



**Le Maire**

Arrêté N° 2022\_02753\_VDM

**ARRETE PORTANT MODIFICATION DE L'ARRETE DE PERIL ORDINAIRE**  
**N°2020\_01467\_VDM - 109 RUE KLEBER PROLONGEE / 86 RUE HOCHÉ - 13003 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 I),

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 de délégation de fonction consentie par Monsieur le Maire n°2020\_03084\_VDM, en date du 24 décembre 2020, 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°2018\_02996\_VDM du 21 novembre 2018, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 109 rue Kleber prolongée / 86 rue Hoche – 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté de péril ordinaire n°2020\_01467\_VDM signé en date du 29 juillet 2020,

Vu l'arrêté de péril ordinaire modificatif n°2020\_02526\_VDM signé en date du 23 octobre 2020,

Considérant que l'immeuble sis 109 rue Kleber Prolongée / 86 rue Hoche – 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812A, numéro 0101, quartier SAINT-LAZARE, pour une contenance cadastrale de 86 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété [REDACTED]

Considérant l'attestation établie en date du 29 juillet 2022, par le bureau d'études techniques et maîtrise d'œuvre FERAUD, domicilié 26 rue Joseph Thoret - Z.I. du Tube Retortier – 13800 ISTRES, concernant l'exécution des mesures d'urgence,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par [REDACTED], en date du 1er août 2022, et transmise aux Services municipaux de la Ville de MARSEILLE,

Considérant le courrier transmis par [REDACTED]

date du 1er août 2022 précisant que l'ensemble de l'immeuble est totalement libre et vacant de toute occupation, et que conformément au dernier alinéa de l'article L511-11 du code de la construction et de l'habitation, aucun délai ne peut alors être imposé dès lors que l'immeuble est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers,

Considérant la visite municipal réalisée le 1er août 2022 afin de constater visuellement l'exécution des mesures d'urgence ainsi que l'état des planchers, de la toiture, et l'évolution des désordres ci-dessous :

Cage d'escalier :

- Présence d'un devers commun à tous les paliers, avec risque de chute de personnes,
- Vitrage du puits de lumière fracturé avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations autour des parois du puits de lumière, fissurations au plafond du dernier étage, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Toiture :

- Charpente dégradée (traces d'infiltrations d'eau sur les pannes et chevrons), mallons de couvert descellés, flexion des pannes, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Commun à tous les étages :

- Faux plafonds et plafonds déposés pour la mise en place de l'étalement,
- Revêtements muraux et du sol dégradés,
- Absence de protection mécanique sur des installations électriques sous tension avec risque d'électrisation ou d'électrocution des occupants par contact direct,
- Dégradation importante des coupes-circuit de protection (fusibles) des tableaux répartiteurs avec risque, à terme, de départ d'incendie (risque important de flash diélectrique) et d'électrisation ou d'électrocution des occupants par contact direct,
- Absence d'éclairage et/ou éclairage défectueux dans les parties communes, au risque d'une évacuation désorganisée et dangereuse pour les occupants en cas d'incendie,

Considérant que les périmètres de sécurité mis en place dans les rues Kléber Prolongée et Hoche peuvent être supprimés suite à la réalisation des mesures d'urgence attestées par le bureau d'études techniques et maîtrise d'œuvre FERAUD,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de péril ordinaire n°2020\_01467\_VDM signé en date du 29 juillet 2020,

## ARRÊTONS

**Article 1**

L'article premier de l'arrêté de péril ordinaire n°2020\_01467\_VDM signé en date du 29 juillet 2020 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 109 rue Kléber prolongée / 86 rue Hoche - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812A, numéro 0101, quartier SAINT-LAZARE, pour une contenance cadastrale de 86 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, [REDACTED]

Romain CALVAYRAC, notaire à MARSEILLE au 66 rue Grignan - 13001.

