

Arrêté N° 2023_00630_VDM

**SDI 18/196 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRETE DE MISE EN SECURITE
N°2020_00956_VDM - 19 RUE D'ITALIE - 13006 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 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'article R 556-1 du code de justice administrative,

Vu l'arrêté n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, de délégation de fonction à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2020_00956_VDM signé en date du 29 mai 2020,

Vu l'arrêté de mise en sécurité modificatif n° 2021_00885_VDM signé en date du 26 mars 2021,

Considérant l'immeuble sis 19 rue d'Italie - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827B, numéro 0042, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 88 centiares,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne du [REDACTED]

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par le [REDACTED] syndic, en date du 23 janvier 2023, et transmise aux services de la Ville de MARSEILLE, accompagnée d'un échéancier prévisionnel de mise en œuvre et traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n° 2020_00956_VDM signé en date du 29 mai 2020,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2020_00956_VDM signé en date du 29 mai 2020 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 19 rue d'Italie - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827B, numéro 0042, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 88 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour au syndicat de copropriétaires dénommé [REDACTED]

[REDACTED], personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à [REDACTED].

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet [REDACTED]

- État descriptif de division et Règlement de copropriété : acte du 20 mai 1948, publié le 7 juin 1948, volume 1510 n°28 par Monsieur FREVOL, notaire à MARSEILLE,

- Règlement de copropriété modifié : acte du 20 octobre 1948, publié le 23 novembre 1948, volume 1534 n°27 par Monsieur FREVOL, notaire à 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 cité ci-dessus.

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

- Mettre en œuvre d'un monitoring connecté afin de suivre dans le temps les éventuelles évolutions,
- Étalement des planchers en phase provisoire,
- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Désigner un géotechnicien pour préciser les préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitive,
- Faire réaliser par un homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte...) un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitive,
- Procéder aux travaux de réparation définitive des désordres constatés ainsi que des désordres éventuels relevés lors du diagnostic et des études établis par l'homme de l'art et le géotechnicien, portant notamment sur les éléments suivants :

Facades :

- fissures verticales et obliques des linteaux et allèges des tableaux,
- bandeaux fissurés,
- éclatements de maçonnerie au niveau des gonds des volets bois persiennés,

Local commercial droit rez-de-chaussée :

- deux poutres situées au fond du local et de la partie du plancher totalement désagrégée et vermoulue,
- fissures diverses,

Caves :

- présence d'eaux ruisselantes et stagnantes au sol,
- évacuations d'eaux usées vannes fuyardes,
- suintements d'eau,
- fissures de tassement correspondant à la partie centrale du mur de refend,
- bombement du mur de refend,
- puits rempli d'eau :
 - . dégradation de l'enduit des parements intérieur et extérieur,
 - . ruissellements d'eau sous le sol des caves,

Logement 1er étage droit :

- fissuration des plâtres englobant les poutres bois,
- plancher bas,

Logement 1er étage gauche :

- mur mitoyen gorgé d'eau avec le n° 7 rue Albert Chabanon,
- poutre et enfustages désagrégés et vermoulus,
- plancher bas,

Logement 2e étage gauche :

- plancher bas de la cuisine,

Intérieur de l'immeuble :

- souplesse anormale de certains paliers,

Toiture :

- vérification et réparation des éléments fuyards en toiture,

- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités 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 bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux...).

Les copropriétaires de l'immeuble sis 19 rue d'Italie - 13006 MARSEILLE 6EME, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de **40 mois** à compter de la notification du présent arrêté, mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus. »

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2020_00956_VDM signé en date du 29 mai 2020 restent inchangées.

Article 3

L'arrêté de mise en sécurité modificatif N°2021_00885_VDM signé en date du 26 mars 2021 est abrogé.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le cabinet [REDACTED].

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

L'arrêté sera également affiché sur la porte de l'immeuble et en mairie de secteur.

Article 5

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 6

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.

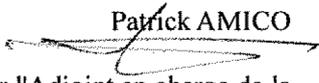
Article 7

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.

