

Arrêté N° 2026\_01557\_VDM

**SDI 25/0866 - ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE - PROCÉDURE URGENTE**  
**31 RUE BARTHÉLEMY - 13001 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L2131.1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L511.1 et suivants, ainsi que les articles L521.1 à L521.4 du Code de la construction et de l'habitation (cf. annexe 1),

Vu les articles R511.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté n° 2026\_01146\_VDM du 15 avril 2026, portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2025\_03723\_VDM, signé en date du 8 octobre 2025, concernant l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de MARSEILLE en date du 6 mai 2026, concluant à l'existence d'un danger imminent sur l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER, entraînant un risque pour les personnes,

Considérant que l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 806B, numéro 0201, quartier Thiers, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 96 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société par actions simplifiée XXX, représentée par son gérant XXX, ou à ses ayants droit,

Considérant que le troisième étage était vacant et que tous les occupants de l'appartement du quatrième étage ont été évacués lors de l'intervention d'urgence du 4 octobre 2025,

Considérant que le rapport de visite technique en date du 6 octobre 2025, reconnaît un danger imminent et constate les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

***Murs - cloisons :***

- Fissures traversantes sur les cloisons séparatives dans les logements du 3ème et 4ème étage de l'immeuble, avec risque imminent d'effondrement partiel et de chute de matériaux sur les personnes,

***Planchers, poutres :***

- Affaissement général du plancher bas du logement au 4eme étage, avec risque imminent de chute de matériaux et de chute de personnes,
- Surcharge ponctuelle du plancher bas du logement au 3eme étage, avec risque imminent de chute de matériaux et de chute de personnes,

***Caves :***

- État dégradé de certaines poutres en bois du plancher haut des caves, avec risque imminent d'effondrement partiel et de chute de personnes,
- Mauvaise mise en oeuvre du renforcement des poutres en bois du plancher haut des caves avec risque imminent d'effondrement ponctuel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que le rapport de visite technique en date du 6 octobre 2025 relatif à cet immeuble préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

***Dès la notification de l'arrêté :***

- Évacuation et interdiction d'occuper et d'utiliser les logements du troisième et du quatrième étage,

***Dans un délai maximal de 24 heures :***

- Évacuation des gravats accumulés sur le plancher bas du logement du troisième étage,
- Condamnation physique des accès des logements du troisième et du quatrième étage,

***Dans un délai maximal de 7 jours :***

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire réaliser selon son avis et sous son contrôle, par étaieage ou autre procédé adapté, la mise en sécurité des planchers haut des caves et des planchers bas des logements du troisième et quatrième étage de l'immeuble,

Considérant l'intervention d'urgence des services de la Ville de Marseille pendant la nuit du 5 au 6 mai 2026, et le rapport de visite technique en date du 7 mai 2026 qui reconnaît un danger imminent et constate les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

***Toiture :***

- Très importantes infiltrations d'eau sur toute la surface de la toiture, associées à l'absence d'éléments de couverture (l'ensemble des tuiles et malons de couvert ont été déposés) et à des traces d'infiltrations anciennes par endroits de la structure bois (poutres, chevrons, fermes), avec risque imminent de chute de matériaux sur les personnes,

***Plancher bas des combles :***

- Très importante surcharge du plancher bas des combles, situé au 5ème et dernier étage, du fait du stockage de très nombreux sacs de gravats de chantier et autres encombrants, avec risque imminent de chute de matériaux sur les personnes, voire d'effondrement partiel de ce plancher,
- Absence partielle de plancher bas des combles (dont il ne reste que la structure bois) sans protection contre les chutes, avec risque imminent de chute de personnes,

***Plancher bas du quatrième étage :***

- Très importante surcharge du plancher bas du 4ème étage du fait du stockage de très nombreux sacs de gravats de chantier et autres encombrants, associée à une récente démolition de l'ensemble des cloisons de cet étage, avec risque imminent de chute de matériaux sur les personnes voire d'effondrement partiel de ce plancher.

Considérant que le rapport de visite technique en date du 7 mai 2026 relatif à cet immeuble préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

***Dès la notification de l'arrêté :***

- Interdiction d'occuper et d'utiliser les combles situés au 5ème et dernier étage de l'immeuble,
- Condamnation physique des accès aux combles de l'immeuble,
- Interdiction d'occuper et d'utiliser les 3ème et 4ème étages de l'immeuble,
- Condamnation physique des accès aux 3ème et 4ème étages de l'immeuble,
- Coupure des fluides des locaux interdits,
- Évacuation immédiate des gravats et autres encombrants des planchers bas des combles et du quatrième étage,
- Vérification avec purge et/ou enlèvement si nécessaire de tout élément menaçant de chuter sur la voie publique, dans la cour arrière et sur les immeubles voisins.

