite, dûment établi par les services de la Ville de Marseille, notifié le 11 décembre 2019, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 91, boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE,

Considérant que l'immeuble sis 91, boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°2015899 H0064, Quartier La Cabucelle, appartient en copropriété aux personnes et/ou sociétés suivantes ou à leurs ayants droit :



Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le  VDM-AR





Considérant que l'Administrateur provisoire de cet immeuble est pris en la personne du SCP

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent n°2019_01373_VDM du 25 avril 2019, ont entraîné pour raison de sécurité l'interdiction de l'occupation et l'utilisation de l'appartement du 1^{er} étage gauche et la chambre impactée de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 15 octobre 2019, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Facade principale Boulevard Oddo :

- Corniche dégradée et fissurée, et risque, à terme, des infiltrations d'eau en plafond et murs du logement du dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Chéneau suspendu déformé, présence de pousses de végétation, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des pousses de végétation avec possibilité d'obstruction de la descente d'eau pluviale, et risque, à terme, des dégradations de la charpente, des infiltrations d'eau en plafond et murs du logement du dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniches, linteaux, bandeaux, dégradés et fissurés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des gonds des volets dégradés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Facade secondaire :

- Chéneau suspendu déformé, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Descente d'eau pluviale dégradée, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniche, linteaux, bandeaux, dégradés et fissurés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Les lames de bois se décrochent des volets, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des gonds des volets dégradés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les

personnes,

Parties communes :

Hall d'entrée :

- Plafond dégradé, fissuré, traces des infiltrations d'eau, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtement du sol dégradé, et risque, à terme, de chute des personnes,

Cage d'escaliers :

- Fissurations en plafond, des traces d'infiltrations d'eau, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des décollements d'enduit sur murs, plafonds et paillasse des volées d'escalier et écailllements de peinture, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Contremarches et fléchissement de marches de la 1ere volée d'escalier, et risque à terme, de chute de personnes,
- Fissure de désolidarisation de la paillasse de la 1er volée d'escalier, et risque, à terme, de chute de personnes,
- . Cagibis sous volée d'escalier menant du rez-de-chaussée vers étage R+1 :
- Mur de soutènement instable mis en place sous volée, et risque, à terme, de déstabilisation de la volée d'escalier et de chute des personnes,
- Sous volées fissurés, finition manquante, et risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Sous paliers : des traces d'infiltrations d'eau, et risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtement du sol dégradé (tomettes manquantes, remplissages ciment réalisés, nez de marches instables), et risque, à terme, de chute des personnes,
- Marches et contremarches dégradées, et risque, à terme, de chute des personnes,

Puits de lumière :

- Vitrages fissurés, et risque, à terme, des dégradations du plafond, des volées d'escalier, d'aggravation des pathologies liées à l'eau de pluie et de chute de matériaux sur les personnes,

Parties privatives :

Logement du rez-de-chaussée :

- Chambre sous-jacente à la salle de bains du logement R+1 : plancher haut effondré partiellement, chevrons de support, enfustages et poutres bois fortement dégradés et dégradés par des infiltrations d'eau récurrentes ; plafond plâtre sur canisse manquant ; dalle basse sur terre plein avec un fléchissement, revêtement du sol fissuré ; et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes et de chute de personnes,

Logement 1er étage gauche :

- Salle des bains :

- . Plancher bas affaissé et effondré partiellement, chevrons de support, enfustages et poutres bois fissurés, revêtement du sol manquant, fissuré et/ou descellé de son support, et risque, à terme, de chute de personnes,
- . Plancher haut en bois impacté par l'incendie, plafond plâtre sur canisse manquant, et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes,

. Peintures et revêtements muraux dégradés et manquants, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Observations :

- Logement 3e étage non visité : « Selon les informations recueillies auprès du locataire, des infiltrations dans la cuisine sont constatées lors d'épisodes pluvieux en provenance de la toiture qui présenterait des défauts d'étanchéité. »

Rapport d'expertise M. SERVELLE - Pg 12 sur 38

- Peintures et revêtements muraux à tous les étages, dégradés.
- L'état des canalisations n'a pas pu être constaté.
- L'état de la toiture et de la charpente n'a pas pu être constaté.
- L'état de la structure du bâtiment n'a pas pu être constaté.
- Local commercial non visité.

