

Arrêté N° 2022_03202_VDM

**SDI 10/097 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ AVEC INTERDICTION DÉFINITIVE
D'HABITER DES BÂTIMENTS B, C, D - 17 BOULEVARD DESPLACES - 13003 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°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté n°2022_02980_VDM, en date du 12 septembre 2022, portant délégation de signature, pendant la période d'empêchement de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Joël CANICAVE, adjoint en charge des finances, des moyens généraux et des budgets participatifs,

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°2019_00616_VDM signé en date du 22 février 2019,

Vu l'arrêté de péril ordinaire n°2020_02644_VDM signé en date du 9 novembre 2020,

Vu l'arrêté modificatif de péril ordinaire n°2021_03059_VDM signé en date du 29 septembre 2021,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter prévu par les articles L511-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, notifié le 22 janvier 2022 au [REDACTED] faisait état des désordres constructifs affectant les immeubles B, C et D, sis 17 boulevard Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de MARSEILLE en date du 27 décembre 2021 et notifié au syndic le 22 janvier 2022, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans les immeubles B, C et D, sis 17 boulevard Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant l'immeuble sis 25 rue de Crimée / 17 boulevard Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812C, numéro 0018, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 41 centiares. L'immeuble est constitué par un ensemble de 4 bâtiments :

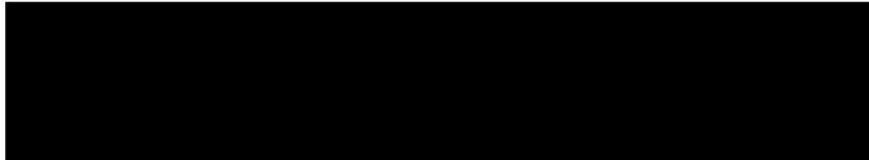
- bâtiment A : sis 25 rue de Crimée - 13003
- bâtiments B, C et D : sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril grave et imminent

n°2019_00616_VDM signé en date du 22 février 2019 ont entraîné l'évacuation des occupants des immeubles B, C et D,

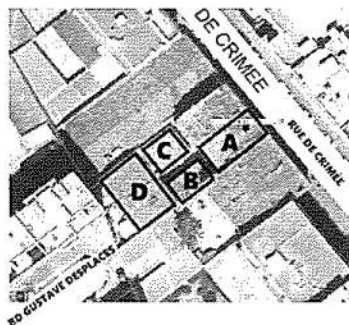
Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 25 rue de Crimée / 17 boulevard Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME, est pris en la personne du Maître François SUBLET, administrateur provisoire désigné par le Tribunal Judiciaire de Marseille, le 13 juillet 2022,

Considérant qu'il existe un état descriptif de division, et un règlement de copropriété, objets de l'acte suivant :



Considérant que, au vu du règlement de copropriété transmis aux services de la Ville de Marseille le 9 septembre 2021, concernant la désignation et la division de l'ensemble immobilier des bâtiments A, B, C et D ainsi que leur répartition des charges, le bâtiment A n'est pas concerné par la procédure de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter et reste soumis au précédent arrêté n°2020_02644_VDM signé en date du 9 novembre 2020, et son modificatif n°2021_03059_VDM signé en date du 29 septembre 2021,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 23 septembre 2020 et du 9 novembre 2021, les désordres constructifs suivants ont été constatés ainsi qu'une aggravation de leur état :



Bâtiment B - à droite en entrant :

- Aggravation des désordres dans l'ensemble de l'immeuble, structure porteuse atteinte par un incendie (plancher haut du rez-de-chaussée), les poutres bois présentent un risque de rupture qui menace la stabilité de l'immeuble dans sa globalité, avec risque d'effondrement et de chute de matériaux sur les personnes,
- Les menuiseries intérieures et extérieures sont en très mauvais état et irrécupérables avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Les enduits et la structure interne de cette maison sont abîmés, avec risque d'effondrement de la structure porteuse et de chute de matériaux sur les personnes,
- Les faux plafonds sont effondrés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Les réseaux humides sont fuyards et en très mauvais état, avec risque de débordement et d'affouillement des fondations,
- Les regards et siphons disconnecteurs sont hors service, avec risque d'inondation, de dégradation des fondations et de fragilisation voire

d'effondrement de la structure porteuse,

Bâtiment C - à gauche en entrant :

