



**Le Maire**

Arrêté N° 2021\_02639\_VDM

**SDI 18/192 - ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE - 3 RUE HOCHÉ / 6 RUE EUGÈNE POTTIER  
13003 - PARCELLE N°203814 C0017**

**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'arrêté n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de péril grave et imminent N°2018\_03017\_VDM du 25 novembre 2018, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 3 rue Hoche / 6 rue Eugène Pottier, 13003 MARSEILLE, à l'exception de la partie avant du local commercial en rez-de-chaussée,

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 17 avril 2020 au syndic de l'immeuble sis 3 rue Hoche / 6 rue Eugène Pottier, 13003 MARSEILLE, pris en la personne [REDACTED]

faisant 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 7 avril 2020 et notifié au syndic en date du 17 avril 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 3 rue Hoche / 6 rue Eugène Pottier, 13003 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 3, rue Hoche / 6, rue Eugène Pottier - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203814 C0017, quartier La Villette,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril grave et imminent N°2018\_03017\_VDM du 25 novembre 2018 ont entraîné l'évacuation des occupants de l'immeuble,

Considérant que, lors de la visite d'expertise en date du 12 novembre 2018, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

**Façades sur rues Hoche/ Eugène Pottier :**

- Évidement des joints entre blocs de pierre visible à des nombreux endroits à tous les niveaux, avec risque à terme de délitement des pierres et chute de matériaux sur la voie publique ;
- Fissuration et effritement des corniches, bandeaux et appuis de fenêtres et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique ;
- Sur la façade côté rue Hoche, dégradation et déformation du chéneau et risque, à

terme, de chute d'éléments sur la voie publique.

Cage d'escalier :

- Désolidarisation de certaines marches du mur d'échiffre, présence de nombreuses fissures en sous-face des volées, et risque, à terme, d'effondrement de l'escalier, chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes ;
- Épaufures du limon, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Décollement d'enduit à tous les niveaux en sous-face des volées et sur les murs d'échiffre, de part et d'autre de l'escalier, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Dans le hall d'entrée, à côté de la 1ère volée d'escalier, plafond très dégradé avec morceaux d'enduit menaçant de tomber, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Local commercial en rez-de-chaussée / mezzanine :

- Fissuration généralisée des murs et des plafonds, et risque, à terme, de désolidarisation et perte de portance de ces éléments et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Décollement par plaques de l'enduit en sous-face du plancher haut de la mezzanine, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Appartement 3ème étage côté rue Hoche :

- Détérioration et décrochage partiel du faux-plafond dans la cuisine, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration du plafond en plâtre sur canisses dans le hall et le séjour, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Appartement 4ème étage côté rue Eugène Pottier :

- Présence de fissures horizontales sur les cloisons, et risque, à terme, de désolidarisation de celles-ci et chute de matériaux sur les personnes.

Appartement 4ème étage côté rue Hoche :

- Importante déformation et souplesse anormale du plancher dans le hall de l'appartement, et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher, chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes ;
- Fissuration généralisée des murs, cloisons et plafonds, et risques, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Appartement 5ème étage côté rue Hoche :

- Bombements, fissures, traces d'infiltrations d'eau et amoncellement d'objets variés sur le plafond en plâtre sur canisses, et risque, à terme, d'effondrement du plafond, et chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration des murs et des cloisons et risque, à terme, de désolidarisation de ces ouvrages et chute de matériaux sur les personnes ;
- Affaissement et souplesse anormale du plancher dans le passage entre la cuisine et le hall, et risque, à terme, d'effondrement partiel du plancher, chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes .

Ancien appartement démoli 5ème étage côté Eugène Pottier :

Il s'agit d'un espace délaissé, accessible depuis les parties communes, résultant de la démolition partielle d'un ancien logement. Nous avons constaté :

- Le faux plafond rampant est partiellement effondré, des parties du plafond en

- suspension et des morceaux d'enduit menacent de tomber, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- La présence de restes de cloisons et de gaines électriques en suspension, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Considérant les rapports du 20 septembre 2018 et 15 novembre 2019, du cabinet d'architecture BERGE-LEFRANC, domicilié 11, traverse des Laitiers, 13015 MARSEILLE, qui font état des désordres suivants dans l'immeuble sis 3, rue Hoche / 6, rue Eugène Pottier - 13003 MARSEILLE :

Cage d'escalier :

- Structure bois pourrie à tous les niveaux, devers importants, infiltration d'eau.

