

**SDI 20/022 - ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE - 15 RUE PASTORET - 13006 - PARCELLE N°
206825 A0071**

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°2020_00283_VDM signé en date du 06 février 2020, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE,

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30 juin 2020,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril ordinaire prévu par les articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, notifié le 26 juin 2020 au syndic de l'immeuble, 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 12 juin 2020 et notifié au syndic en date du 26 juin 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°206825 A0071, quartier Notre Dame du Mont,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent n°2020_00283_VDM en date du 06 février 2020 ont entraîné l'évacuation de l'immeuble,

Considérant que le syndic a informé les services compétents de la Ville de Marseille des mesures d'urgence réalisées en date du 21 août 2020 mais qu'à ce jour, aucune attestation n'a été envoyée et aucun constat n'a pu être fait,

Considérant qu'il convient de poursuivre la procédure de péril conformément aux articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation précité,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 29 janvier 2020 et du 21 février 2020, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade sur rue :

- Fissure en biais démarrante de l'angle supérieur droit de l'enseigne pour finir à l'angle inférieur gauche de la fenêtre de l'étage supérieur, fissure horizontale au milieu de la sous face du linteau de la porte de l'immeuble, remontant vers l'angle inférieur droit de la fenêtre située au-dessus de la porte, fissure presque horizontale démarrante de la précédente pour finir derrière l'enseigne, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure, et de chute de matériaux sur les personnes.
- Forget et gouttière dégradés, et risque, à terme, de chute d'éléments sur les personnes.
- Lattes de volets manquantes et dégradées au premier et dernier étage, et risque, à terme, de chute d'éléments sur les personnes.

Façades arrières :

Façade principale :

- Fissure verticale sur toute hauteur située derrière la descente d'eaux pluviales, fissures sur l'allège de la fenêtre entre le 1er et le 2ème étage, trois fissures sur l'allège de la fenêtre entre le 1er étage et la toiture du rez-de-cour, et risque, à terme, d'instabilité de la structure, et de chute de matériaux sur les personnes.
- Éclat d'enduit sur l'allège de la fenêtre du 1er étage, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.
- Quatre fissures à 45° partant du mur séparatif du 13 rue Pastoret et remontant pour deux d'entre elles jusqu'aux fenêtres, une fissure à 45° se divisant en Y située au-dessus de l'évacuation des eaux usées du 2ème étage pour rejoindre une fissure rebouchée, et risque, à terme, d'instabilité de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Une évacuation fuit et coule le long de la descente pour rejoindre la gouttière de la toiture du rez-de-cour, et risque, d'infiltration d'eau dans la façade, de déformation de celle-ci, et risque, à terme, de dégradations de la façade et de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment.

La façade de la cage d'escalier présente côté cour 73 :

- Cinq grandes fissures en biais sur toute la largeur et trois fissures plus courtes situées côté immeuble 30 rue des Trois Rois, avec risque à terme, de chute d'éléments sur les personnes et de déstabilisation de la structure porteuse de l'immeuble.

La façade perpendiculaire à la cage d'escalier présente côté cour du 30, rue des Trois Rois :

- Deux fissures verticales sur le retour de la partie visible de la façade arrière après le mur en brique, deux grandes fissures en biais sur la hauteur des appartements du 2ème et du 3ème étage, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes et d'instabilité de la structure.
- Un éclat d'enduit en formation, avec risque, de chute de matériaux sur les personnes.

L'escalier :

- L'ensemble de l'escalier présente un fort dévers vers son centre, avec risque, à terme, de chute de personnes et instabilité de la structure.

L'escalier depuis le magasin :

- Les éléments constitutifs du limon et du mur d'échiffre de la 1ère volée d'escalier menacent de tomber, avec risque, de blesser les personnes.

Rez-de-chaussée :

Le hall de l'immeuble présente :

- Dévers du plancher bas du couloir, du côté intérieur du magasin, et risque, de chute de personnes.