Patrick AMICO


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

Signé le : 06/03/2023



Le Maire
Ancien Ministre
Vice-président honoraire du Sénat

Envoyé en préfecture le 02/06/2020
Reçu en préfecture le 02/06/2020
Affiché le 
ID : 013-211300553-20200529_2020_00956_VDM-AR

Arrêté N° 2020_00956_VDM

SDI 18/196 - ARRÊTÉ DE PÉRIL SIMPLE - 19 RUE D'ITALIE 13006 - 206827 B0042

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L.2131.1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.511.1 à L.511.6, ainsi que les articles L.521.1 à L.521.4 du code de la construction et de l'habitation (cf. Annexe 1),

Vu les articles R.511.1 à R.511.11 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article R.556.1 du code de justice administrative,

Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par Le Maire N°14/252/SG du 14 avril 2014, à Monsieur Ruas en matière notamment de Police des Immeubles menaçant ruine et d'insécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu la note informative du 09 décembre 2019 de Monsieur Fabrice TEBOUL, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu le rapport de visite du 10 décembre 2019 de Monsieur Fabrice TEBOUL, expert désigné,

Vu l'arrêté municipal de péril grave et imminent n°2019_04451_VDM du 03 janvier 2020, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble et les locaux commerciaux en rez-de-chaussée sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril simple, prévu par les articles L.511-1 et L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adressé et notifié le 24 février 2020 au syndic de l'immeuble sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE, pris en la personne du [REDACTED] faisait état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 17 février 2020 et notifié au syndic en date du 24 février 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE,

Considérant que l'immeuble sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°206827 B0042, quartier Préfecture,

Considérant l'État Descriptif de Division et le Règlement de Copropriété – acte du 20 mai 1948, publié le 07 juin 1948, volume 1510 n°28 par Monsieur FREVOL, notaire à MARSEILLE, et le Règlement de Copropriété modifié, acte du 20 octobre 1948, publié le 23 novembre 1948, volume 1534 n°27 par Monsieur FREVOL, notaire à MARSEILLE,

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

Considérant que, lors de la visite technique en date du 09 décembre 2019, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façades :

- Présence des fissures verticales et obliques dont les points d'origine sont les linteaux et allèges des tableaux, et risque, à terme, de dégradations de la façade et de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Des bandeaux fissurés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique,
- Des éclatements de maçonnerie au niveau des gonds des volets bois persiennés, et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique,

Local commercial droit rez-de-chaussée :

- 2 poutres situées au fond du local sont instables, un des scellements des poutre a été dégagé, une partie du plancher et totalement désagrégée et vermoulue, et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures diverses, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,

Caves :

- Présence d'eaux ruisselantes et stagnantes au sol, présence des évacuations d'eaux usées vannes fuyardes, présence des suintements d'eau, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Fissure de tassement correspondant à la partie centrale du mur de refend, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Bombement du mur de refend, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Présence d'un puits rempli d'eau :
 - . Les mesures altimétriques effectuées permettent de déterminer que le fil d'eau se situe à la même hauteur que la partie basse du pied des murs pignons et façades,
 - . Des mesures effectuées tous les 2 mètres en périphérie du bâtiment y compris sur le mur de refend laissent apparaître une humidité comprise entre 80 % et 98 %,
 - . Possibilité de dégradation de l'enduit des parements intérieur et extérieur du puits à eau,
 - . Possibilité de ruissellements d'eau sous le sol des caves,
- et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,

Logement 1er étage droit :

- Des fissurations en platerie englobant les poutres bois, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Le plancher bas est affaissé, confirmé par un vide sous plinthes, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,

Logement 1er étage gauche :

- Le mur mitoyen avec le n° 7 rue Albert Chabanon est gorgé d'eau, et risque, à terme, de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Une poutre et des enfustages sont totalement désagrégés et vermoulus, et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,
- Le plancher bas est très souple, et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement 2e étage gauche :

- Le plancher bas de la cuisine est détérioré, et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,

- Souplesse anormale de certains paliers en parties communes,

Considérant le Diagnostic technique sur existant des planchers bas des étages R+1 et R+2, établi par JC Consulting, en date du 30 juillet 2019, société exerçant au 45, Cours Pierre Puget – 13006 MARSEILLE, SIRET 483 181 582 R.C.S MARSEILLE,