Le propriétaire identifié au sein du présent article est mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants :

- Réaliser une étude géotechnique et un diagnostic de l'état de conservation de la structure de l'ensemble de l'immeuble sis 109 rue Kleber Prolongée / 86 rue Hoche – 13003 MARSEILLE. Ces diagnostics doivent être réalisés par un homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur...), afin d'établir les préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitive ou de démolition dans les règles de l'art, ces travaux devant être rigoureusement justifiés,
- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitive ou de démolition dans les règles de l'art,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation des désordres suivants :

Façade rue Kleber prolongée :

- fissures traversantes,
- gonds et lames de bois qui se décrochent des volets,
- corniche dégradée, fissurée,
- chéneau déformé,

Façade rue Hoche :

- fissures traversantes,
- fissures verticales à la jointure entre la façade rue Hoche (mur pignon) et le mur mitoyen porteur,
- fissures verticales en partie haute de la façade,
- lames de bois qui se décrochent des volets,
- corniche dégradée, fissurée,
- chéneau déformé,

Parties communes :

Hall d'entrée :

- revêtement du sol dégradé,
- puisard au niveau du palier d'entrée, constater si fuites ou ruissellements,

Cage d'escaliers :

- fissures en biais et verticales sur toute hauteur de la cage d'escalier,
- fissure en verticale démarrant de l'angle gauche d'une ex-porte pour finir sur le sol du palier,
- sous-face des escaliers fissurés,
- limons fissurés,
- garde-corps instables,
- paliers fissurés,
- présence d'un devers commun à tous les paliers,

Commun à tous les étages :

- revêtement du sol dégradé (tomettes descellées, nez de marches instables),

Plein ciel :

- fissures autour du plein ciel,
- vitrage du puits de lumière fracturé,
- traces d'infiltrations autour des parois du puits de lumière, fissurations au plafond dernier étage,

Local rez-de-chaussée gauche :

- effondrement partiel du faux plafond,
- fissure verticale sur toute hauteur du mur de façade coté rue Kléber prolongée,

Logement du 1er étage droit :

- fissure verticale sur la façade rue Hoche,
- fissurations en cloisons séparatives,
- fissurations en plafond et traces de coulées d'eau dans la chambre,

Logement du 1er étage gauche :

- effondrement partiel du plafond,

Logement du 2e étage droit :

- fissures en biais dans la pièce de séjour à la jonction de la façade avec la cloison du séjour,
- dégât des eaux dans le séjour et dans la chambre,

Logement du 3e étage gauche :

- fissures en biais en partie basse côté 107 rue Kleber prolongée,
- dégât des eaux dans le séjour et la cuisine,
- différence de niveau de sol (surcharge) entre le séjour et la chambre,

Logement du 3e étage droit :

- fissures en biais et fissure verticale sur le mur mitoyen et la fenêtre,
- effondrement partiel du plafond,
- fissures du revêtement de sol en carrelage,

Toiture :

- Charpente dégradée (traces d'infiltrations d'eau sur les pannes et chevrons), mallons de couvert descellés, flexion des pannes,
- Faire vérifier par un homme de l'art l'état de la toiture et mettre en œuvre des travaux de réparation définitifs,

Réseaux humides (eaux pluviales, eaux vannes et eaux usées) :

- Faire vérifier par un homme de l'art l'ensemble des canalisations et réseaux, y compris le puisard au niveau du palier d'entrée, et mettre en œuvre les travaux de réparation définitive pour une bonne gestion des eaux,

Observations générales :

- Les fondations doivent faire l'objet d'une vérification par un homme de l'art et d'un confortement si nécessaire,
- Besoin de réfection des faux plafonds et plafonds à tous les étages,
- Besoin de réfection des revêtements muraux et du sol à tous les étages,

- Nécessité de supprimer les installations anarchiques et de mettre en sécurité les tableaux répartiteurs d'électricité,
  - Rétablir l'éclairage dans les parties communes,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux....),

Le propriétaire de l'immeuble sis 109 rue Kléber Prolongée / 86 rue Hoche - 13003 MARSEILLE 3EME, ou ses ayant-droit, doit mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location.»

#### **Article 2**

L'article 4 de l'arrêté de péril ordinaire n°2020\_01467\_VDM est abrogé.

Les autres dispositions de l'arrêté de péril ordinaire n°2020\_01467\_VDM restent inchangées.

