

**SDI 19/158 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ -10 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ / 20 RUE LAFAYETTE - 13001 MARSEILLE - PARCELLE N°201802 A0155**

Nous, Maire de Marseille,

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

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, (cf. Annexe 1),

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

Vu l'arrêté n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020 portant délégation de fonctions 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 grave et imminent n° 2019\_03837\_VDM signé en date du 4 novembre 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE,

Vu l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° 2021\_00307\_VDM signé en date du 27 janvier 2021, dont a fait l'objet l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE, qui reste à ce jour interdit d'occupation et d'utilisation,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, notifié le 24 mars 2020 à l'administrateur provisoire, 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 17 février 2020 et notifié à l'administrateur provisoire en date du 24 mars 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 4 juin 2020,

Considérant l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée N° 201802 A0155, quartier Chapitre,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019\_03837\_VDM du 4 novembre 2019 ont entraîné l'évacuation des occupants de l'immeuble,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 7 octobre 2019 et 27 janvier 2020, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façades sur rue :

- Sur la façade côté rue Lafayette, présence de multiples fissures verticales et diagonales au niveau des allèges des fenêtres, notamment au niveau de la deuxième travée en partant de l'angle de la rue où les fissures sont associées à l'éclatement partiel de la maçonnerie ; risque, à terme, de destructuration et d'effondrement de la façade et de chute de matériaux sur les personnes ;

- Fissuration des linteaux des baies côté rue Lafayette des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Présence d'une lézarde verticale toute hauteur sur la tranche du mur mitoyen entre le N° 10 boulevard de la Liberté et le N° 40 rue Saint Basile, s'agrandissant entre le 4ème et le 5ème étage ; risque, à terme, d'effondrement du mur mitoyen et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Sur la façade côté boulevard de la Liberté, présence de multiples fissures verticales au niveau des allèges des fenêtres, et risque, à terme, de destructuration de la façade et de chute de matériaux sur les personnes ;

#### Façades sur cour :

- Cisaillement vertical de la façade Est sur la cour intérieure au droit du mur mitoyen avec le N° 40 rue Saint Basile à la hauteur du 3ème et 4ème étage et risque, à terme, de destructuration et effondrement de la façade et chute de matériaux sur les personnes ;

#### Cage d'escalier:

- Fissuration transversale et décollement partiel d'enduit en sous-face de toutes les volées d'escalier et risque, à terme, de destructuration de l'escalier et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration des murs d'échiffre et des cloisons séparatives des appartements a tous les étages et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

#### Local en rez-de-chaussée - entrée rue Lafayette côté gauche:

- Fissuration du linteau et de l'imposte maçonnée au-dessus de l'entrée côté rue Lafayette, perforation de l'encoffrement du volet roulant pour la pose d'étais et risque, à terme, de destructuration de la façade et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Cisaillement d'un poteau en béton armé situé dans la partie basse du local, soutenant le plancher du 3ème local avec entrée sur le boulevard de la Liberté, et risque, à terme, d'effondrement du plancher, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes;
- Cisaillement du linteau reprenant la descente de charges du plancher du 3ème local et risque, à terme, d'effondrement du plancher, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes;
- Fissuration verticale et éclatement partiel de la cloison centrale délimitant la partie basse du local, en limite de l'embranchement vers la partie basse, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Cisaillement de la cloison centrale sur le prolongement formant imposte, à la jonction avec le mur séparatif du 2ème local côté rue Lafayette, et risque, à terme, d'effondrement de la cloison, chute de matériaux sur les personnes;

#### Local en rez-de-chaussée - entrée rue Lafayette côté droit:

- Fissuration du linteau au-dessus de l'entrée et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration verticale, horizontale et en escalier avec décollement partiel d'enduit sur le mur séparatif du 1er local côté rue Lafayette, et risque, à terme, de destructuration du mur et chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration du mur mitoyen avec le N°40 rue Saint Basile et risque, à terme, de destructuration du mur et chute de matériaux sur les personnes ;
- Multiples fissures et déformation du plancher haut avec présence de traces d'infiltration d'eau et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Pourrissement et descellement partiel des poutres bois du plancher haut, dont une a été étayée provisoirement, et risque, à terme, de destructuration des poutres, effondrement du plancher, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes ;

