

Arrêté N° 2022_03201_VDM

**SDI 21/348 - ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE - 5 RUE DU PASTEUR HEUZÉ - 13003
MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, (cf. annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, 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 municipal n°2021_00625_VDM, signé en date du 25 février 2021, portant sur l'interdiction d'occupation et utilisation des balcons des façades principale et secondaire de l'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, notifié le 18 mars 2021 au syndic Agence La Comtesse, 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 2 mars 2021 et notifié au syndic en date du 18 mars 2021, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant l'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812I, numéro 0099, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 8 centiares,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 23 février 2021 et du 1er août 2022, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade rue Pasteur Heuzé :

- Balcon du dernier étage dégradé et manquant par endroit (filet de protection mis en place), avec risque de chute de matériaux sur la voie publique,
- Fissurations en linteaux avec risque de chute de matériaux sur la voie publique,

- Fissurations des bandeaux et risque de chute de matériaux sur la voie publique,
- Volets en bois dégradés, éclatement autour des butées des volets et risque de chute de matériaux sur la voie publique,
- Décollement du revêtement au niveau du linteau du rez-de-chaussée avec risque de chute de matériaux sur la voie publique,

Façade secondaire donnant sur la courette :

- Balcons en acier rongés très profondément, avec corrosion du profilé de nez périphérique, qui n'est plus qu'une «dentelle» et risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de corrosion des profilés en I qui, s'accompagnant d'une expansion de volume et associée à l'humidification des hourdis de terre cuite, ont conduit au décollement et à la chute de l'enduit ciment en sous-face avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissures en diagonale sur les murs des cagibis situés sur balcons et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissurations en diagonale sur le mur de façade, notamment en rez-de-chaussée avec risque de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Présence de fissurations en linteaux et corniche avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de végétation dans le chéneau et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier - puits de lumière :

- Décollement du revêtement mural et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces de ruissellements et risque de dégradations supplémentaires et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Tomettes descellées avec risque de chute de personnes,
- Présence de fissures traversantes en murs d'échiffre et sur les cloisons de la cage d'escalier notamment au 1^{er} et 2^e étages, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissurations en sous-face de l'escalier et du limon, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations sur le mur d'échiffre, décollement du revêtement mural, présence de fissuration horizontale, notamment au 1^{er} étage et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Courette :

- Absence du revêtement mural et risque de dégradation des murs et de chute de matériaux sur les personnes,

Rez-de-chaussée - entrée de l'immeuble :

- Dégradations autour du cadre de la porte d'entrée et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Devers important du plancher bas du rez-de-chaussée vers le mur de refend et risque de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment,
- Présence de fissurations en sous-face de l'escalier et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissurations en diagonale, notamment sur le mur sortant vers la courette, avec risque de déstabilisation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces de remontées capillaires et risque de dégradations supplémentaires de la structure porteuse du bâtiment,

Rez-de-chaussée – local commercial (gauche) :

- Présence de fissurations et décollement du revêtement en sous-face de l'escalier avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces de dégâts des eaux, présence d'oxydation des poutres métalliques et risque de chute de matériaux sur les personnes,

1er étage – Logement droit (façade sur rue) :

- Présence de fissurations des cloisons et des linteaux de menuiserie extérieure avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation des cloisons intérieures et risque de chute de matériaux sur les personnes,

1er étage – Logement centre (traversant) :

- Effondrement partiel du faux plafond de la cuisine, accompagné d'une dégradation de l'enfustage du plancher entre le 1er et le 2e étage avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissures à la jonction de la cloison séparative et du mur de façade arrière avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissurations et traces d'infiltrations en faux plafond avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

1er étage – gauche (façade sur courette) :

- Présence de fissurations en diagonale sur le mur du cagibis et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Salle d'eau : joints du revêtement mural et du bac à douche à vérifier car risque de dégradations du plancher bas en bois dû aux infiltrations d'eau, et de chute de chute de matériaux sur les personnes,

2e étage – Logement centre (traversant) :

- Présence de fissuration horizontale en cloison séparative (séjour) avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations d'eau dans la salle d'eau, wc, colonne (gaine technique), décollement du revêtement mural, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

2e étage – gauche (façade sur courette) :

- Étanchéité du revêtement du sol non assurée avec risque d'infiltrations, de dégradations et de corrosion des profilés en I, décollement et chute de l'enduit ciment en sous face, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

3e étage – Logement (traversant) :

- Traces d'infiltrations sur le faux plafond de la cuisine, salle d'eau, wc, et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Devers important du plancher entre le 3e et le 2e étage, notamment dans la chambre (façade sur courette) et risque de déstabilisation de la structure porteuse de l'immeuble et de chute de personnes,
- Balcon dangereux (façade sur rue), fortement dégradé, manquant par endroit (filet de protection mis en place), platelage bois posé et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Courette en rez-de-chaussée :

- Manque d'entretien et absence d'un système d'évacuation des eaux pluviales,

Local commercial en rez-de-chaussée gauche :