L'arrêté n°2020\_02512\_VDM, signé en date du 23 octobre 2020, portant sur la mise en place d'un périmètre de sécurité au 105 rue Kléber prolongée (parcelle 203812 A0099), 82 rue Hoche (203812 A0098), 107 rue Kléber prolongée / 84 rue Hoche (203812 A0100), 109 rue Kléber prolongée / 86 rue Hoche (203812 A0101) et 88 rue Hoche (203812 A0102) - 13003 MARSEILLE est abrogé.

#### **Article 3**

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception au propriétaire de l'immeuble 109 rue Kléber prolongée / 86 rue Hoche - 13003 MARSEILLE 3EME pris en la personne

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, au Service de la Mobilité Urbaine (si périmètre de sécurité), 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](http://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 : 11/08/2022

## 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'écarter 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 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.

Arrêté N° 2020\_01467\_VDM

**SDI 18/183 - ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE - 109, RUE KLEBER PROLONGÉE / 86, RUE  
HOCHÉ 13003 - 203812 A0101**

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, (cf. Annexe 2),

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

Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par Madame la Maire n°2020\_01336\_VDM du 20 juillet 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°2018\_02996\_VDM du 21 novembre 2018, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril ordinaire, prévu par les articles L.511-1 et L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adressé et notifié le 12 décembre 2019 au propriétaire de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, [REDACTED]

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 25 novembre 2019 et notifié au propriétaire en date du 12 décembre 2019, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 A0101, quartier SAINT-LAZARE, constitué d'un immeuble traversant à double façade,

Considérant que le propriétaire de cet immeuble est pris en la personne [REDACTED]

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

Façade rue Kleber prolongée :

- La façade présente de nombreuses fissures traversantes, et risque, à terme, de dégradations de la façade et de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,

- Les lames de bois se décrochent des volets, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Le gond n'est plus scellé et menace de tomber sur la chaussée.

- Corniche dégradée, fissurée, et risque, à terme, d'infiltrations d'eau en plafond et murs du logement du dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Chéneau suspendu déformé, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

#### Façade rue Hoche :

- La façade présente de nombreuses fissures traversantes, et risque, à terme, de dégradations de la façade et de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Fissures verticales à la jointure entre la façade rue Hoche et le mur mitoyen porteur, et risque, à terme, d'effondrement de la structure porteuse du bâtiment,
- Fissures verticales en partie haute de la façade, et risque, à terme, d'effondrement de la structure porteuse du bâtiment,
- Les lames de bois se décrochent des volets, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Corniche dégradée, fissurée, et risque, à terme, d'infiltrations d'eau en plafond et murs du logement du dernier étage et de chute de matériaux sur les personnes,

#### Parties communes :

##### Hall d'entrée :

- Revêtement du sol dégradé, et risque, à terme, de chute des personnes,
- Présence d'un puisard au niveau du palier d'entrée, et risque, à terme, (si constat des fuites ou ruissellements) de déstabilisation des fondations du bâtiment,

##### Cage d'escaliers :

- Fissure en biais et verticale sur toute hauteur de la cage d'escalier, et risque, à terme, de déstabilisation des murs d'échiffre,
- Une fissure en verticale démarrant de l'angle gauche d'une ex-porte pour finir sur le sol du palier, et risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Sous face des escaliers fissurés, limons fissurés, finitions manquantes, et risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Garde-corps instables, palier fissuré, et risque à terme, de chute de personnes,

##### Commun à tous les étages :

- Revêtement du sol dégradé (tomettes descellées, nez de marches instables), et risque, à terme, de chute des personnes,

##### Plein ciel :

- Fissures autour du plein ciel, à la liaison avec le plafond, et risque, à terme, de dégradations du plafond et de chute de matériaux sur les personnes,

##### Parties privatives :

##### Local rez-de-chaussée gauche :

- Effondrement partiel du faux plafond, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissure verticale sur toute hauteur du mur de façade rue Kleber prolongée, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,

Logement du 1er étage droit :