La paroi côté réserve présente :

- Un gonflement du revêtement en plaque de plâtre le long du soubassement de la première volée d'escalier, avec un important éclat, et risque de chute d'éléments, de chute de personnes.

Le commerce sur rue :

- Fissure horizontale en cueillie du plafond de la cloison sur le couloir de la cage d'escalier, fissures sur l'encoffrement, côté du limon de l'escalier, fissure en biais rebouchée qui se réouvre et se prolonge jusqu'au noyau central formant aussi le limon de l'escalier, fissure verticale en formation sur l'épaisseur du limon, fissure parallèle au limon sur le dernier quart de la volée d'escalier, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes et d'instabilité de la structure porteuse.

La réserve du commerce présente :

Dans sa 1ère partie - située sous l'immeuble - Le mur de façade côté intérieur :

- Fissure en biais située entre le passage de l'immeuble vers l'ex-cour et le mur mitoyen avec l'immeuble 13 rue Pastoret, fissure horizontale sur environ 2,40 m à 0,80 cm de haut courant le long du mur séparatif avec l'immeuble 30 rue des Trois Rois, fissure horizontale se retournant en biais sur la face suivante du WC, fissure apparue après avoir créé une porte d'accès, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes et d'instabilité de la structure porteuse.

- Éléments constitutifs du plancher bas de la 1ère partie de la réserve du local commercial dégradé et canalisation générale des E.U et EV encastrée dans le sol avec risque d'effondrement et de blesser les personnes.

Dans sa 2ème partie – formée par l'extension sur la cour :

- Le revêtement de sol en béton est en pente vers la façade de l'immeuble, et risque, à terme, de chute de personnes.

- Une fissure verticale sur toute hauteur est visible depuis la cour du 28, située sur le mur mitoyen avec le 28 rue des Trois Rois, et risque, à terme, de chute d'éléments sur personnes, et d'instabilité de ce mur.

2e étage :

L'appartement de droite en montant est un studio.

- Des traces d'un dégât des eaux dans le cuisine sur le faux plafond situé devant la fenêtre, avec des fissures, et risque, de chute de matériaux sur les personnes, et à terme, d'effondrement partiel ou total du faux plafond et de l'enfustage.

3e étage :

Appartement de droite en montant est un studio avec une terrasse,

- Des traces de dégât des eaux dans le séjour sur la paroi séparative avec la cage d'escalier.

- Une fissure à 45° dans l'angle supérieur de la cloison séparative de la salle de bain avec la cage d'escalier et l'appartement mitoyen.

Appartement de gauche en montant :

La chambre/séjour présente :

- Un dénivelé important du plancher bas de l'appartement entre la cheminée du séjour et le poste de cuisson de la cuisine. Ce plancher présentent une trop grande déclivité menaçant de tomber et de blesser les occupants.

- Une fissure horizontale en cueillie de plafond entre le trumeau de cheminée et la cloison de l'alcôve.

- Une fissure horizontale en cueillie de plafond entre le trumeau de cheminée et la façade sur

rue.

- Une fissure verticale le long du côté droit du trumeau de cheminée sur toute hauteur,
- Une fissure en arc de cercle dans le tiers supérieur de la fissure verticale.
- Une fissure horizontale plongeant en forme de fourche dans l'angle supérieur gauche de la fenêtre située côté mur mitoyen.
- Une fissure verticale démarrant de l'angle supérieur droit de la même fenêtre et recoupant le décroché d'épaisseur de la retombée murale du plafond.
- Une fissure verticale de décollement de la façade du mur mitoyen sur toute hauteur.

Terrasse sur la toiture en tuiles située à l'arrière de l'immeuble - 3ème étage :

- Le garde-corps métallique n'est pas aux normes et des lisses horizontales qui ne sont pas correctement fixées, et risque, à terme, de chute de personnes.
- Des fissures sur les conduits de cheminées en saillie courant le long du mur pignon, du n°13 rue Pastoret, et risque, de chute de matériaux sur les personnes et d'instabilité de la structure.