Local commercial rez-de-chaussée / entresol :

- Au niveau intermédiaire, le platelage portant le plafond ainsi que les poutres sont affectés par l'humidité.

Appartement niveau intermédiaire côté rue Eugène Pottier:

- Dans le séjour, platelage cassé près des fenêtres ;
- Voûtains et poutre plancher bas à reprendre ;
- Plancher haut : platelage défectueux, rongé par l'eau, appuyé sur les poutres défectueuses.

Appartement 1<sup>er</sup> étage côté rue Eugène Pottier :

- Désolidarisation des cloisons dans le séjour.

Appartement 2<sup>ème</sup> étage côté rue Hoche :

- Systématiquement, les faux plafonds ont été suspendus directement aux plafonds en canisses, ce qui affaiblit la structure ;
- Dans la salle de bain, le platelage et les poutres sont pourris et défectueux.

Appartement 3<sup>ème</sup> étage côté rue Eugène Pottier :

- Les deux poutres sondées dans les pièces humides sont pourries, avec un platelage défectueux repris avec des fers en mauvais état ;
- Les appuis de fenêtres sont en mauvais état, donc un complètement détérioré.

Appartement 3<sup>ème</sup> étage côté rue Hoche :

- Très mauvais état général de la structure porteuse.

5<sup>ème</sup> étage côté rue Eugène Pottier :

- Dans la pièce du fond, un lanterneau est posé au mépris des règles de l'art, coupant les chevrons sans créer de chevêtre ;
- Au droit du cabinet d'aisance, le sol s'est effondré et les raccordements sont défectueux. Les sondages montrent un platelage et des poutres en très mauvais état.

Considérant la visite des services municipaux du 9 juillet 2020, qui a permis de constater les désordres suivants dans l'immeuble sis 3, rue Hoche / 6, rue Eugène Pottier :

Cage d'escalier :

- Fissuration et démolition partielle des murs d'échiffre à plusieurs niveaux, avec présence de gravats sur l'escalier ;
- Traces d'incendie sur l'appareillage électrique présent sur le palier du 1<sup>er</sup> étage ;
- Présence d'encombrants, notamment sur le palier du 4<sup>ème</sup> étage ;

- Présence de traces de dégâts des eaux et décollement d'enduit a tous les niveaux.

Appartement 1<sup>er</sup> étage côté rue Hoche

- Fissure en escalier de la cloison du water-closet se prolongeant dans la cuisine ;
- Linteaux fenêtres fissurés.

Appartement 2ème étage côté rue Hoche :

- Fissure en escalier dans la cuisine, sur la cloison séparative avec l'appartement de droite ;
- Conduit arraché du mur et suspendu dans le hall ;
- Dans le séjour, appui de fenêtre éclaté.

Appartement 2ème étage côté rue Eugène Pottier :

- Fissuration du mur contenant la porte d'entrée du logement.

Appartement 3ème étage côté rue Eugène Pottier:

- Affaissement important et souplesse du plancher bas, fissures horizontales traversantes des cloisons montrant la flèche du plancher ;
- Affaissement et effondrement partiel du faux plafond, traces de dégâts des eaux.

Appartement 4ème étage côté rue Eugène Pottier (condamné) :

- Démolition partielle des cloisons, avec des restes de maçonneries encore suspendus ;
- Déformation et souplesse du plancher bas, détérioration du revêtement de sol ;
- Effondrement partiel du plafond en plâtre sur canisse ;
- Présence d'étais mal posés et sans continuité ;
- Détérioration et décollement des revêtements muraux dans toutes les pièces, présence de traces d'humidité sur les murs et les plafonds ;
- Présence de gravats, objets abandonnés et autres encombrants sur le plancher.