- Fissure verticale sur la façade rue Hoche, et risque, à terme, du décrochement des planchers du mur de façade et de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Fissurations en cloisons séparatives, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations en plafond et traces de coulées d'eau dans la chambre, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 1er étage gauche :

- Effondrement partiel du plafond, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 2e étage droit :

- Fissures en biais dans la pièce de séjour à la jonction de la façade avec la cloison du séjour, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Dégât des eaux dans le séjour et dans la chambre, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 3e étage gauche :

- Fissures en biais en partie basse côté 107, rue Kleber prolongée, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Dégât des eaux dans le séjour et la cuisine, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Une différence de niveau de sol (surcharge) entre le séjour et la chambre, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,

Logement du 3e étage droit :

- Fissures en biais et une fissure verticale sur le mur mitoyen et la fenêtre, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Effondrement partiel du plafond, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur le revêtement de sol en carrelage, et risque, à terme, de chute des personnes,

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

Considérant les devis établis par les entreprises DME CONSTRUCTION le 14 mai 2019 et EIFFAGE CHASTAGNER le 20 mai 2019, relatifs aux travaux de mise en sécurité des immeubles sis 107, rue Kléber Prolongée / 84, rue Hoche et 109, rue Kléber Prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, estimant le montant des opérations entre 240 000 et 360 000 euros T.T.C.,

Considérant que ces travaux de mise en sécurité seraient une mesure provisoire ne permettant pas la réintégration des occupants de l'immeuble,

Considérant que, lors des 3 visites techniques en date du 09 novembre 2018, 22 mai 2019 et 24 juin 2019, il n'a pu être constaté :

- L'état des canalisations

- L'état de la toiture et combles
- L'état de la structure de l'immeuble

Considérant que les évacuations d'eaux vannes EV sont raccordées aux descentes d'eau pluviale EP,

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

Considérant que lors des visites techniques en date du 22 mai 2019 et 24 juin 2019, il a pu être établi l'évolution des désordres constatés lors de la visite d'expertise du 09 novembre 2018, notamment, vu depuis l'extérieur coté rue Hoche, les fissures en façades et le décollement du mur pignon/mitoyen,

Considérant que le propriétaire n'a pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au péril,

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

## ARRETONS

### **Article 1**

L'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, N°203812 A0101, quartier SAINT-LAZARE, constitué d'un immeuble traversant à double façade, appartient, selon nos informations à ce jour, en propriété unique aux personnes et/ou sociétés listées ci-dessous, ou à ses ayants droit :



Le propriétaire identifié au sein du présent article est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparations suivants afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- Réaliser une étude géotechnique et un diagnostic de l'état de la structure de l'ensemble de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche - 13003 MARSEILLE. Ces diagnostics doivent être établis par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur...), afin de préconiser les travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation des désordres suivants :

Façade rue Kleber prolongée :

- fissures traversantes,
- gonds et lames de bois qui se décrochent des volets,
- corniche dégradée, fissurée,
- chéneau déformé,

Façade rue Hoche :

- fissures traversantes,
- fissures verticales à la jointure entre la façade rue Hoche (mur pignon) et le mur mitoyen porteur,
- fissures verticales en partie haute de la façade,
- lames de bois qui se décrochent des volets,
- corniche dégradée, fissurée,
- chéneau déformé,

Parties communes :

Hall d'entrée :

- revêtement du sol dégradé,
- puisard au niveau du palier d'entrée, constater si fuites ou ruissellements,

Cage d'escaliers :

- fissures en biais et verticales sur toute hauteur de la cage d'escalier,
- fissure en verticale démarrant de l'angle gauche d'une ex-porte pour finir sur le sol du palier,
- sous face des escaliers fissurés,
- limons fissurés,
- garde-corps instables,
- paliers fissurés,

Commun à tous les étages :

- revêtement du sol dégradé (tomettes descellées, nez de marches instables),

Plein ciel :

- fissures autour du plein ciel,

Parties privatives :

Local rez-de-chaussée gauche :

- effondrement partiel du faux plafond,
- fissure verticale sur toute hauteur du mur de façade coté rue Kleber prolongée,

Logement du 1er étage droit :