La toiture en tuiles située au-dessus du studio présente :

- Un très mauvais état d'entretien, avec risque, de dégradation de la structure du bâtiment.
- Une descente d'eaux pluviales de la toiture de la cage d'escalier non raccordée à une gouttière et déversant l'eau sur le mur mitoyen et séparatif avec la parcelle voisine 73 (30 rue des Trois Rois), et risque, à terme, de dégradations de la façade et de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment.

La toiture en tuiles bâties 2ème étage :

- La structure porteuse de la terrasse, s'appuyant sur des plots maçonnés reposant sur les tuiles et une béquille type métallique passant au travers de la couverture, paraît instable, avec risque, de chute d'éléments, de blesser des personnes et, à terme, d'effondrement partiel ou total de la toiture.
- De nombreux gravas sont à signaler, des tuiles d'égout manquantes (avec la présence d'une casserole pour éviter la chute d'eau sur la fenêtre), génoise dégradée, et risque, de chute de gravats sur les personnes, et à terme, d'une dégradation de la charpente et d'affecter les structure de l'immeuble.

Considérant le diagnostic bâtimentaire de l'immeuble par le bureau d'études AXIOLIS en date du 20 mai 2020 et le mail de Monsieur Yann BRISBARRE, ingénieur et directeur associé, en date du 21 mai 2020 concernant la mise en sécurité de l'immeuble,

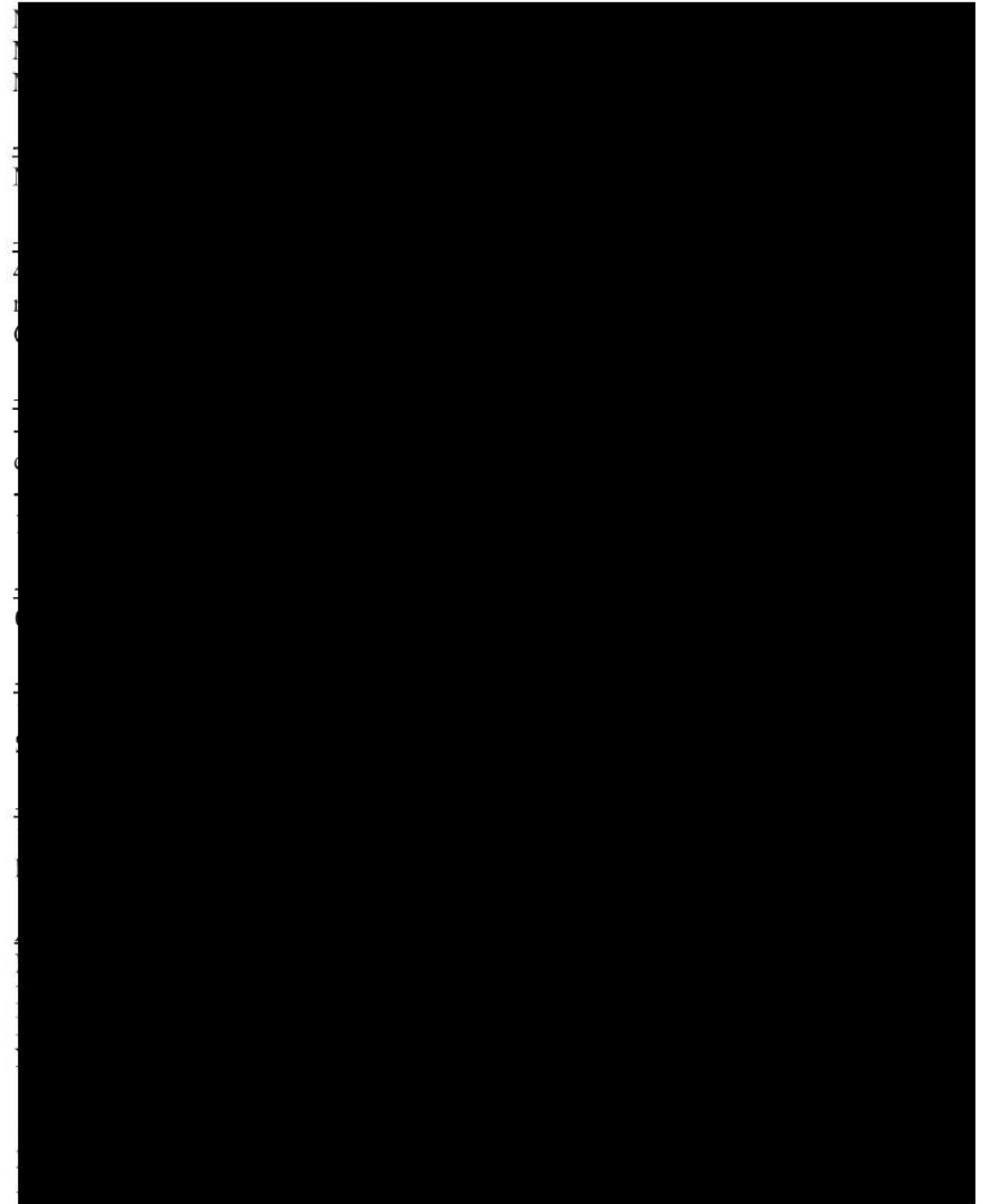
Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au péril,