Appartement du 1er étage de gauche:

- Affaissement du plancher bas laissant apparaître un vide sous plinthe, avec fissuration et décollement partiel de revêtement du sol, et risque, à terme, d'effondrement du plancher, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes ;
- Fissuration du mur de jonction refend / façade côté boulevard de la Liberté et risque, à terme, de destructuration du mur et de chute de matériaux sur les personnes ;

Appartement du 1er étage au milieu:

- Multiples fissures des cloisons, de la façade et du plancher haut et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration transversale d'un linteau de fenêtre et risque, à terme, de rupture du linteau et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration en escalier des cloisons de la salle d'eau et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

Appartement du 1er étage de droite:

- Plancher en cours d'effondrement : **risque imminent de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes ;**

Appartement du 2ème étage de gauche:

- Présence d'importantes fissures dans la cuisine et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

Appartement du 2ème étage de droite:

- Présence d'une large fissure traversante en escalier sur le mur mitoyen dans le séjour et risque, à terme, de destructuration du mur et de chute de matériaux sur les personnes ;

Appartement du 4ème étage de gauche:

- Multiples fissures des cloisons et de la façade et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Lézarde et éclatement de la maçonnerie sur la surélévation du mur mitoyen avec le 40 Saint Bazile, visible depuis la terrasse, et risque, à terme, de destructuration et effondrement du mur et de chute de matériaux sur les personnes.

Considérant la visite technique des services municipaux du 14 janvier 2021, permettant de constater:

- Des percements effectués au rez-de-chaussée, a travers le mur séparatif entre les deux locaux commerciaux sur la rue Lafayette, et a travers le mitoyen entre les immeubles sis 10 boulevard de la Liberté et 40 rue Saint Bazile;
- Des équipements et installations électriques et sanitaires arrachées ou détruites dans l'ensemble l'immeuble, et des traces importantes de dégâts des eaux à proximité de ces sanitaires ;
- Des importantes traces d'infiltration d'eau sur le plafond de l'appartement du 3ème étage côté boulevard de la Liberté, sous la terrasse du dernier étage, avec effritements et décollements d'enduit ;
- Mauvais état du chéneau en limite de la terrasse du dernier étage, côté boulevard de la Liberté ;

Considérant les travaux de fermeture de accès à l'immeuble, effectués d'office du 22 au 24 février 2021 par les entreprises mandatées par la Ville de Marseille, suite à la carence constatée des copropriétaires,

Considérant le rapport de l'entreprise ORTEC, en date du 21 mai 2021, au sujet des réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales enterrées de l'immeuble, constatant l'existence de fissures, cassures et déformations des conduits, et le bouchage par déchets et gravats d'une partie des conduits et regards de visite,

Considérant le rapport de la SERAMM, en date du 21 mai 2021, au sujet du réseau public unitaire enterré sous la rue Lafayette et le boulevard de la Liberté, constatant l'existence de cassures et décalages sur les parties privatives des canalisations Eau Usée en provenance de l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté,

Considérant le rapport du bureau d'études GEOTEC, en date du 29 novembre 2021, au sujet des fondations et du sous-sol de l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté, préconisant le renforcement des sols d'assise des fondations par injection de résine expansive,