- fissure verticale sur la façade rue Hoche,
- fissurations en cloisons séparatives,
- fissurations en plafond et traces de coulées d'eau dans la chambre,

Logement du 1er étage gauche :

- effondrement partiel du plafond,

Logement du 2e étage droit :

- fissures en biais dans la pièce de séjour à la jonction de la façade avec la cloison du séjour,
- dégât des eaux dans le séjour et dans la chambre,

Logement du 3e étage gauche :

- fissures en biais en partie basse côté 107, rue Kleber prolongée,
- dégât des eaux dans le séjour et la cuisine,
- différence de niveau de sol (surcharge) entre le séjour et la chambre,

Logement du 3e étage droit :

- fissures en biais et fissure verticale sur le mur mitoyen et la fenêtre,
- effondrement partiel du plafond,
- fissures du revêtement de sol en carrelage,

Toiture :

- A établir par un Homme de l'art :

Vérification de la toiture et mise en œuvre des travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,

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

- A établir par un Homme de l'art :

Vérification de l'ensemble des canalisations et réseaux, et mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art.

Le propriétaire de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, ou ses ayants droit doit, sous un délai de **12 mois** à dater de la notification du présent arrêté, mettre durablement fin au péril en réalisant ces travaux de réparation nécessaires.

**Article 2**

Compte-tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, les lieux restent interdits temporairement à l'habitation, à toute occupation et utilisation jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de péril.

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

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

**Article 3**

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

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

**Article 4**

Les périmètres de sécurité installés par la Métropole Aix Marseille Provence selon le schéma ci-joint (cf. Annexe 4), interdisant l'occupation des trottoirs et des rues

Kleber prolongée et rue Hoche le long des façades de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche - 13003 MARSEILLE, devront être conservés jusqu'à la réalisation complète des travaux de remise en état, et de l'arrêté de mainlevée du péril de l'immeuble.

#### **Article 5**

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Techniques spécialisé, etc.) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des mesures listées à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

#### **Article 6**

A défaut pour le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses 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 ses frais.

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

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose le propriétaire mentionné à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

#### **Article 7**

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, ont été évacués.

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer l'hébergement temporaire des occupants dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

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

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

#### **Article 8**

Le propriétaire doit informer immédiatement la Direction de la Prévention et Gestion des Risques, sise 40 avenue Roger Salengro, 13233 MARSEILLE CEDEX 20 (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto:suivi-hebergement@marseille.fr)), des offres de relogement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

#### **Article 9**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

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

**Article 10** Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au propriétaire de l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, pris en la personne du [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au propriétaire indiqué dans le Registre hypothécaire concernant l'immeuble sis 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche – 13003 MARSEILLE, pris en la personne de [REDACTED]

**Article 11** Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

**Article 12** Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble. Il sera également publié au Recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.

**Article 13** Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, au Préfet de Police, au Procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille - Service de la Mobilité Urbaine, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 14** Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

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

**Article 16** Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

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

Patrick AMICO

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

Signé le : 29 juillet 2020

## ANNEXE 1

Envoyé en préfecture le 30/07/2020

Reçu en préfecture le 30/07/2020

Affiché le

SLO

ID : 013-211300553-20200729-2020\_01467\_VDM-AR

### **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 logement 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 logement 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

Envoyé en préfecture le 30/07/2020

Reçu en préfecture le 30/07/2020

Affiché le

SLO

ID : 013-211300553-20200729-2020\_01467\_VDM-AR

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

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

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

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

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

-le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;

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

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

1° A. (Abrogé)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article L521-4 du code de la construction et de l'habitation**

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

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

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

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

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

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

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

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

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier. 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

Envoyé en préfecture le 30/07/2020  
Reçu en préfecture le 30/07/2020  
Affiché le   
ID : 013-211300553-20200729-2020\_01467\_VDM-AR