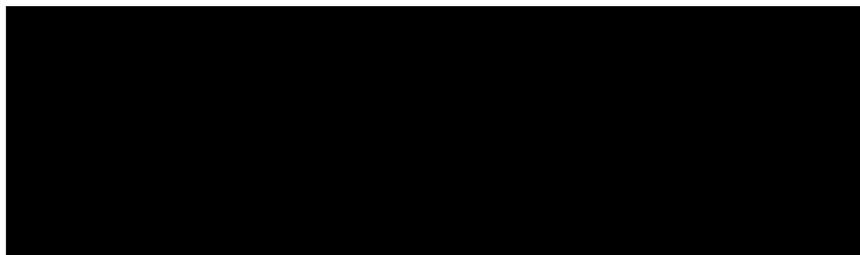
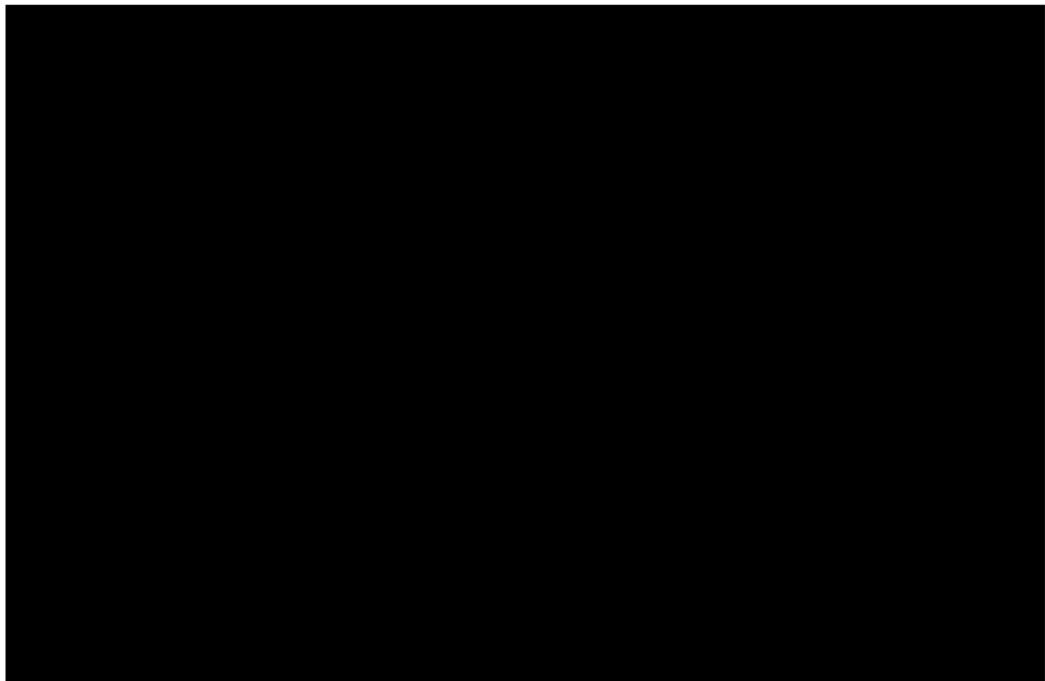
Considérant le Procès-Verbal PV de l'Assemblée Générale annuelle en date du 25 février 2020, établi par le [REDACTED] précisant les résolutions votées et adoptées par les copropriétaires présents ou représentés,

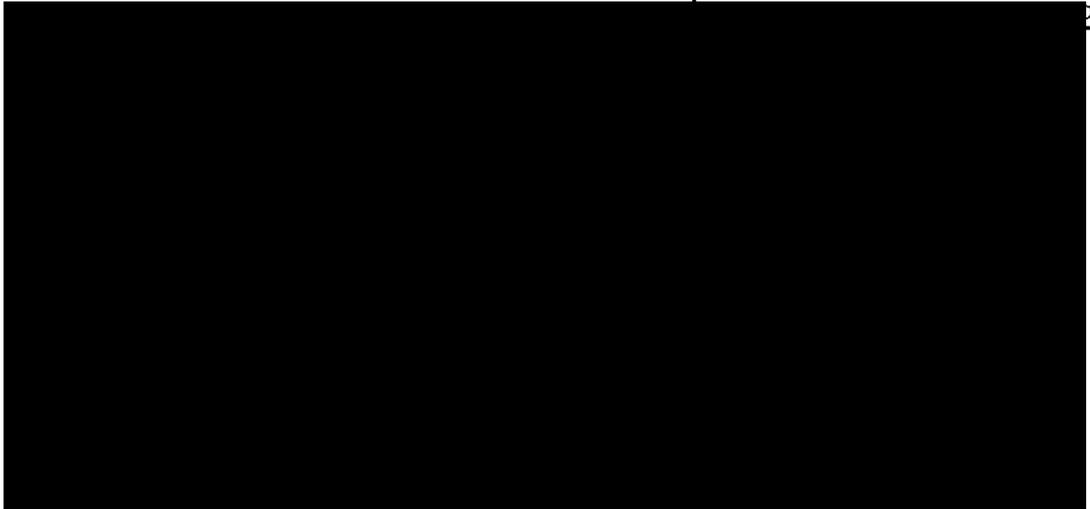
Considérant, pour autant, qu'à ce jour, les travaux ou mesures nécessaires à mettre fin durablement au péril n'ont pas encore été entrepris,

