

Arrêté N° 2026\_01857\_VDM

**SDI 23/0865 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 102 RUE CONSOLAT / 10 RUE D'ISOARD / 17 RUE LÉON BOURGEOIS - 13001 MARSEILLE**

**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'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'arrêté n° 2023\_01497\_VDM du 23 mai 2023, portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

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 6 octobre 2025 au syndic, le cabinet XXX, faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 8 août 2025 et notifié le 6 octobre 2025 au syndic, le cabinet XXX, portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 805D, numéro 0130, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 8 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne du cabinet XXX, syndic, domicilié XXX MARSEILLE,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 18, 28 et 30 juillet 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

***Façade sur la rue d'Isoard :***

- Fissurations verticales et dégradations ponctuelles de l'enduit de façade, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,
- Dégradation ponctuelle des gonds et des ancrages de volets, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

***Façade sur la rue Consolat :***

- Fissurations multiples et diagonales de la façade, et suspicion de tassement différentiel, avec risque de dégradation des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

***Balcon à l'angle rue Isoard / rue Léon Bourgeois :***

- Importantes fissures entre les pierres de taille du balcon d'angle avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,
- Ancrage des armatures dégradés, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

***Mur mitoyen entre le 102 et le 104 rue Consolat :***

- Fissure verticale associée à la présence d'humidité ponctuelle sur le mur mitoyen avec le n°104 de la rue Consolat au niveau des caves dans le laboratoire de la boulangerie, associé à un bouffement du mur mitoyen côté 104, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Escalier menant aux combles :***

- Escalier partiellement effondré (accès provisoirement neutralisé), avec risque de chute de personnes,

***Plancher haut et bas du deuxième étage :***

- Sondage destructif non réparé sur le plancher haut dans la cuisine du logement donnant sur la rue Consolat, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Sondage destructif non réparé dans le logement donnant sur la rue Léon Bourgeois, sur les planchers haut et bas, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Réseaux humides :***

- Descente d'eau pluviale vétuste sur la rue Consolat et présence de pousses de végétation, avec risque de dégradation du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fuite des réseaux d'évacuation des eaux usées, avec risque de dégradation des ouvrages et des sols d'assise, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

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

Considérant que, du fait du risque avéré pour le public en raison 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 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 805D, numéro 0130, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 8 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet XXX MARSEILLE.

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

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et les mesures listés ci-dessous, **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Missionner un **homme de l'art qualifié** (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte, entreprise qualifiée) afin de **réaliser un diagnostic des désordres** précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les éléments suivants :
  - Reprendre les éléments de façade dégradés,
  - Reprendre des ancrages et vérifier la stabilité des volets fixés,
  - Réaliser la réparation et le confortement complet de l'ensemble des ouvrages composant le balcon (dalle, garde-corps, profilés métalliques, étanchéité, etc.),
  - Vérifier l'état du mur mitoyen avec le n°104 et effectuer les réparations nécessaires,
  - Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble (y compris enterrés) en vérifiant le lien possible avec les désordres du mur mitoyen, et réparer les désordres et fuites constatés,
  - Reprendre l'escalier et sécuriser l'accès aux combles,
  - Réparer les ouvrages dégradés par les sondages réalisés,
  - Réparer la descente d'eau pluviale vétuste et assurer la bonne gestion des eaux pluviales,

- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque pour les occupants ou pour les tiers,
- Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus nécessaires à la solidité et à la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, garde-corps, etc....).

## Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 102 rue Consolat / 10 rue d'Isoard / 17 rue Léon Bourgeois - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, 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 L521-3-1 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. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des ouvrages électriques, le représentant légal de l'immeuble devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : [pads-cme-arrete-peril@enedis.fr](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, et seulement si la colonne montante électrique est endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : [pads-cme-arrete-peril@enedis.fr](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

En cas de travaux rendant inhabitable tout l'immeuble, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra demander auprès du fournisseur d'électricité des parties communes une **séparation de réseau** en précisant qu'il s'agit de la mise hors tension d'un immeuble pour la mise en sécurité du chantier.