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

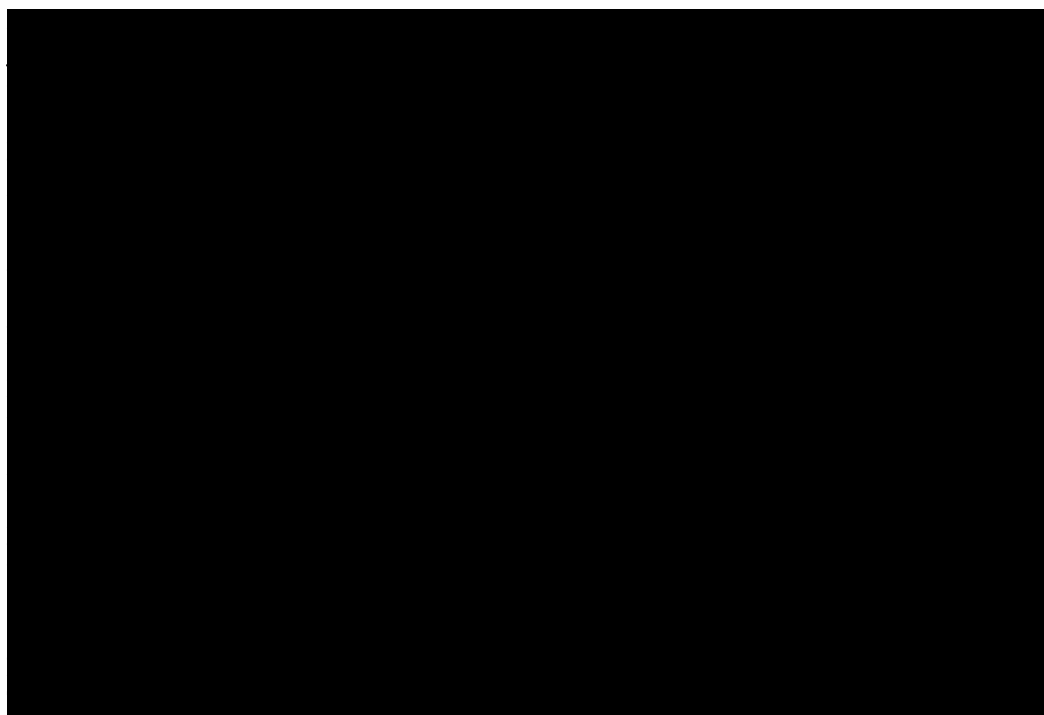
Considérant que, du au risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause,