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

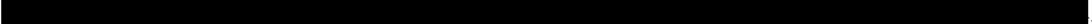
ARRETONS

Article 1 L'immeuble sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°206827 B0042, quartier Préfecture, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées ci-dessus, ou à leurs ayants droit :





L'État Descriptif de Division et le Règlement de Copropriété – acte du 20 mai 1948, publié le 07 juin 1948, volume 1510 n°28 par Monsieur FREVOL, notaire à MARSEILLE, et le Règlement de Copropriété modifié, acte du 20 octobre 1948, publié le 23 novembre 1948, volume 1534 n°27 par Monsieur FREVOL, notaire à MARSEILLE,

Le représentant du syndicat des copropriétaires de cet immeuble est pris en la personne du Cabinet ,

Le rapport susvisé, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à cet immeuble, préconisant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- Mise en œuvre d'un monitoring connecté afin de mesurer les éventuelles évolutions,
- Étaieiment des planchers en phase provisoire,
- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,

- Désigner un géotechnicien afin d'aboutir aux ~~préconisations techniques pour la~~ mise en œuvre de travaux de réparation définitifs,

- Réaliser un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établie par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur, un architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs,

- Mise en œuvre des travaux de réparation définitifs des désordres constatés ainsi que des désordres relevés lors du diagnostic et des études établis par l'Homme de l'art et le géotechnicien, notamment :

Façades :

- des fissures verticales et obliques des linteaux et allèges des tableaux,
- des bandeaux fissurés,
- des éclatements de maçonnerie au niveau des gonds des volets bois persiennés,

Local commercial droit rez-de-chaussée :

- des 2 poutres situées au fond du local et de la partie du plancher totalement désagrégée et vermoulue,
- des fissures diverses,

Caves :

- des eaux ruisselantes et stagnantes au sol,
- des évacuations d'eaux usées vanes fuyardes,
- des suintements d'eau,
- des fissures de tassement correspondant à la partie centrale du mur de refend,
- du bombement du mur de refend,
- du puits rempli d'eau :
- de la dégradation de l'enduit des parements intérieur et extérieur,
- des ruissellements d'eau sous le sol des caves,

Logement 1er étage droit :

- des fissurations en platerie englobant les poutres bois,
- du plancher bas,

Logement 1er étage gauche :

- du mur mitoyen avec le n° 7, rue Albert Chabanon - 13006 gorgé d'eau,
- de la poutre et des enfustages désagrégés et vermoulus,
- du plancher bas,

Logement 2e étage gauche :

- du plancher bas de la cuisine,

Intérieur de l'immeuble :

- de la souplesse anormale de certains paliers,

Toiture :

- Réaliser la vérification et réparation des éléments fuyards en toiture.

Les propriétaires de l'immeuble sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE, ou leurs ayants droit doivent, sous un délai de **6 mois** à dater de la notification du présent arrêté, mettre durablement fin

au péril en réalisant ces travaux de réparation nécessaires.

Article 2 L'ensemble de l'immeuble sis 19, rue d'Italie – 13006 MARSEILLE reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

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 L'accès à l'immeuble interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4 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 5 A défaut pour les propriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux, à leurs frais.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article 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 6 Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment ont été évacués le 09 décembre 2019, aux dires de l'expert Monsieur Fabrice TEBOUL, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire ou le relogement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout péril. 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.

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 des copropriétaires défaillants.

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

Article 7 Les copropriétaires doivent 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), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

Article 8 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.

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 annexes 2 et 3.

Article 9 Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic de l'immeuble sis 19, rue d'Italie - 13006 MARSEILLE pris en la personne du 

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

Article 10 Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

Article 11 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 12 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 13 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 14 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 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.

Julien RUAS

Monsieur l'Adjoint délégué au Bataillon de
Marins-Pompiers et à la Prévention et la
Gestion des Risques Urbains

Signé le : 29 mai 2020

ANNEXE 1

Envoyé en préfecture le 02/06/2020
Reçu en préfecture le 02/06/2020
Affiché le 
ID : 013-211300553-20200529-2020_00956_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 relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

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

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

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105*

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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

Article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105*

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

ANNEXE 2

Article 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 d'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 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 02/06/2020

Reçu en préfecture le 02/06/2020

Affiché le



ID : 013-211300553-20200529-2020_00956_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 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