## Article 3

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

**Article 4**

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, les copropriétaires doivent informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (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) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers.

**Article 5**

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 du loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un local ou d'une installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

**Article 6**

A l'achèvement des travaux, une attestation de fin de travaux devra être établie par l'homme de l'art désigné se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux de réparation des désordres listés dans le présent arrêté et mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera à transmettre au service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille qui procédera alors à une visite de constat. Le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

**Article 7**

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 aux frais des copropriétaires défaillants 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 propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, 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.

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 2 du présent arrêté.

- Article 8** 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 9** Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic de l'immeuble de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.
- Article 10** Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.
- Article 11** 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 12** Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon des Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.
- Article 13** 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 14** En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le 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 nécessaire.
- Article 15** 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 deux 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).

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du  
logement, de l'hébergement et de la  
lutte contre

Sign  
Date  
Qual



.LHI

**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****CHAMP D'APPLICATION ET MODALITES DEMISE EN CEUVRE DE LA PROCEDURE****Article LSII-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 1<sup>er</sup> janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

**Article LSII-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 présentes par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers ;
- 2° Le fonctionnement defectueux 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 LSII-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 LSII-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.

L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de 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 et les occupants.

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.

**APPLICATION DE L'ASTREINTE ET EXECUTION D'OFFICE DES MESURES****Article LSII-15 du code de la construction et de l'habitation**

1.-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, 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 a la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriete des immeubles habités, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues a l'article L. 543-1 du present code.

Lorsque l'arrete concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées a l'article L. 541-2-1.

11.-L'astreinte court a compter de la date de notification de l'arrete la prononçant et jusqu'a la complete execution des mesures et

travaux prescrits. La personne tenue d'executer les mesures informe l'autorite competente de leur execution. Le recouvrement des sommes est engage par trimestre echu.

L'autorite competente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exoneration partielle ou totale de son produit si le redevable etablit que la non-execution de l'integralite de ses obligations est due a des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandees ne peut etre superieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

111.-Le produit de l'astreinte est attribue :

1° Lorsque l'autorite competente est le maire, a la commune;

2° Lorsque l'autorite competente est le representant de l'Etat dans le departement, a l'Agence nationale de l'habitat, apres prelevement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorite competente est le president de l'etablissement public de cooperation intercommunale ou le president de la metropole de Lyon, a cet etablissement ou a la metropole.

A defaut pour le maire ou, le cas echeant, le president de l'etablissement public de cooperation intercommunale ou de la metropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre executoire necessaire a son recouvrement, la creance est liquidée par le representant de l'Etat et est recouvree comme en matiere de creances etrangeres a l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versees au budget de l'Agence nationale de l'habitat apres prelevement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle a l'execution d'office par l'autorite competente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrete prévu a l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin a la date de la notification au propriétaire de l'execution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute a celui du coût des mesures et travaux executes d'office.

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

Lorsque les prescriptions de l'arrete demise en securite ou de traitement de l'insalubrite n'ont pas ete mises en oeuvre dans le delai fixe, l'autorite competente peut, par decision motivee, faire proceder d'office a leur execution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure necessaire a celle-ci. Elle peut egalement faire proceder a la demolition prescrite sur jugement du president du tribunal judiciaire statuant selon la procedure acceleree au fond, rendu a sa demande.

Si l'inexecution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriete resulte de la defaillance de certains coproprietaires, l'autorite competente peut, sur decision motivee, se substituer a ceux-ci pour les sommes exigibles a la date votee par l'assemblee generale des coproprietaires. Elle est alors subrogee dans les droits et actions du syndicat des coproprietaires a concurrence des sommes par elle versees.

