

Arrêté N° 2023_00002_VDM

SDI 19/125 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE PÉRIL SIMPLE
N°2020_00464_VDM - 36 COURS FRANKLIN ROOSEVELT - 13001 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'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 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 simple n°2020_00464_VDM signé en date du 19 février 2020,

Vu l'arrêté modificatif de péril simple n°2021_01130_VDM signé en date du 23 avril 2021,

Considérant que l'immeuble sis 36 cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 806B, numéro 0154, quartier Thiers, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 9 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, aux copropriétaires ou à leurs ayants droit,

Considérant que le représentant du [REDACTED]

Considérant le rapport de constat des désordres et préconisations de confortement réalisé par Monsieur Fabien CADENEL, architecte D.P.L.G, domicilié 14 boulevard Pessailhan - 13009 MARSEILLE, en date du 5 juin 2019,

Considérant le rapport comprenant les plans d'exécution pour le renfort du plancher haut du rez-de-chaussée, réalisé par le bureau d'études techniques ICS Provence, domicilié 4 « Les Lavandins » - rue Louison Bobet - 13500 MARTIGUES, en date du 14 juin 2019,

Considérant la réalisation des travaux de confortement définitifs des éléments structurels dans le

bâtiment principal sur rue, réalisés par l'entreprise SAS UNION BATI domiciliée 41 rue Antoine Ré – 13010 MARSEILLE, selon les préconisations du bureau d'études techniques ICS Provence, et de Monsieur Fabien CADENEL, architecte D.P.L.G, et notamment :

- Recomposition d'un mur de refend dans les caves, reprise des appuis sur les poutrelles et poutres existantes, traitement passivant des poutrelles de soutien du plancher, contrôle de l'état des voûtaines, et reprise en sous-œuvre de deux poutres,
- Mise en œuvre d'une pompe de relevage dans les caves,
- Remise en état de deux marches d'accès aux caves,
- Confortement et reconstitution du plancher haut du rez-de-chaussée et de la salle de bain de l'appartement du 1er étage,
- Contrôle par sondages de l'ensemble des planchers de l'immeuble,
- Vérification de la charpente de l'immeuble,

Considérant le rapport de Monsieur Fabien CADENEL, architecte D.P.L.G, réalisé en date du 9 avril 2021, et transmis au service municipal le 16 avril 2021, attestant de la bonne mise en œuvre des opérations précitées, terminées et effectuées en totalité et répondant en tout point à ses préconisations. Ces opérations permettent d'attester de la stabilité de l'immeuble, de le rendre entièrement à sa destination et permettre l'occupation des logements rez-de-chaussée et 1er étage sans risque pour les personnes,

Considérant que le rapport de Monsieur Fabien CADENEL, architecte D.P.L.G indique que des travaux de confortement définitifs restent à prévoir pour le mur de soutènement du jardin et que l'accès à cette zone (cour/jardin/passerelle/balcon) doit être strictement limité aux seules interventions du chantier et interdit à toute personne occupante ou non de l'immeuble, jusqu'à la réalisation des travaux de confortement définitifs,

Considérant la visite technique des services municipaux, en date du 14 avril 2021, permettant de constater la réalisation des travaux, en présence de Monsieur Fabien CADENEL,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, datée du 20 octobre 2022 et émise par le cabinet SEVENIER & CARLINI, transmise en date du 7 décembre 2022 aux services municipaux 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 que, suite aux travaux réalisés et à la demande de prolongation des délais transmise le 7 décembre 2022, il convient de modifier l'arrêté de péril simple n°2020_00464_VDM signé en date du 19 février 2020, afin de prolonger les délais et d'autoriser la réintégration des logements du rez-de-chaussée et du 1er étage de l'immeuble sur rue par les occupants, tout en maintenant l'interdiction d'occupation et d'utilisation de la courette du rez-de-chaussée, du balcon du premier étage, de la passerelle, du jardin, et de la maison en fond de jardin,

ARRÊTONS

Article 1 L'article premier de l'arrêté de péril simple n°2020_00464_VDM signé en date du 19 février 2020 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 36 cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 806B, numéro 0154, quartier Thiers, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 9 centiares appartient, selon nos informations à

Les propriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants, qui concernent la courette du rez-de-chaussée, la passerelle, le jardin et la maison de jardin accessibles par l'appartement du premier étage :