- Stockage de tissus dans un local non conforme aux normes de sécurité incendie, avec risque de départ d'incendie et de feu de la structure porteuse en bois,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 1er août 2022 a permis de constater la réalisation des sondages destructifs afin de vérifier l'état de conservation de la structure, préconisés par le Bureau d'études JC Consulting, et l'évolution des désordres ci-dessous :

Façade secondaire :

- Chéneau et corniche dégradés, avec risque d'aggravation et de chute de matériaux sur les personnes,

Hall d'entrée :

- Devers au sol, avec pente vers mur de refend, et risque de déstabilisation de la structure du bâtiment et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation du tableau de la porte d'entrée, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Courette :

- Perte adhérence du revêtement mural (enduit), avec risque de dégradations des maçonneries et de chute de matériaux sur les personnes,

A tous les étages :

- Dégradation des revêtements muraux et des plafonds, absence partielle de plafonds, et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Evolution des fissurations sur les murs et dans les parties communes, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations des murs dans les cages (coté droit opposé aux balcons), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Installations électriques obsolètes,
- Joints de bacs à douche dégradés, et risque d'infiltrations d'eau sur les planchers bois avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

2e étage – logement centre (traversant) :

- Constat de dégradations du plancher bas en bois, des poutres et des enfustages en état de dégradation très avancé, avec risque de chute de personnes et de matériaux sur les personnes,

2e étage – logement droit :

- Présence de fissurations et de moisissures en plafond et sur les cloisons séparatives, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

3e étage – logement (traversant) :

- Traces d'infiltrations en faux plafond dans le séjour, avec risque de dégradation du faux plafond et de chute de matériaux sur les personnes,

Local commercial (gauche) :

- Local non conforme aux normes de sécurité incendie, avec risque de propagation du feu,

Local commercial en rez-de-chaussée (droit) :

- Local non conforme aux normes de sécurité incendie, et risque en cas de départ de feu, d'incendie de la structure porteuse en bois et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que les travaux provisoires de mise en sécurité des balcons (non attestés à ce jour) ne permettent pas la réintégration de l'immeuble, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation précité,

Considérant les informations transmises par les [REDACTED] lors de la visite de l'immeuble en date du 1er août 2022, précisant que les locaux destinés à l'habitation de l'immeuble sont totalement libres et vacants de toute occupation, et que

conformément au dernier alinéa de l'article L511-11 du code de la construction et de l'habitation, aucun délai ne peut alors être imposé dès lors que l'immeuble est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers,

Considérant le diagnostic structure de l'immeuble établi par le bureau d'études JC Consulting en date du 13 décembre 2021, transmis aux services municipaux le 8 août 2022,

Considérant le planning prévisionnel de travaux définitifs établi par le bureau d'études JC Consulting, transmis à la Ville le 26 septembre 2022,

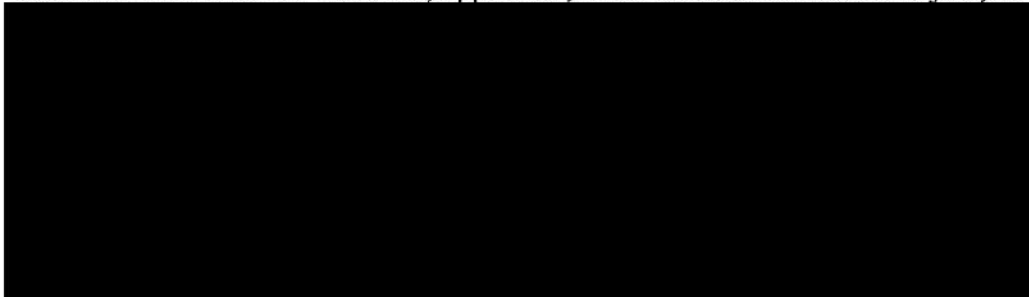
Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

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,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812I, numéro 0099, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 8 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au



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 :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- 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 pour vérifier son état de conservation (sondages destructifs suivant les préconisations de l'homme de l'art) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs, notamment sur les désordres suivants :

Façade rue Pasteur Heuzé :

- Réparer le balcon du dernier étage,
- Contrôler les fissurations en linteaux et bandeaux et les réparer,
- Réparer ou remplacer les volets en bois dégradés,
- Réparer l'éclatement autour des butées des volets et le revêtement au niveau du linteau du rez-de-chaussée,

Facade secondaire donnant sur courette :

- Démolir ou refaire les balcons,
- Démolir ou refaire l'ensemble des cagibis,
- Contrôler les fissurations en diagonale en mur de façade, en linteaux et corniche, et les réparer,
- Réparer le chéneau et la corniche dégradés,

Cage d'escalier - puits de lumière :

- Vérifier l'origine des traces de ruissellements d'eau et en supprimer la cause,

Cage d'escalier :

- Réparer les tomettes descellées,
- Contrôler les fissurations sur les murs d'échiffre et la cage d'escalier, en sous-faces de l'escalier et des limons, et les réparer,
- Vérifier l'origine des traces d'infiltrations d'eau et en supprimer la cause,
- Renforcer les volées d'escaliers,