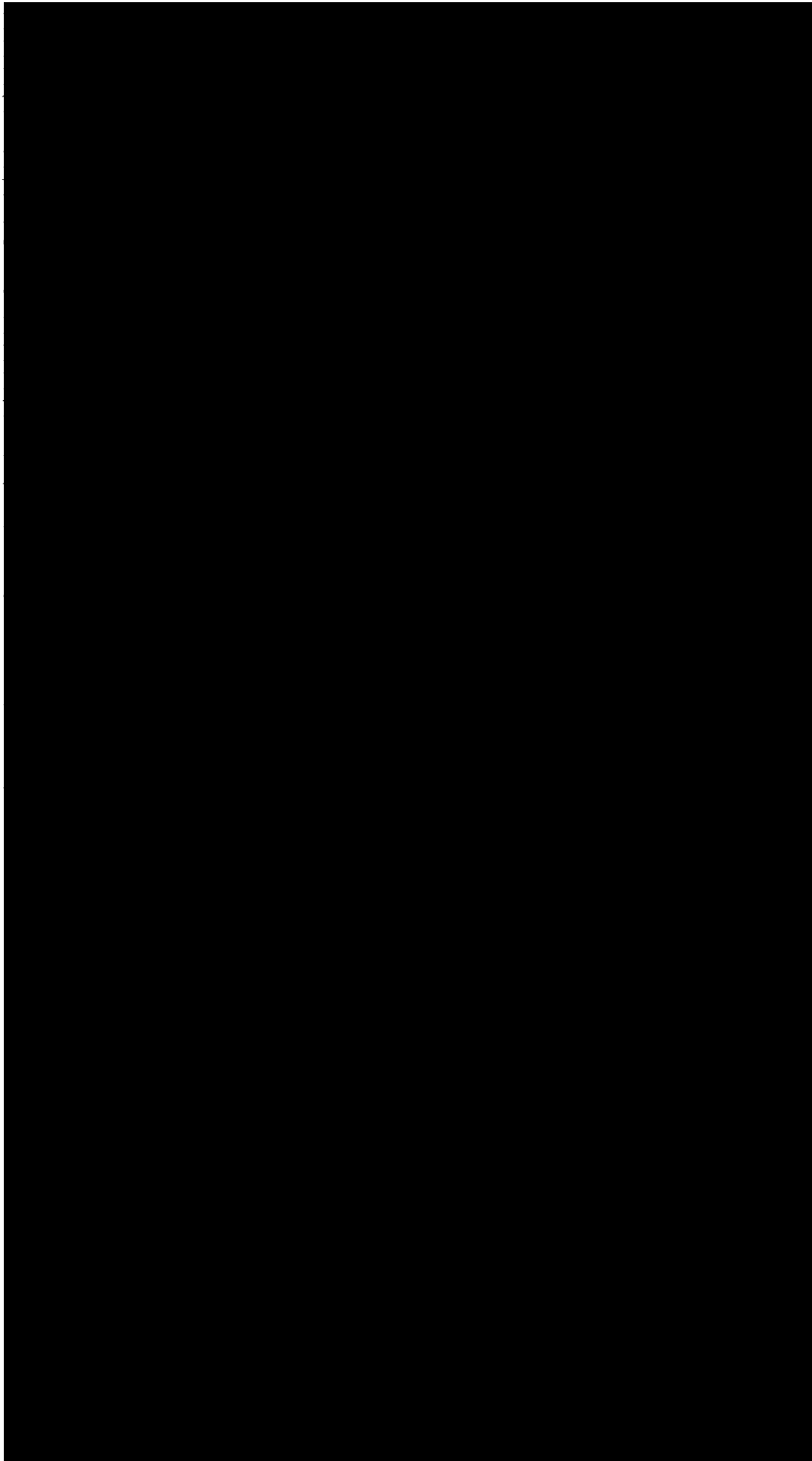
## ARRÊTONS

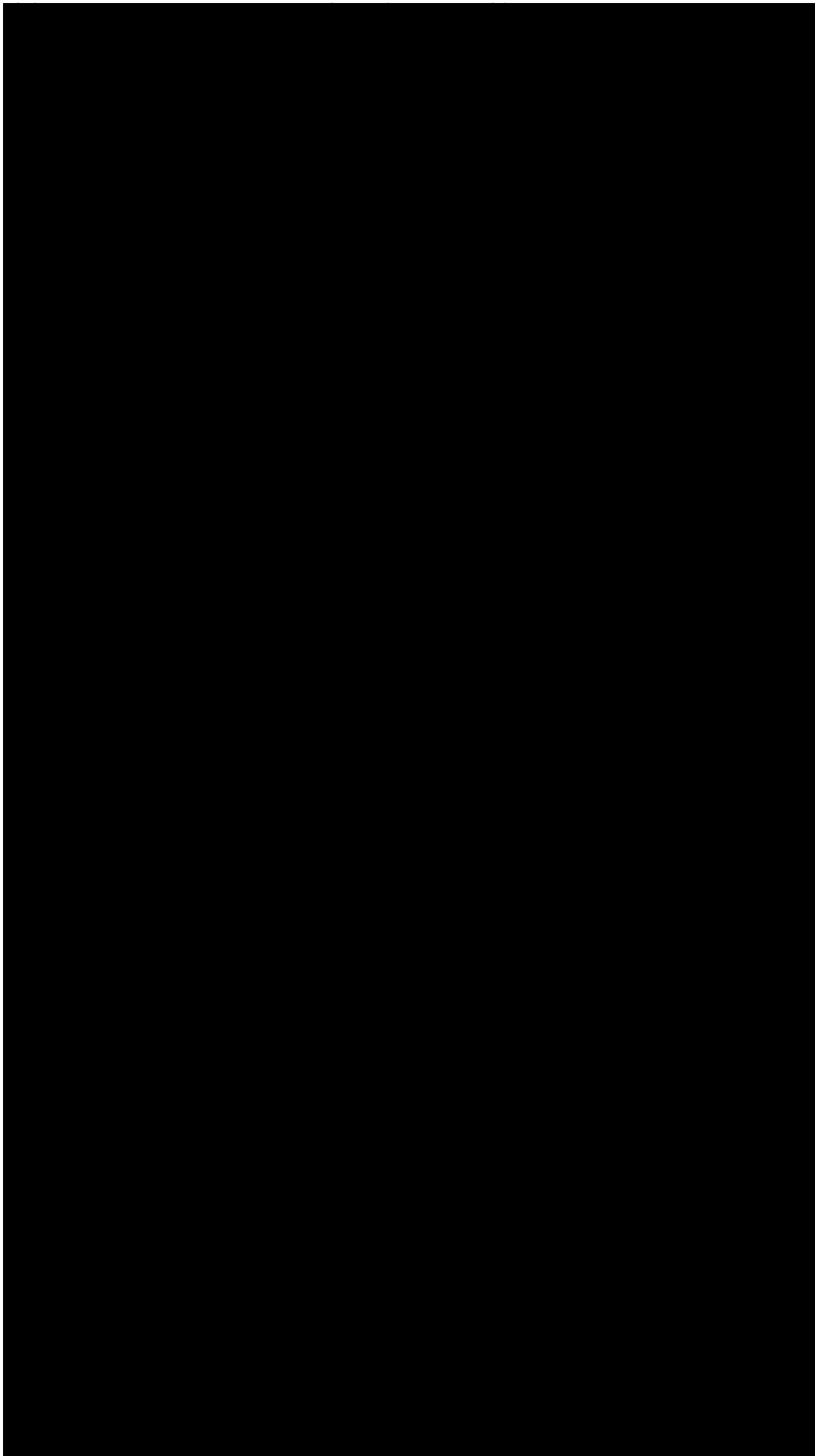
### Article 1

L'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée N° 201802 A0155, quartier Chapitre, appartient, selon nos informations à ce jour,

en copropriété aux personnes et sociétés listées ci-dessous, ou à leurs ayants droit :









L'administrateur provisoire de cet immeuble est pris en la personne de Monsieur Laurent FERGAN, domicilié 17 Rue Roux de Brignoles, 13006 MARSEILLE.

Les copropriétaires identifiés au sein du présent article (ou leurs ayants droit) sont mis en demeure de mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessous :

- Évacuation des encombrants ;
- Désignation d'un maître d'œuvre qualifié pour assurer le bon suivi des travaux de mise en sécurité définitive ;
- Réalisation par un bureau d'études géotechniques d'une étude de conception permettant d'aboutir aux préconisations techniques et au dimensionnement des solutions de reprise en sous-œuvre des fondations, et de renforcement du sous-sol de l'immeuble;
- Réalisation d'un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établie par un Homme de l'Art (bureau d'études techniques, ingénieur structure, architecte, etc.), y compris sondages destructifs et préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ;
- Réalisation par un artisan ou une entreprise qualifiée d'une recherche de fuites au niveau de la toiture et de la terrasse du dernier étage, et d'un diagnostic des chéneaux et descentes d'eau pluviale ;
- Consolidation du sous-sol et des fondations de l'immeuble par toute méthode adéquate (reprise en sous-œuvre, injections de résine expansive ou toute solution technique équivalente, etc.) selon les préconisations et sous le contrôle d'un bureau d'études ou maître d'œuvre qualifié ;