- Réparer les fissures et les renflements sur le mur de soutènement des terres du jardin suspendu, maintenu provisoirement par la mise en place d'étais,
- Procéder à la réparation pérenne des murs d'échiffre de l'escalier d'accès au jardin et des murs de soutènement en retour,
- Procéder à la stabilisation et à la reprise des fissures affectant les murs d'enceinte mitoyens du jardin, dont des fissures inclinées traduisant des mouvements différentiels du sol d'assise, et une fissure horizontale traversante côté mitoyen avec le n°34,
- Procéder à la stabilisation et à la reprise du renflement et des fissures d'ouverture supérieure à 1 millimètre affectant le mur Sud de la maison de jardin,
- Procéder à la stabilisation et à la reprise des nombreuses fissures sur la façade Nord de la maison de jardin et des deux affaissements ponctuels au niveau de l'arche de la baie d'entrée,
- Reprendre les fondations de la passerelle qui prend appui partiellement sur le mur de soutènement déstructuré,
- 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 36 cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE 1ER, ou leurs ayant-droits, doivent sous un délai de **37 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

L'article 2 de l'arrêté de péril simple n°2020__00464_VDM signé en date du 19 février 2020 est modifié comme suit :

« L'occupation et l'utilisation des logements du rez-de-chaussée, du 1er étage, et des caves du bâtiment principal sur rue sont de nouveau autorisés.

L'accès à la courette du rez-de-chaussée, l'accès au balcon du premier étage et à la passerelle, l'accès au jardin et à la maison en fond de jardin, de l'immeuble concerné par l'arrêté de péril grave et imminent n°2019_01325_VDM, en date du 23 avril 2019, et par l'arrêté de péril simple n°2020_00464_VDM, signé en date

du 19 février 2020, restent interdits d'occupation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitive. »

Les autres dispositions de l'arrêté de péril simple n°2020_00464_VDM restent inchangées.

L'arrêté modificatif de péril simple n°2021_01130_VDM signé en date du 23 avril 2021 est abrogé.

Article 3

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception [REDACTED]

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

Article 4

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.

Article 5

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, au Service de la Mobilité Urbaine, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

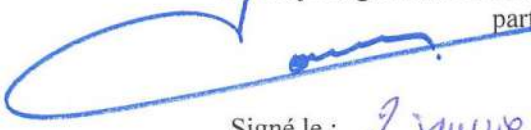
Article 6

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

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Joël CANICAVE

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


Signé le : 2 janvier 2023



Envoyé en préfecture le 19 02 2020
Reçu en préfecture le 19 02 2020
Affiché le 
ID : 013-211300553-20200219-2020_00464_VDM AR

Le Maire
Ancien Ministre
Vice-président honoraire du Sénat

Arrêté N° 2020_00464_VDM

SDI 19/125 - ARRÊTÉ DE PÉRIL SIMPLE - 36 COURS FRANKLIN ROOSEVELT - 13001 - 201806
B0154

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2131-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L 511-1 à L 511-6 modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 modifiés, (cf annexe 1),

Vu les articles R 511-1 à R 511- 5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

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

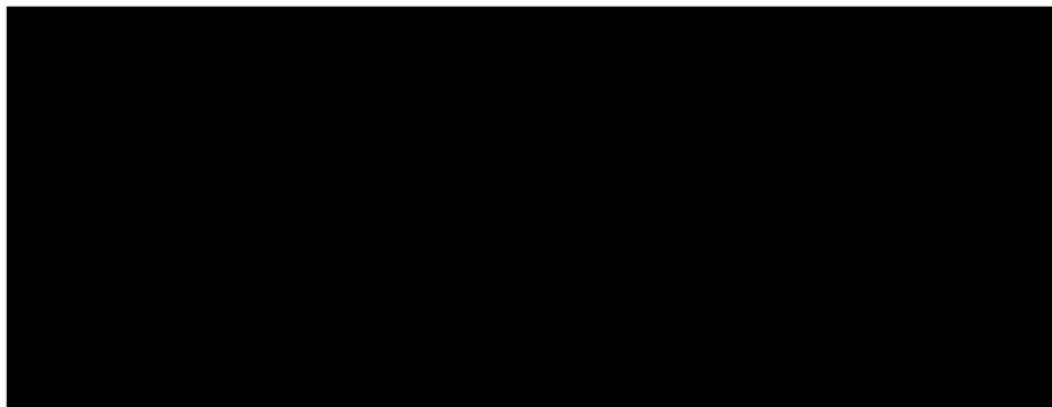
Vu l'arrêté de délégation de fonction n°14/252/SG du 14 avril 2014, consentie par Monsieur le Maire de Marseille à Monsieur Ruas, adjoint, chargé notamment de la Police des Immeubles menaçant ruine et de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,