- Les étais qui soutiennent la coursive sont rouillés et leur rupture entraînerait un risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- La structure métallique des coursives est rouillée, instable, très dégradée, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- La cage d'escalier n'est pas sécurisée, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Les réseaux humides sont fuyards et en très mauvais état, avec risque de débordement et d'affouillement des fondations,
- Les regards et siphons disconnecteurs sont hors service, avec risque d'inondation, de dégradation des fondations et de fragilisation voire d'effondrement de la structure porteuse,
- La structure du bâtiment est très fragile et instable et l'angle du bâtiment présente une lézarde entre les deux faces, sur la totalité de l'épaisseur du mur, avec risque d'effondrement de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,
- Les murs de refend et murs porteurs séparatifs intérieurs au bâtiment, n'assurent plus le contreventement de l'immeuble, donc sa stabilité horizontale et verticale, d'où un risque d'effondrement de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,
- La toiture est proche de l'effondrement avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Les menuiseries intérieures et extérieures sont en très mauvais état et irrécupérables, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Bâtiment D - Façade donnant sur boulevard Gustave Desplaces :

- Aggravation des désordres dans l'ensemble de l'immeuble dont la structure porteuse a été atteinte par un incendie, planchers partiellement manquants avec risque d'effondrement, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Flambement du mur droit en rez-de-chaussée (couloir vers la courette), avec risque de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes,
- Toiture dégradée avec gouttière déformée et partiellement manquante, générant un risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Toiture du rez-de-chaussée manquante avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Structure métallique des balcons rouillée, instable et très dégradée, avec présence de toilettes en balcons et risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes :
 - . Balcon du 1er étage très dégradé, structure métallique corrodée, garde-corps instable, plancher fissuré, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
 - . Balcon du 2e étage très dégradé, structure métallique corrodée, garde-corps instable avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Mur de soutènement fissuré avec risque d'effondrement partiel et de chute de matériaux sur les personnes,
- Réseaux humides fuyards et en très mauvais état, avec risque de débordement et d'affouillement des fondations,

- Regards et siphons disconnecteurs hors service, avec risque d'inondation, de dégradation des fondations et de fragilisation voire d'effondrement de la structure porteuse,
- Menuiseries intérieures et extérieures en très mauvais état et irrécupérables, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Bâtiment D - Façade donnant sur courette :

- Balcon du 2e étage très dégradé, structure métallique corrodée, garde-corps instable avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Bâtiment D – Hall d'entrée :

- Plancher haut et plafond du rez-de-chaussée partiellement effondré, avec des éléments constructifs en cours d'effondrement, entraînant un risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- La structure porteuse révèle plusieurs fissurations, un tassement au niveau de l'appui de l'escalier et un flambement du mur porteur avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Marches en cours d'effondrement, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Flambement du mur en rez-de-chaussée, avec risque de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes.

Considérant, que les copropriétaires des immeubles B, C et D, n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires concernant la condamnation de l'accès principal des immeubles B, C et D sis 17 boulevard Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME, ont été exécutés en travaux d'office par la Ville de Marseille le 26 juillet 2021, aux frais avancés des propriétaires,

Considérant la visite technique des immeubles B, C et D, réalisée par le Bureau Architecture Méditerranée B.A.M domicilié 14-18 rue de la Guirlande – 13002 MARSEILLE, en date du 9 novembre 2021 à la demande de la Ville de Marseille,

Considérant le diagnostic et l'estimatif quantitatif établis par le Bureau Architecture Méditerranée B.A.M, en date du 17 novembre 2021, concernant la mise en œuvre des mesures de sécurisation des immeubles B, C et D,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des immeubles B, C et D, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité avec interdiction définitive d'occuper conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation précité,

Considérant que le coût des travaux nécessaires à la résorption définitive de l'insécurité des bâtiments B, C et D est supérieur à celui de leur démolition et reconstruction,

Considérant le danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, ainsi que le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, justifiant que les immeubles B, C et D soient interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement,