- Réparation ou remplacement des réseaux enterrés Eaux Usées / Eaux Pluviales défectueux ;
- Traitement des fissures en façade, renforcement des linteaux détériorés, ainsi que

- tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité des façades ;
- Traitement des fissures sur le mur mitoyen avec le 40 Saint Bazile , ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de ce mur;
  - Consolidation du poteau en béton armé cisailé dans le local commercial au rez-de-chaussée, côté boulevard de la Liberté ;
  - Consolidation du plancher bas du 1<sup>er</sup> étage, notamment dans le T4 de gauche (adjacent au 40 Saint Bazile, vue sur la rue Lafayette) et dans le T2 de droite (vue sur le boulevard de la Liberté) ;
  - Reconstitution de la maçonnerie au niveau des percements effectués au rez-de-chaussée, à travers le mur séparatif entre les locaux commerciaux rue Lafayette et le mur mitoyen avec le 40 Saint Bazile ;
  - Dépose et réfection des faux-plafonds et encoffrements détériorés, notamment dans la cage d'escalier, au 1<sup>er</sup> étage, dans le T2 côté boulevard de la Liberté, et au 3<sup>ème</sup> étage, dans l'appartement côté boulevard de la Liberté sous la terrasse ;
  - Traitement des enduits, revêtements de sol et garde-corps détériorés dans la cage d'escalier ;
  - Traitement des cloisons fissurés dans l'ensemble du bâtiment ;
  - Reconstitution des planchers, murs, cloisons, doublages et faux-plafonds déposés ou démolis pour la réalisation de sondages ou de tranchées;
  - Mise en sécurité des installations électriques et sanitaires défectueuses ou détruites ;
  - Mise en sécurité des menuiseries et huisseries endommagées ou détruites ;
  - Traitement des parties d'étanchéité et couverture détériorées ;
  - Réparation ou remplacement des chéneaux et descentes d'eaux pluviales défectueuses .