Vu l'arrêté de péril grave et imminent N°2019_01325_VDM du 23 avril 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du rez-de-chaussée et l'accès à la courette du rez-de-chaussée, de l'appartement du premier étage et l'accès à la passerelle, au jardin et à la maison en fond de jardin au premier étage, et les caves en sous-sol, de l'immeuble sis 36, Cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE,

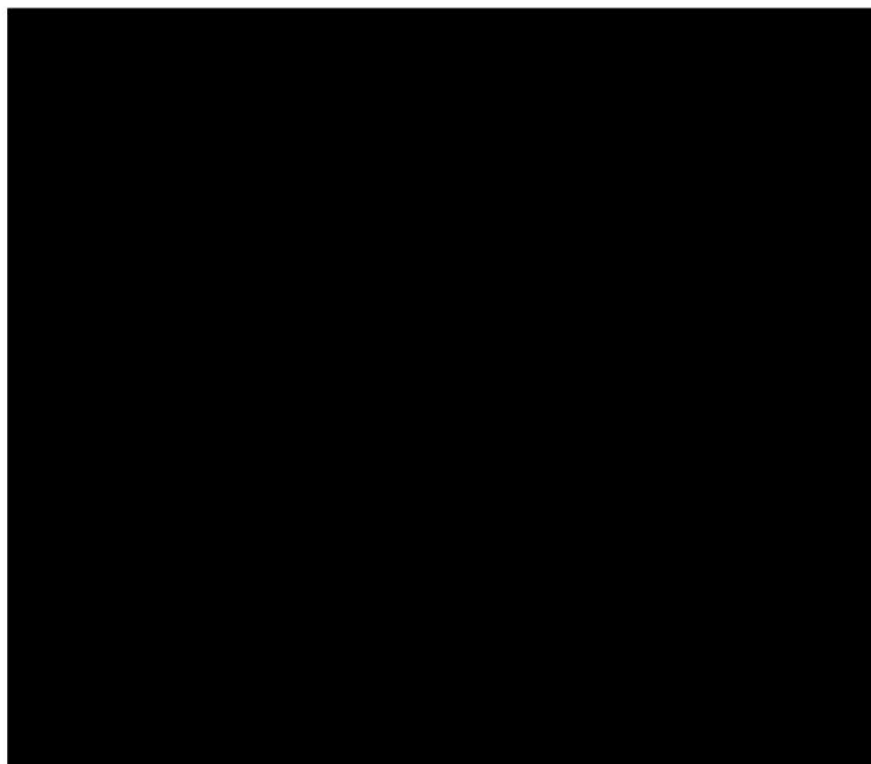
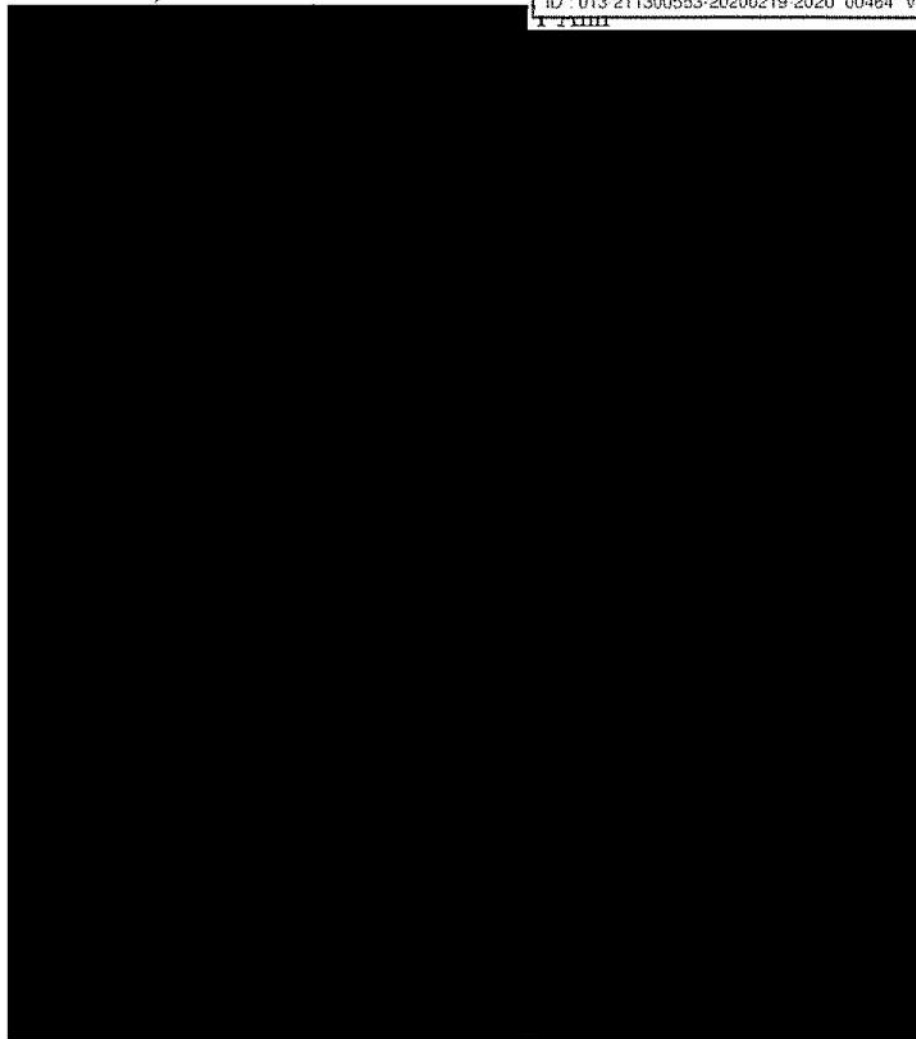
Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France du 12 avril 2019,