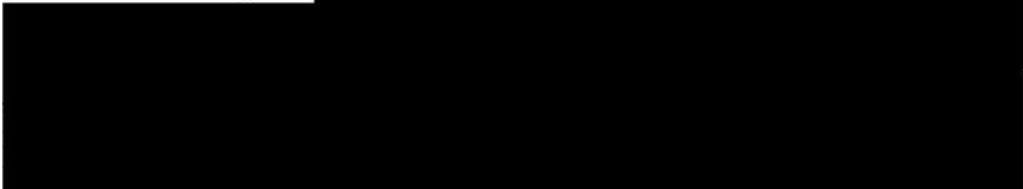
Considérant, que les copropriétaires des immeubles B, C et D n'ont pas pris les dispositions

nécessaires à mettre fin durablement au danger,

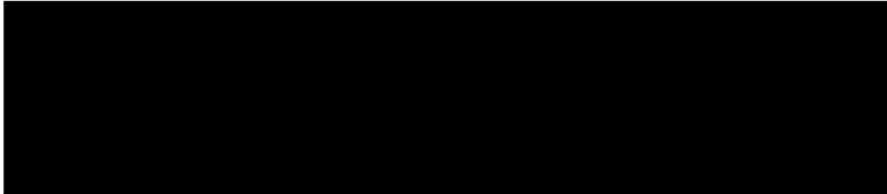
ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 25 rue de Crimée / 17 boulevard Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812C, numéro 0018, quartier Saint Lazare, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 41 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, 



Le syndicat de copropriétaires est représenté par l'administrateur provisoire en exercice, Maître François SUBLET, dont le siège est à MARSEILLE, 99 chemin de l'Argile – Century Park bâtiment A – 13010.



Le règlement de copropriété désigne la division de l'ensemble immobilier des immeubles A, B, C et D ainsi que leur répartition des charges. En conséquence, l'immeuble A n'est pas concerné par la procédure de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter.

Article 2

Les bâtiments B, C et D, sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME, et concernés précédemment par l'arrêté de péril ordinaire n°2020_02644_VDM signé en date du 9 novembre 2020, ainsi que par l'arrêté modificatif de péril ordinaire n°2021_03059_VDM signé en date du 29 septembre 2021, sont interdits définitivement à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits définitivement à l'habitation.

Article 3

Les accès interdits aux bâtiments B, C et D, sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME, doivent être maintenus neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

Ces accès sont réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs ou de démolition.

Article 4

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants des bâtiments B, C et D, sis 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME ont été évacués, depuis le 6 février 2019.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement définitif correspondant aux besoins et aux possibilités des occupants des immeubles B, C et D, ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de construction et d'habitation.

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.

A défaut, pour les personnes concernées, d'avoir assuré le relogement définitif des occupants, celui-ci sera assuré par la Ville de Marseille. Dans ce cas le propriétaire ou l'exploitant sera redevable d'une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel. Les baux en cours des locataires ou des occupants se poursuivent jusqu'à leur relogement définitif.

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

Article 5 Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne**, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), des offres de relogement définitif faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

Article 6 Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

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 y procéder en substitution dans les conditions prévues au 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.

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.

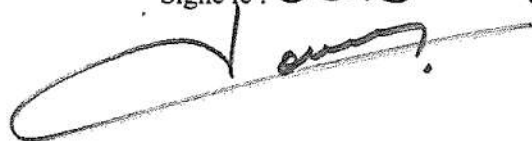
Article 9 Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur provisoire de l'immeuble sis 25 rue de Crimée / 17 boulevard Gustave Desplaces – 13003 MARSEILLE 3EME pris en la personne de Maître François SUBLET, domicilié 99 chemin de l'Argile – Century Park bâtiment A – 13010 MARSEILLE.

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

- Article 10** 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 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, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.
- Article 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** Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaires.
- Article 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 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.

Joël CANICAVE

Monsieur l'Adjoint en charge des finances,
des moyens généraux et des budgets
participatifs

Signé le : 03.10.2022


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 échü.

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 recouvrés 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 de la construction et de l'habitation

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

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

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

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

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

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

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement 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.