Tous les travaux seront effectués par des artisans ou des entreprises qualifiées, et selon les préconisations et sous le contrôle d'un architecte, ingénieur du bâtiment ou bureau d'études spécialisé.

Les copropriétaires de l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de **2 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**

L'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE et concerné par l'arrêté de mise en sécurité d'urgence N° 2021\_00307\_VDM, signé en date du 27 janvier 2021, reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

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

## **Article 3**

Les copropriétaires doivent assurer la neutralisation continue des accès à



l'immeuble, par tous les moyens nécessaires (obstruction des baies par remplissage maçonné, plaques en bois, barreaudage métallique, vissage des volets, installation de porte de sécurité avec alarme, service de gardiennage, etc.)

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

#### **Article 4**

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment ont été évacués.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de construction et d'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

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

#### **Article 5**

Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto:suivi-hebergement@marseille.fr)), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

#### **Article 6**

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

#### **Article 7**

Le périmètre de sécurité installé par la Métropole Aix Marseille Provence selon le schéma ci-joint (cf. Annexe 2), interdisant l'occupation du trottoir le long de la façade sur le boulevard de la Liberté de l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE, et la circulation sur la rue Lafayette entre le boulevard de la Liberté et la rue Saint Bazile, devra être conservé jusqu'à la réalisation des travaux mettant fin au danger pour le public au abords de l'immeuble.

#### **Article 8**

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur du Bâtiment, Bureau d'Étude Technique Spécialisé, etc.) 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 9**

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 dans les conditions prévues à l'article L511-16 du code de la construction et de l'habitation.

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 L511-15 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

**Article 10**

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

**Article 11**

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature à l'administrateur provisoire de l'immeuble sis 10 boulevard de la Liberté / 20 rue Lafayette - 13001 MARSEILLE pris en la personne de Monsieur Laurent FERGAN, domicilié 17 Rue Roux de Brignoles, 13006 MARSEILLE.

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

**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 publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

**Article 14**

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, au Service de la Mobilité et de la Logistique 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 15**

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 16**

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaires.

**Article 17**

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

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

  
Patrick AMICO

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

Signé le : 22/02/2022

## ANNEXE 1

### Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants

#### Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

#### Article L511-2 du code de la construction et de l'habitation

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

#### Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

#### Article L511-10 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;

2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;

3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

#### Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1. II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune :

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement :

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

#### **Article L511-16 du code de la construction et de l'habitation**

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

#### **Article L511-19 du code de la construction et de l'habitation**

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

#### **Article L511-20 du code de la construction et de l'habitation**

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

#### **Article L511-21 du code de la construction et de l'habitation**

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

#### **Article L511-22 du code de la construction et de l'habitation**

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

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

1° 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 mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité :

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

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

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

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

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

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

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

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

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

-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. 184-1.

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

#### **Article L521-2 du code de la construction et de l'habitation**

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

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

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

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

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

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

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

#### **Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation**

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

#### **Article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation**

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées 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.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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 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.

22/01/2021

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

 périmètre sécurité  
12 bd de la liberté

 périmètre sécurité  
10 bd de la liberté

 périmètre sécurité  
40 rue St. Bazile

 bâtiment  
imobilité d'occupation

Département : BOUCHES DU RHÔNE  
Commune : MARSEILLE 1ER

Section : A  
Feuille : 602 A 01

Denivelé d'origine : 1/500  
Echelle d'origine : 1/500

Date d'édition : 27/01/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant:  
Marseille Nord  
29, Boulevard Edouard Bonnier 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
Tel. 04 91 23 61 69 - fax 04 91 23 61 75  
cdi.marseille-nord@gfp.finances.pouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.pouv.fr  
©2017 Ministère de l'Act. br. et des Comptes publics