Vu le rapport de visite, dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 25 octobre 2019, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 36, Cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE,

Considérant que l'immeuble sis 36, Cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201806 B0154, Quartier Thiers, appartient en copropriété aux personnes suivantes ou à leurs ayants droit :



Envoyé en préfecture le 19/02/2020
Reçu en préfecture le 19/02/2020
Affiché le 
ID : 013 211300553-20200219-2020_00464_VDM AR



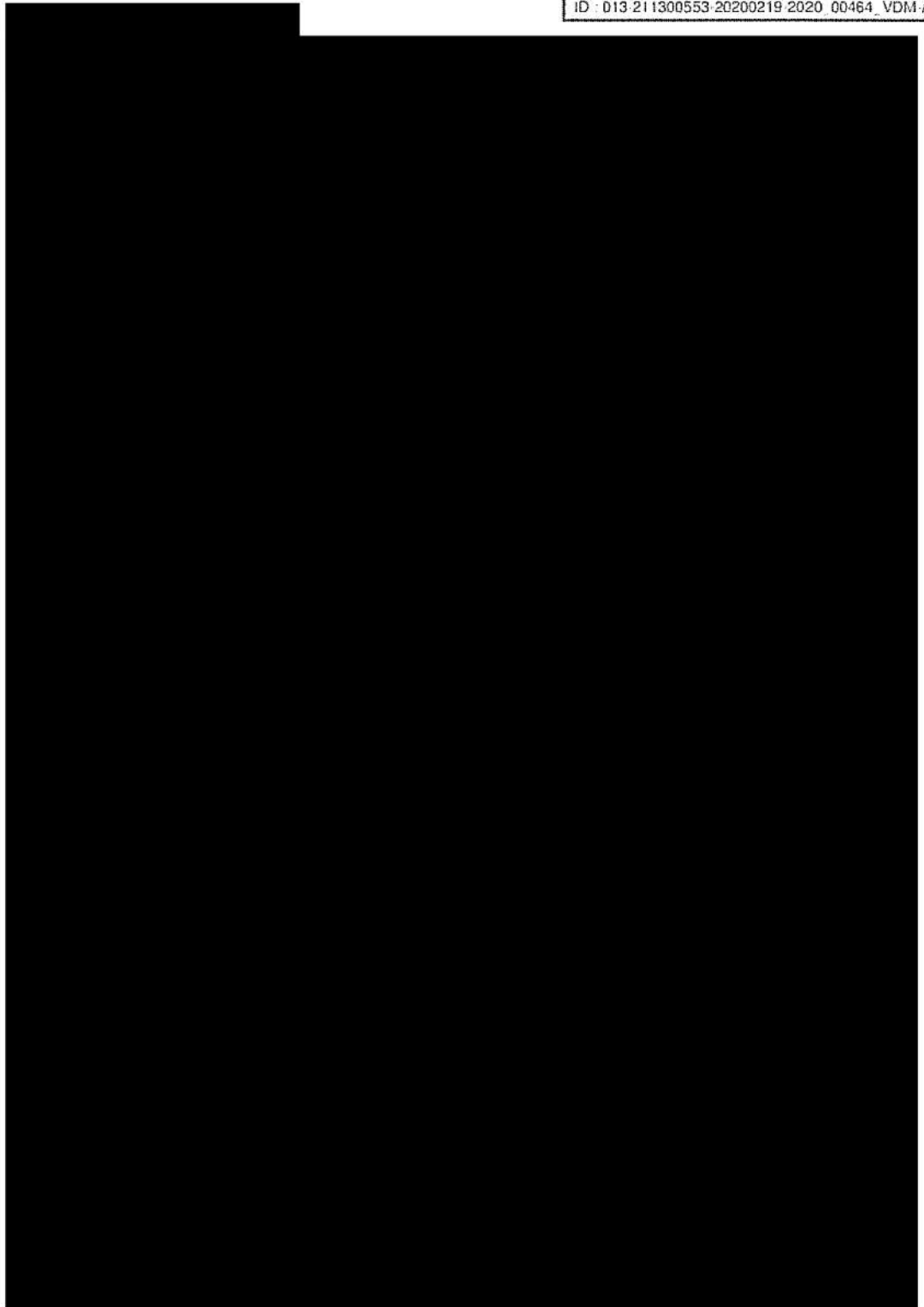
Envoyé en préfecture le 19/02/2020

Reçu en préfecture le 19/02/2020

Affiché le

SLC

ID : D13 211300553-20200219-2020_00464_VDM-AR



Considérant que l'administrateur provisoire de cet immeuble est pris en la personne de Monsieur Serge VITALI, domicilié 22 avenue de Verdun - 13400 AUBAGNE,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril grave et imminent N°2019_01325_VDM du 23 avril 2019 ont entraîné l'évacuation des occupants des appartements du rez-de-chaussée et l'accès à la courette du rez-de-chaussée, de l'appartement du premier étage et l'accès à la passerelle, au jardin et à la maison en fond de jardin au premier étage, et les caves en sous-sol, de l'immeuble sis 36, Cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 5 juin 2019 par Monsieur Fabien CADENEL Architecte D.P.L.G., domicilié 14, boulevard Pessailhan - 13009 MARSEILLE,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements du rez-de-chaussée et l'accès à la courette du rez-de-chaussée, de l'appartement du premier étage et l'accès à la passerelle, au jardin et à la maison en fond de jardin au premier étage, et les caves en sous-sol de l'immeuble, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de péril conformément aux articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 8 octobre 2019, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Courette du rez-de-chaussée, passerelle, jardin et maison de jardin accessibles par l'appartement du premier étage :