Courette :

- Mettre en place un dispositif adapté d'évacuation des eaux pluviales dans la courette,
- Réparer le revêtement mural (enduit),

Rez-de-chaussée - entrée de l'immeuble :

- Réparer les dégradations du tableau de la porte d'entrée,
- Réparer le devers du plancher bas du rez-de-chaussée vers le mur de refend,
- Contrôler les fissurations en sous-face de l'escalier menant vers le R+1, et sur le mur sortant vers la courette, et les réparer,
- Rechercher l'origine des traces de remontées capillaires et en supprimer la cause,

Rez-de-chaussée – local commercial (gauche) :

- Contrôler les fissurations et réparer la sous-face de l'escalier,
- Contrôler l'origine des traces de dégâts des eaux et procéder aux réparations nécessaires,
- Consolider les poutres métalliques dégradées,
- Mettre aux normes de sécurité incendie y compris le plancher haut et la toiture sur courette,

Rez-de-chaussée – local commercial (droit) :

- Mettre aux normes de sécurité incendie y compris le plancher haut et la toiture sur courette,

1er étage – logement droit (façade sur rue) :

- Contrôler les fissurations en cloisons, en linteau de menuiserie extérieure, et les réparer,
- Réparer les dégradations des cloisons intérieures,

1er étage – logement centre (traversant) :

- Réparer le faux plafond de la cuisine et l'enfustage du plancher entre le 1er et 2e étage,
- Réparer la jonction entre la cloison séparative et le mur de façade arrière,
- Contrôler l'origine des traces d'infiltrations d'eau sur le faux plafond ainsi que les fissures, et procéder aux réparations nécessaires,
- Consolider les poutres et les enfustages,

1er étage – gauche (façade sur courette) :

- Reprendre les joints du revêtement mural et du bac à douche dans la salle de bain,

2e étage – logement centre (traversant) :

- Réparer la fissuration horizontale en cloison séparative (séjour),
- Contrôler l'origine des traces d'infiltrations d'eau en salle d'eau, wc, colonne (gaine technique), et les procéder aux réparations nécessaires,
- Réparer les fissurations en faux plafond,

2e étage – gauche (façade sur courette) :

- Créer la salle d'eau avec wc à l'intérieur du logement,

2e étage – logement droit :

- Réparer les fissurations et enlever les moisissures au plafond et sur les cloisons séparatives,

3e étage – logement (traversant) :

- Contrôler l'origine des infiltrations d'eau sur le faux plafond dans la cuisine, la salle d'eau, les wc et le séjour, et procéder aux réparations nécessaires,
- Réparer le devers du plancher entre le 3e et 2e étages, notamment dans la chambre (façade sur courette),

- Exécuter également les prescriptions ci-après suivant les préconisations de l'homme de l'art spécialisé :

A tous les étages :

- Refaire les plafonds suite aux sondages,
- Réparer les fissures sur les murs et parties communes,
- Refaire les joints des bacs à douche,
- Renforcer les planchers à tous les étages,

Fondations :

- Renforcer les fondations sur la base d'une étude géotechnique adaptée,

Installations électriques :

- Rétablir l'éclairage dans les parties communes et remettre aux normes l'installation des tableaux électriques,

Toitures :

- Faire vérifier l'état des toitures par un homme de l'art et, en cas de désordres constatés, procéder à leur réparation,

Réseaux humides :

- Faire vérifier l'état des réseaux humides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et procéder aux réparations nécessaires,

- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages, ainsi qu'à la réparation des désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,

- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux....).

Les copropriétaires de l'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME, ou leurs ayants droit, doivent mettre fin durablement au

danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location.

Article 2

L'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME, est interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

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 et aux locaux interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

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

Article 4

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

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

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

Article 5

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

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 6

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (architecte, ingénieur, bureau d'étude technique spécialisé,...) se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux mettant fin aux désordres listés 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 7

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

conditions prévues à l'article L511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants. La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 8 Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 9 L'arrêté municipal portant sur l'interdiction d'occupation et utilisation des balcons des façades principale et secondaire n°2021_00625_VDM signé en date du 25 février 2021 est abrogé.

Article 10 Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic de l'immeuble sis 5 rue du Pasteur Heuzé - 13003 MARSEILLE 3EME pris en la personne [REDACTED] Celui-ci le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

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

Article 14 Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 15

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaires.

Article 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 2 mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Joël CANICAVE

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

Signé le : 03.10.2022



ANNEXE 1

Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants

Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation

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

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

Article L511-2 du code de la construction et de l'habitation

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

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

Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation

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

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

Article L511-10 du code de la construction et de l'habitation

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

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

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

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

Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1. II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

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

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20 du code de la construction et de l'habitation

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

Article L511-21 du code de la construction et de l'habitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le 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 de péril serait en tout ou partie imputable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

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

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

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

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - (Abrogé)

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

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

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

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

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