***Sous un délai de 48 heures à compter de la notification de l'arrêté :***

- Mise hors d'eau de la toiture par tout dispositif approprié et sécuritaire,

***Sous un délai de 7 jours à compter de la notification de l'arrêté :***

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire réaliser selon son avis et sous son contrôle, par étaieage ou tout autre procédé adapté, la mise en sécurité des planchers haut des caves, planchers bas des combles et du 4ème étage de l'immeuble, ainsi que, si nécessaire, des mises en sécurité complémentaires du plancher bas du 3ème étage,

Considérant qu'en l'absence de travaux pérennes sur les planchers bas des troisième et quatrième étages ainsi que des combles, les mesures de mise en sécurité provisoires et interdictions d'occupation, d'utilisation et d'accès des troisième et quatrième étages de l'immeuble relatives à l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2025\_03723\_VDM signé en date du 8 octobre 2025 doivent être maintenues,

Considérant que, dans le cadre de l'application de l'article L511-19 du Code de la construction et de l'habitation, le Maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé,

## **ARRÊTONS**

**Article 1**

L'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 806B, numéro 0201, quartier Thiers, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 96 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société par actions simplifiée XXX, représentée par son gérant, XXX, ou à ses ayants droit.

Le propriétaire de l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER, ou ses ayants droits, doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous, **dans les délais suivants à dater de la notification du présent arrêté :**

***Dès la notification de l'arrêté :***

- Interdiction d'occuper et d'utiliser les combles situés au 5ème et dernier étage de l'immeuble,
- Condamnation physique des accès aux combles de l'immeuble,
- Interdiction d'occuper et d'utiliser les 3ème et 4ème étages de l'immeuble,
- Condamnation physique des accès aux 3ème et 4ème étages de l'immeuble,
- Coupure des fluides des locaux interdits,
- Évacuation immédiate des gravats et autres encombrants des planchers bas des combles et du quatrième étage,
- Vérification avec purge et/ou enlèvement si nécessaire de tout élément menaçant de chuter sur la voie publique, dans la cour arrière et sur les immeubles voisins.

***Sous un délai de 48 heures à compter de la notification de l'arrêté :***

- Mise hors d'eau de la toiture par tout dispositif approprié et sécuritaire,

***Sous un délai de 7 jours à compter de la notification de l'arrêté :***

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire réaliser selon son avis et sous son contrôle, par étaieage ou tout autre procédé adapté, la mise en sécurité des planchers haut des caves, planchers bas des combles et du 4ème étage de l'immeuble, ainsi que, si nécessaire, des mises en sécurité complémentaires du plancher bas du 3ème étage,

**Article 2**

Les combles de l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

Les appartements des troisième et quatrième étages de l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER **restent interdits** à toute occupation et utilisation.

Le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les **locaux interdits** (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des opérateurs concernés.

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

**Article 3**

Les accès aux combles interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Les accès aux appartements des troisième et quatrième étages de l'immeuble sis 31 rue Barthélémy - 13001 MARSEILLE 1ER doivent **demeurer neutralisés** par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

**Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.**

#### **Article 4**

L'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2025\_03723\_VDM, signé en date du 8 octobre 2025, est abrogé.

#### **Article 5**

Si le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses ayants droit, réalise des travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, une attestation devra être établie par l'homme de l'art désigné (architecte, ingénieur ou bureau d'études techniques spécialisé) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune.

Le propriétaire est tenu d'en informer le service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille pour constat. Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-10 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 6**

A défaut pour le propriétaire ou ses ayants droit, de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux aux frais des propriétaires, dans les conditions prévues à l'article L511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais du propriétaire défaillant.

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

#### **Article 7**

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

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille à leur frais.

**Article 8**      **Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.**

**Article 9**      Le propriétaire doit informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto:suivi-hebergement@marseille.fr)), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers.

**Article 10**      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 1.

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

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

**Article 11**      Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au propriétaire de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.

**Article 12**      Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

**Article 13**      Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, au Président 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 des Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 14**

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

**Article 15**

Pour appliquer les interdictions prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées utiles.

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaire.

**Article 16**

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

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

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site **[www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)**.

Audrey GARINO

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

Signé le : 12 mai 2026

**ANNEXE 1****Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants****CHAMP D'APPLICATION ET MODALITES DEMISE EN CEUVRE DE LA PROCEDURE****Article LSII-1 du code de la construction et de l'habitation**

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

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

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

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

- 1° Les risques présentes par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers ;
- 2° Le fonctionnement defectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation;
- 3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers;
- 4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

**Article LSII-9 du code de la construction et de l'habitation**

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

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

**Article LSII-10 du code de la construction et de l'habitation**

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

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

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

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

- 1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables;
- 2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3;
- 3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

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

1.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un

immeuble soumis a la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété 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.

11.-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 éché.

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.

111.-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'État 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.

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

### **PROCEDURE D'URGENCE**

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

En cas de danger imminent, manifeste ou constate par le rapport 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 LSII-20 du code de la construction et de l'habitation**

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

**MAINLEVÉE DE LA PROCÉDURE****Article LSII-21 du code de la construction et de l'habitation**

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

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

**SANCTIONS PÉNALES****Article LSII-22 du code de la construction et de l'habitation**

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

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

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

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

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

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée;

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

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

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

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

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

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à

titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

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

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

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

usage total ou partiel d'hébergement.

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

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

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

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

## **DROIT DES OCCUPANTS**

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

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

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

- lorsqu'un établissement recevant du public 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 d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

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

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, cesse d'être du à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.- (Abroge)

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

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

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

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

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

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