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 :

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°206825 A0071, quartier Notre Dame du Mont, appartient, selon nos informations à ce jour,



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

- purger les éléments instables en façades arrière et sur le conduit de cheminée,
- assurer la stabilité et la solidité des structures de l'ensemble de l'immeuble et notamment :
 - des fondations,
 - des façades arrières,
 - de la cage d'escalier,
 - de la terrasse au 3^e étage et la toiture en tuiles du 2^e étage côté arrière,
 - du plancher de l'appartement au 3^e étage gauche,

- de la toiture,

en procédant au renforcement ou au remplacement de tous les éléments constitutifs des structures qui ne présenteraient plus les garanties de solidité et de stabilité suffisantes pour assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.

- exécuter à la suite, tous les travaux annexes reconnus nécessaires pour réparer lesdits ouvrages et sans lesquels les mesures prescrites précédemment seraient inefficaces, afin de conjurer durablement le péril, et notamment :
 - supprimer toute source possible d'infiltrations d'eaux susceptible d'aggraver la situation par les infiltrations de façades,
 - traiter les fissures et reprendre les désordres afférents,
 - assurer l'étanchéité des réseaux d'eau (alimentation et évacuation) et réseaux humides pour interdire la pénétration des eaux dans les structures,
 - installer un garde corps aux normes sur la terrasse du 3^e étage,
 - procéder à la réfection des revêtements de sol dégradés,
 - supprimer le risque de chute d'éléments notamment le forgeron en façade sur rue,

- prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus dans le respect des règles de l'art.

Les travaux seront suivis par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte...) pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs, sur la base d'un diagnostic de la totalité de la structure de l'immeuble.

Tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art sera tenu à disposition des services de la commune.

Les copropriétaires, de l'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au péril en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus .

Article 2

L'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE et concerné par l'arrêté de péril imminent n°2020_00283_VDM en date du 06 février 2020 reste interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de 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 de l'immeuble interdits d'occupation.

- Article 8** 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 9** Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.
- Article 10** 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 11** 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 12** 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 13** 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 : 20/10/2020



Article 3

Les accès à l'immeuble interdit 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.

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

Article 4

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 5

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Etude 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 6

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 7

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic de l'immeuble sis 15 rue Pastoret - 13006 MARSEILLE pris en la personne du [REDACTED]

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

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 L.511-6 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 L.521-4 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.