Lorsque l'autorite competente se substitue aux propriétaires defaillants et fait usage des pouvoirs d'execution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et a leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupes par des personnes entrees par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu definitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hebergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis a execution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hebergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du present chapitre soit mis a la charge de l'Etat. Cette somme vient en deduction de l'indemnité a laquelle peut pretendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procedures civiles d'execution.

Le representant de l'Etat dans le departement peut par convention confier au maire l'execution des arretes de traitement de l'insalubrite a l'exclusion de ceux engages au titre de la section 3 du present chapitre. Les frais prévus a l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouvres au profit de la commune.

### **PROCEDURE D'URGENCE**

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

En cas de danger imminent, manifeste ou constate par le rapport mentionne a l'article L. 511-8 ou par l'expert designe en application de l'article L. 511-9, l'autorite competente ordonne par arrete et sans procedure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un delai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'ecarter le danger, l'autorite competente peut faire proceder a la demolition complete apres y avoir ete autorisee par jugement du president du tribunal judiciaire statuant selon la procedure acceleree au fond.

**Article LSII-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.

**MAINLEVÉE DE LA PROCÉDURE****Article LSII-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.

**SANCTIONS PÉNALES****Article LSII-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.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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'État 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.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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 dixième 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 des 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 S° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce et l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même S° 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 immobiliers 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 dixième 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.

## DROIT DES OCCUPANTS

### 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 utilise 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 d'insécurité 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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, cesse d'être du 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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, indépendamment 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.

Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meuble de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indépendamment par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire.

11.-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 de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité 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 l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité 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.

**SUBSTITUTION AU PROPRIETAIRE DEFAILLANT ET RECOUVREMENT  
PAR LA COLLECTIVITE**

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

I.-Lorsque des prescriptions edictees en application de l'article L. 184-1 sont accompagnees d'une interdiction temporake ou definitive d'habiter et que le proprietake ou l'exploitant n'a pas assure l'hebergement ou le relogement des occupants, le make ou, le cas echeant, le president de l'etablissement public de cooperation intercommunale prend les dispositions necessakes pour les heberger ou les reloger.

Lorsque l'arrete demise en securite ou de traitement de l'insalubrite mentionne a l'article L. 511-11 ou a l'article L. 511-19 comporte une interdiction definitive ou temporake d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporakement le logement inhabitable, et que le proprietake ou l'exploitant n'a pas assure l'hebergement ou le relogement des occupants, l'autorite competente prend les dispositions necessaires pour les heberger ou les reloger.

II.- (Abroge)

III.-Lorsqu'un arrete de traitement de d'insalubrite vise un immeuble situe dans une operation programmee d'amelioration de }'habitat prevue par l'article L. 303-1 ou dans une operation d'aménagement au sens de l'article L. 300-

1 du code de l'urbanisme et que le proprietake ou l'exploitant n'a pas assure l'hebergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'operation prend les dispositions necessakes a l'hebergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations a layer modere, une societe d'economie mixte ou un organisme a but non lucratif a assure le relogement, le proprietake ou l'exploitant lui verse une indemnite representative des frais engages pour le relogement, egale a un an du layer previsionnel.

V.-Si la commune ou, le cas echeant, l'etablissement public de cooperation intercommunale assure, de fac;on occasionnelle ou en application d'une convention passee avec l'Etat, les obligations d'hebergement ou de relogement qui sont faites a celui-ci en cas de defaillance du proprietake, elle est subrogee dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa creance.

VI.-La creance resultant de la substitution de la collectivite publique aux proprietakes ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hebergement et de relogement qui leur sont faites par le present article est recouvree soit comme en matiere de contributions directes par la personne publique creanciere, soit par l'emission par le make ou, le cas echeant, le president de l'etablissement public de cooperation intercommunale ou le prefet d'un titre executoire au profit de l'organisme ayant assure l'hebergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refuse trois offres de relogement qui lui ont ete faites au titre des I ou III, le juge peut etre saisi d'une demande tendant a la resiliation du bail ou du droit d'occupation et a l'autorisation d'expulser l'occupant.