- fissures et renflements sur le mur de soutènement des terres du jardin suspendu, maintenu provisoirement par la mise en place d'étais,
- déstructuration des murs d'échiffre de l'escalier d'accès au jardin et des murs de soutènement en retour,
- fissures affectant les murs d'enceinte mitoyens du jardin dont certaines inclinées et subséquentes à des mouvements différentiels du sol d'assise, fissure horizontale traversante côté mitoyen avec le N°34,
- renflement et fissures d'ouverture supérieure à 1 millimètre affectant le mur Sud de la maison de jardin,
- nombreuses fissures sur la façade Nord de la maison de jardin et deux affaissements ponctuels au niveau de l'arche de la baie d'entrée,
- la passerelle prend appui partiellement sur le mur de soutènement déstructuré,

Appartement du premier étage :

- dégradations de l'enfustage et de la poutraison en bois, décomposition partielle des constituants du plancher bas de la salle de bains mais également des pièces adjacentes ,

Appartement du quatrième étage :

- léger fléchissement du plancher au droit de la porte-fenêtre donnant accès au balcon,
- microfissure horizontale sur la cloison courbe venant en butée sur le cadre de la porte d'entrée de l'appartement,

Appartement du cinquième étage :

- léger fléchissement du plancher au droit de la porte-fenêtre donnant accès au balcon,
- légère flache au niveau du revêtement carrelé du balcon, avec retenue d'eau pluviale,
- présence d'une fissure en sous-face du balcon du cinquième étage,

Cage d'escaliers :