### **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 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

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

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

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

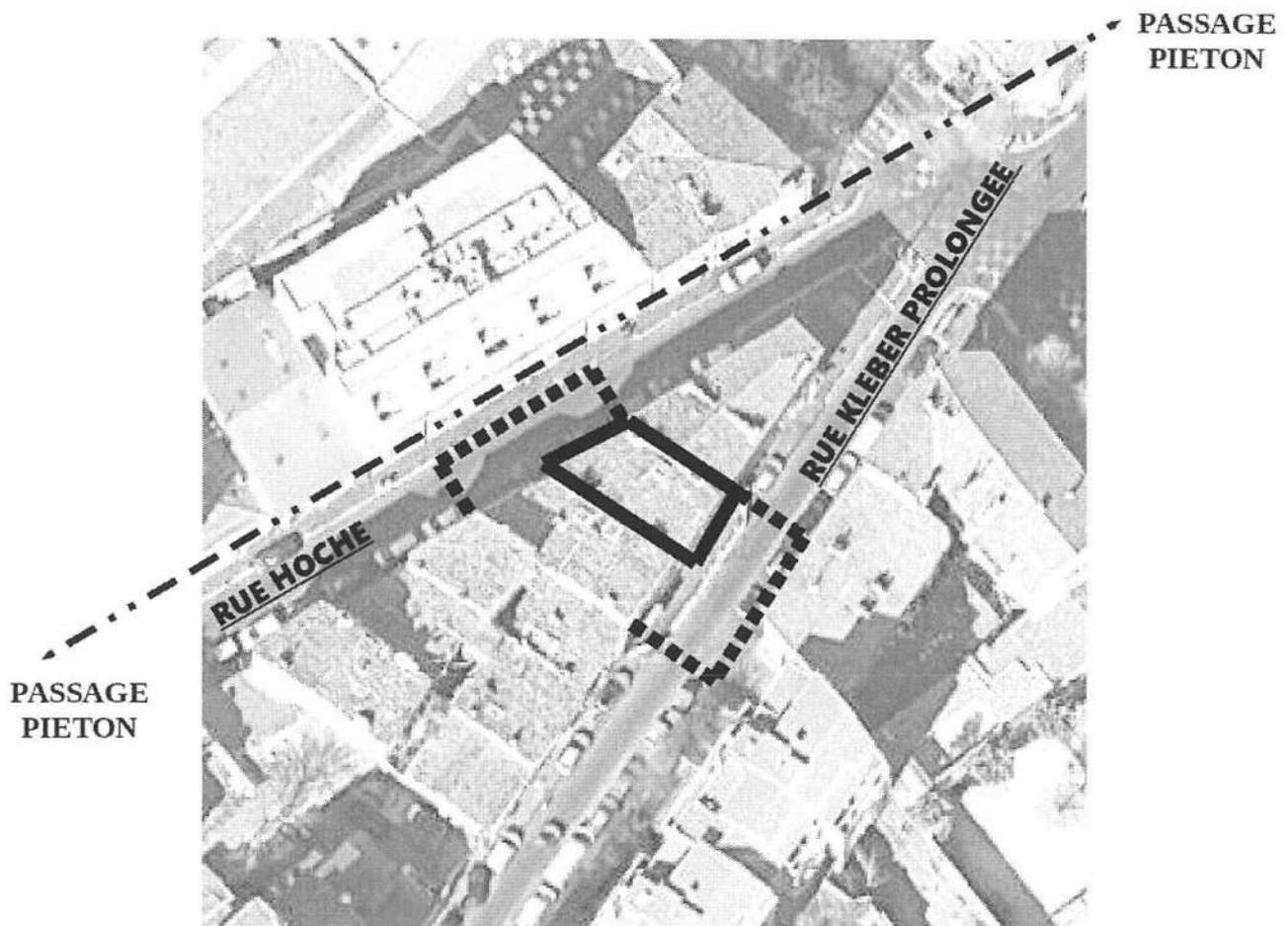
– les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

## ANNEXE 4

### PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ

109, RUE KLEBER PROLONGEE / 86, RUE HOCHÉ - 13003 MARSEILLE

Parcelle cadastrale 203812 A0101



--- PASSAGE PIÉTON

■■■■■■■■■■ PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ

———— 109, rue Kleber prolongée / 86, rue Hoche 13003 MARSEILLE