Considérant que le courrier d'informations préalables à l'engagement de la procédure de péril simple, prévu par les articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adressé et notifié le 11 décembre 2019, à l'Administrateur provisoire de cet immeuble, pris en la

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 de l'immeuble en cause :

ARRÊTIONS

Article 1

Les copropriétaires de l'immeuble sis 91, boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE, doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au péril en réalisant les travaux de réparation des désordres suivants :

Façade principale Boulevard Oddo :

- Corniche dégradée et fissurée, et risque, à terme, des infiltrations d'eau en plafond et murs du logement du dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Chéneau suspendu déformé, présence de pousses de végétation, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des pousses de végétation avec possibilité d'obstruction de la descente d'eau pluviale, et risque, à terme, des dégradations de la charpente, des infiltrations d'eau en plafond et murs du logement du dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniches, linteaux, bandeaux, dégradés et fissurés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des gonds des volets dégradés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Façade secondaire :

- Chéneau suspendu déformé, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Descente d'eau pluviale dégradée, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniche, linteaux, bandeaux, dégradés et fissurés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Les lames de bois se décrochent des volets, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des gonds des volets dégradés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Parties communes :

Hall d'entrée :

- Plafond dégradé, fissuré, traces des infiltrations d'eau, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtement du sol dégradé, et risque, à terme, de chute des personnes,

Cage d'escaliers :

- Fissurations en plafond, des traces d'infiltrations d'eau, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Des décollements d'enduit sur murs, plafonds et paillasse des volées d'escalier et écailllements de peinture, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Contremarches et fléchissement de marches de la 1ere volée d'escalier, et risque à terme, de chute de personnes,
- Fissure de désolidarisation de la paillasse de la 1er volée d'escalier, et risque, à terme, de chute de personnes,
- Cagibis sous volée d'escalier menant du rez-de-chaussée vers étage R+1 :
- Mur de soutènement instable mis en place sous volée, et risque, à terme, de déstabilisation de la volée d'escalier et de chute des personnes,
- Sous volées fissurés, finition manquante, et risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Sous paliers : des traces d'infiltrations d'eau, et risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Revêtement du sol dégradé (tomettes manquantes, remplissages ciment réalisés, nez de marches instables), et risque, à terme, de chute des personnes,
- Marches et contremarches dégradées, et risque, à terme, de chute des personnes,

Puits de lumière :

- Vitrages fissurés, et risque, à terme, des dégradations du plafond, des volées d'escalier, d'aggravation des pathologies liées à l'eau de pluie et de chute de matériaux sur les personnes,

Parties privatives :

Logement du rez-de-chaussée :

- Chambre sous-jacente à la salle de bains du logement R+1 : plancher haut effondré partiellement, chevrons de support, enfustages et poutres bois fortement dégradés et dégradés par des infiltrations d'eau récurrentes ; plafond plâtre sur canisse manquant ; dalle basse sur terre plein avec un fléchissement, revêtement

du sol fissuré ; et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes et de chute de personnes,

Logement 1er étage gauche :

- Salle des bains :

. Plancher bas affaissé et effondré partiellement, chevrons de support, enfustages et poutres bois fissurés, revêtement du sol manquant, fissuré et/ou descellé de son support, et risque, à terme, de chute de personnes,

. Plancher haut en bois impacté par l'incendie, plafond plâtre sur canisse manquant, et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes,

. Peintures et revêtements muraux dégradés et manquants, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Article 2

L'appartement du 1^{er} étage gauche et la chambre impactée de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 91, boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE, restent interdits d'occupation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Article 3

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

Article 4

À défaut par les copropriétaires ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune, se réserve le droit de procéder d'office à la réalisation des travaux, à leurs frais.

Dès lors :

- les copropriétaires doivent prendre à leur charge l'hébergement des locataires lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable leurs appartements et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après respect des injonctions imparties par le présent arrêté. À défaut, pour les copropriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire, celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des propriétaires défaillants.

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

Article 5

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

Article 6

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature à l'Administrateur

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

Article 7

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

- Article 8** L'arrêté de péril grave et imminent n°2019_01373_VDM du 29 avril 2019 est abrogé.
- Article 9** Le présent arrêté sera transmis à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Ville de Marseille, au Bataillon de Marins Pompiers, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.
- Article 10** Monsieur le Secrétaire Général et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.
- Article 11** Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.
- Article 12** Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Julien RUAS

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

Signé le : 6 mars 2020

Article L521-1

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

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

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

Article L521-2

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

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

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

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

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

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

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le

propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet ou le maire, en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants en application des dispositions du III.

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'aménagement ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-4

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

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

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

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

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

Article L521-4

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

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

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

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

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

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

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

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

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

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le

ID : 013-211300553-20200306-2020_00668_VDM-AR