- fissures à la jonction des parois latérales du puits de lumière avec le plancher haut de la cage d'escalier,
- fissures affectant les volées d'escalier à la naissance des quarts tournants et à l'interface entre paillasse et limon,
- nez de marche endommagé dans la volée menant aux caves en sous-sol,

Caves au sous-sol :

- profils corrodés sur l'ossature du plancher haut en voûtes de briques soutenus par des étais,
- déstructuration de la cloison sur laquelle les profils métalliques de l'ossature du plancher prennent appui,

Considérant que le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril simple, prévu par les articles L511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adressé le 25 octobre 2019 et notifié par courrier recommandé avec accusé de réception N°AR 1A 159 068 4216 6 le 30 octobre 2019 à l'ancien syndicat des copropriétaires, pris en la personne du Cabinet LIAUTARD, syndic, faisait état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

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

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

Les copropriétaires de l'immeuble sis 36, Cours Franklin Roosevelt – 13001 MARSEILLE doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au péril en réalisant les travaux de réparation des désordres suivants :

Courette du rez-de-chaussée, passerelle, jardin et maison de jardin accessibles par l'appartement du premier étage :

- fissures et renflements sur le mur de soutènement des terres du jardin suspendu, maintenu provisoirement par la mise en place d'étais,
- déstructuration des murs d'échiffre de l'escalier d'accès au jardin et des murs de soutènement en retour,
- fissures affectant les murs d'enceinte mitoyens du jardin dont certaines inclinées et subséquentes à des mouvements différentiels du sol d'assise, fissure horizontale traversante côté mitoyen avec le N°34,
- renflement et fissures d'ouverture supérieure à 1 millimètre affectant le mur Sud de la maison de jardin,
- nombreuses fissures sur la façade Nord de la maison de jardin et deux affaissements ponctuels au niveau de l'arche de la baie d'entrée,
- la passerelle prend appui partiellement sur le mur de soutènement déstructuré,

Appartement du premier étage :

- dégradations de l'enfustage et de la poutraison en bois, décomposition partielle des constituants du plancher bas de la salle de bains mais également des pièces adjacentes ,

Appartement du quatrième étage :

- léger fléchissement du plancher au droit de la porte-fenêtre donnant accès au balcon,
- microfissure horizontale sur la cloison courbe venant en butée sur le cadre de la porte d'entrée de l'appartement,

Appartement du cinquième étage :

- léger fléchissement du plancher au droit de la porte-fenêtre donnant accès au balcon,
- légère flache au niveau du revêtement carrelé du balcon, avec retenue d'eau pluviale,
- présence d'une fissure en sous-face du balcon du cinquième étage,

Cage d'escaliers :

- fissures à la jonction des parois latérales du puits de lumière avec le plancher haut de la cage d'escalier,
- fissures affectant les volées d'escalier à la naissance des quarts tournants et à l'interface entre paillasse et limon,
- nez de marche endommagé dans la volée menant aux caves en sous-sol,

Caves au sous-sol :

- profils corrodés sur l'ossature du plancher haut en voûtains de brique soutenus par des étais,
- déstructuration de la cloison sur laquelle les profils métalliques de l'ossature du plancher prennent appui,

Article 2

L'appartement du rez-de-chaussée et l'accès à la courette du rez-de-chaussée, l'appartement du premier étage et l'accès à la passerelle, au jardin et à la maison en fond de jardin, et les caves en sous-sol de l'immeuble concerné par l'arrêté de péril grave et imminent N°2019_01325_VDM du 23 avril 2019 restent interdits d'occupation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Article 3

Sur présentation par les copropriétaires du rapport d'un homme de l'art, le Maire prendra acte de la réalisation des travaux mettant fins aux désordres listés à l'article 1 et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 4

À défaut par les copropriétaires ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune, se réserve le droit de procéder d'office à la réalisation des travaux mettant fin durablement aux désordres, à leurs frais.

Dès lors :

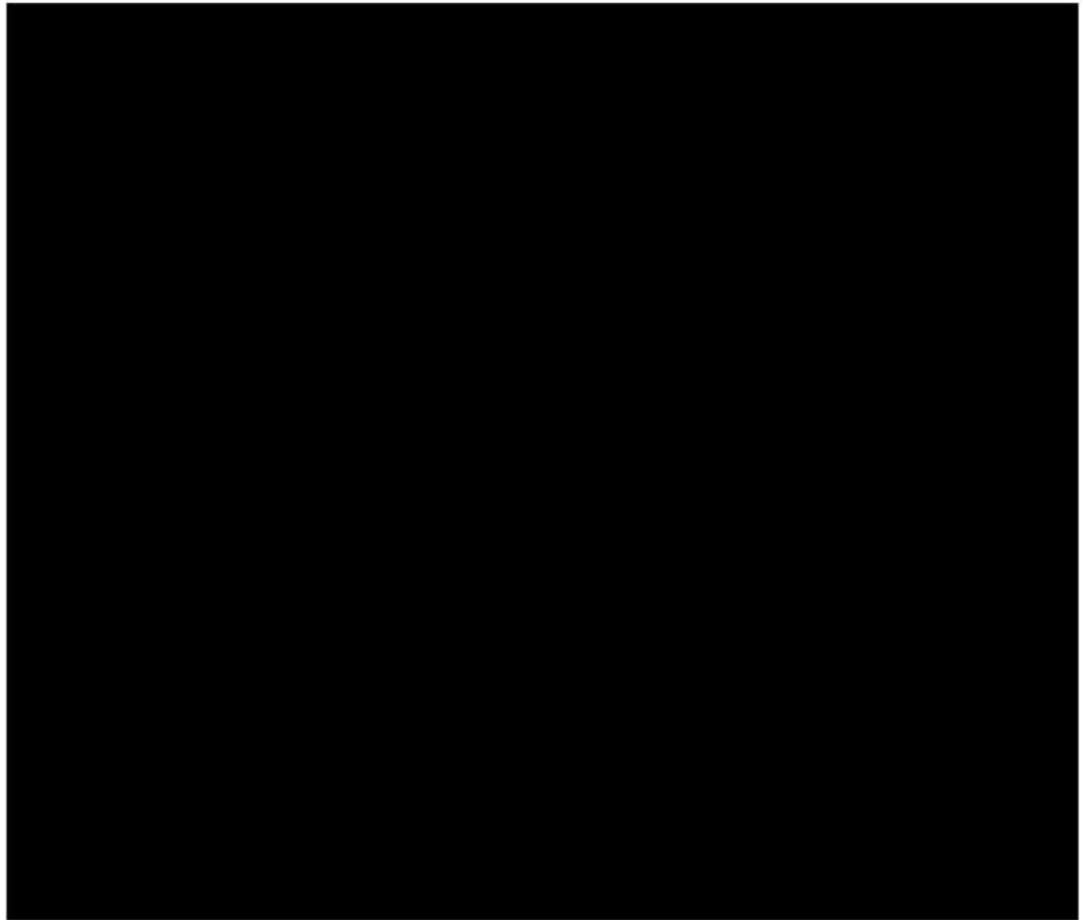
- les copropriétaires doivent prendre à leur charge l'hébergement des locataires lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitables leurs appartements et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après respect des injonctions imparties par le présent arrêté. À défaut, pour les copropriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire, celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des propriétaires défaillants.
- 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.

Article 5

Si les mesures prescrites par l'article 1 du présent arrêté n'ont pas été réalisées dans le délai fixé par le présent arrêté, la commune peut prononcer par arrêté et après mise en demeure des copropriétaires défaillants, une astreinte par jour de retard. Cette astreinte, d'un montant maximum de 1000 euros par jour, court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature :



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

Article 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques aux frais des copropriétaires.

Article 8

Le présent arrêté sera transmis à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 9

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

Article 10

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

Envoyé en préfecture le 19 02 2020
Reçu en préfecture le 19 02 2020
Affiché le 
ID : 013 211300553-20200219-2020_00464_VDM-AR

Article 11

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Julien RUAS

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

Signé le : 19 février 2020

ANNEXE 1

Envoyé en préfecture le 19-02-2020

Reçu en préfecture le 19-02-2020

Affiché le

ID : 013 211300553-20200219-2020_00464_VDM AR

Article L.521-1

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 L.521-2

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 L.521-3-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

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 dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

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

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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

Article L.521-3-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

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 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, prend les dispositions nécessaires pour assurer le relogement des occupants.

Envoyé en préfecture le 19/02/2020

Reçu en préfecture le 19/02/2020

Affiché le

ID : 013 211300553-20200219 2020 00464 VDM-AR

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'aménagement 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 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 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.

Article L521-3-3

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 83

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 93

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 125

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

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

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

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

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

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.

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 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.