Considérant que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à 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 :

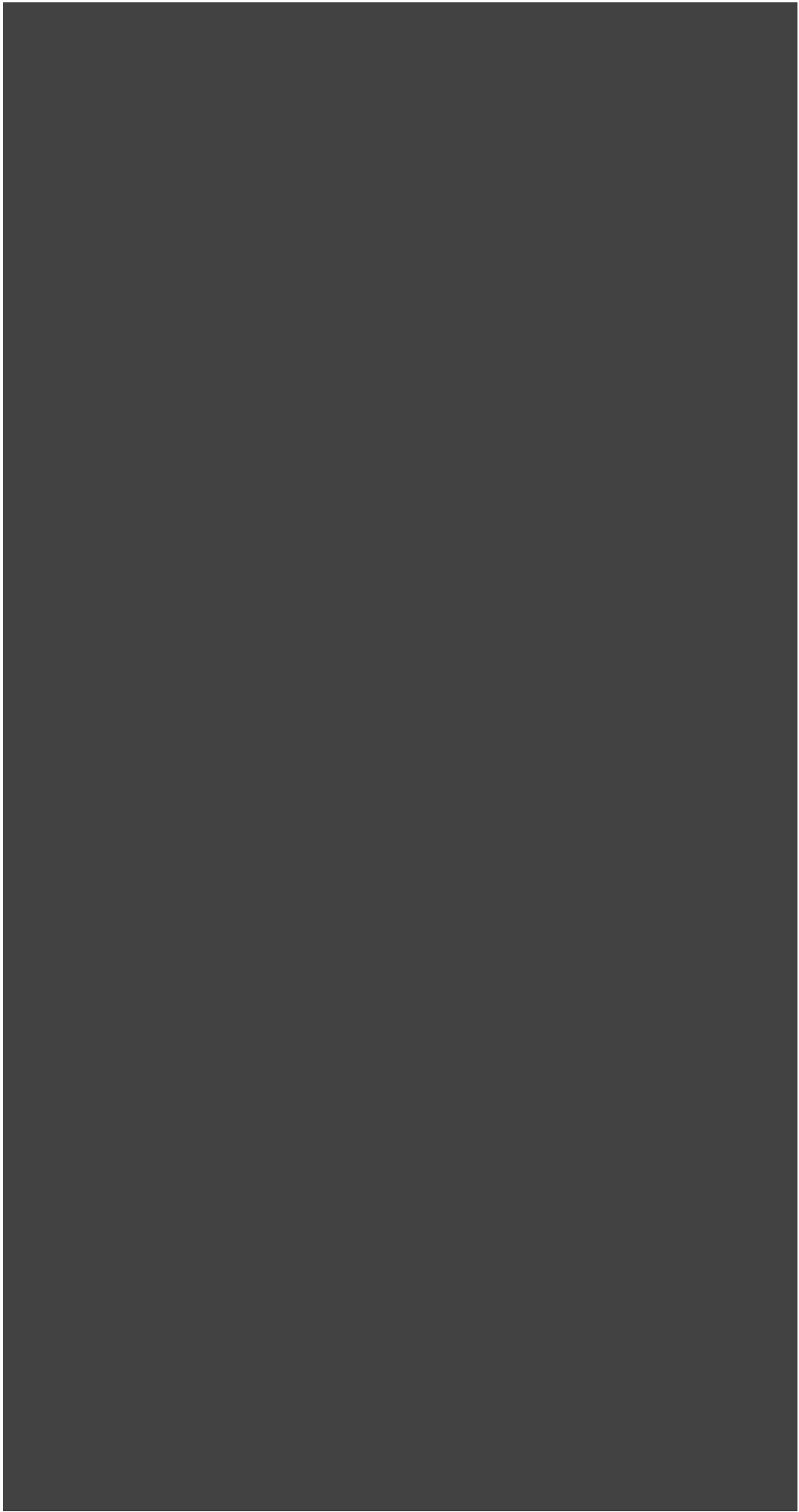
## ARRÊTONS

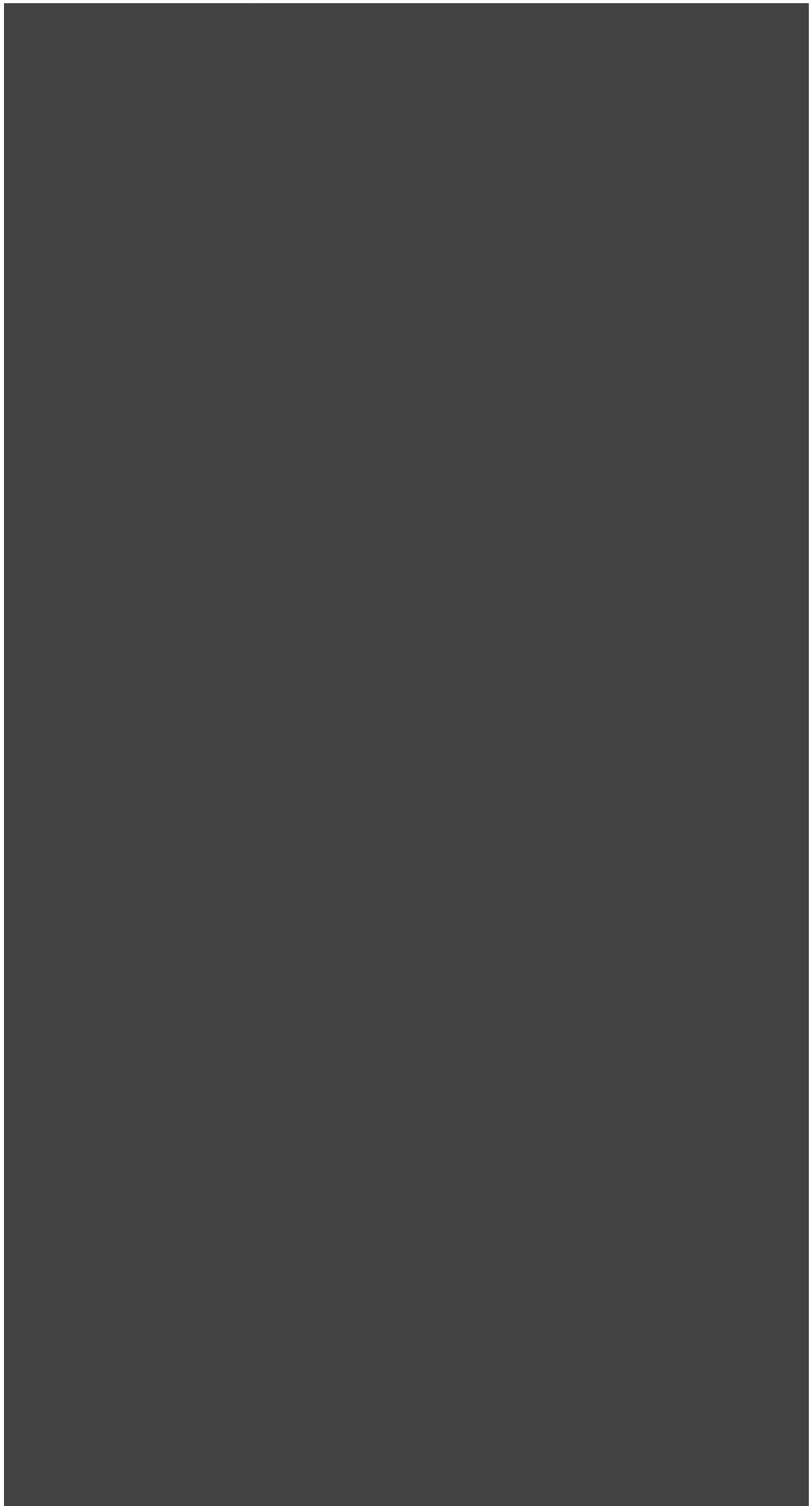
### Article 1

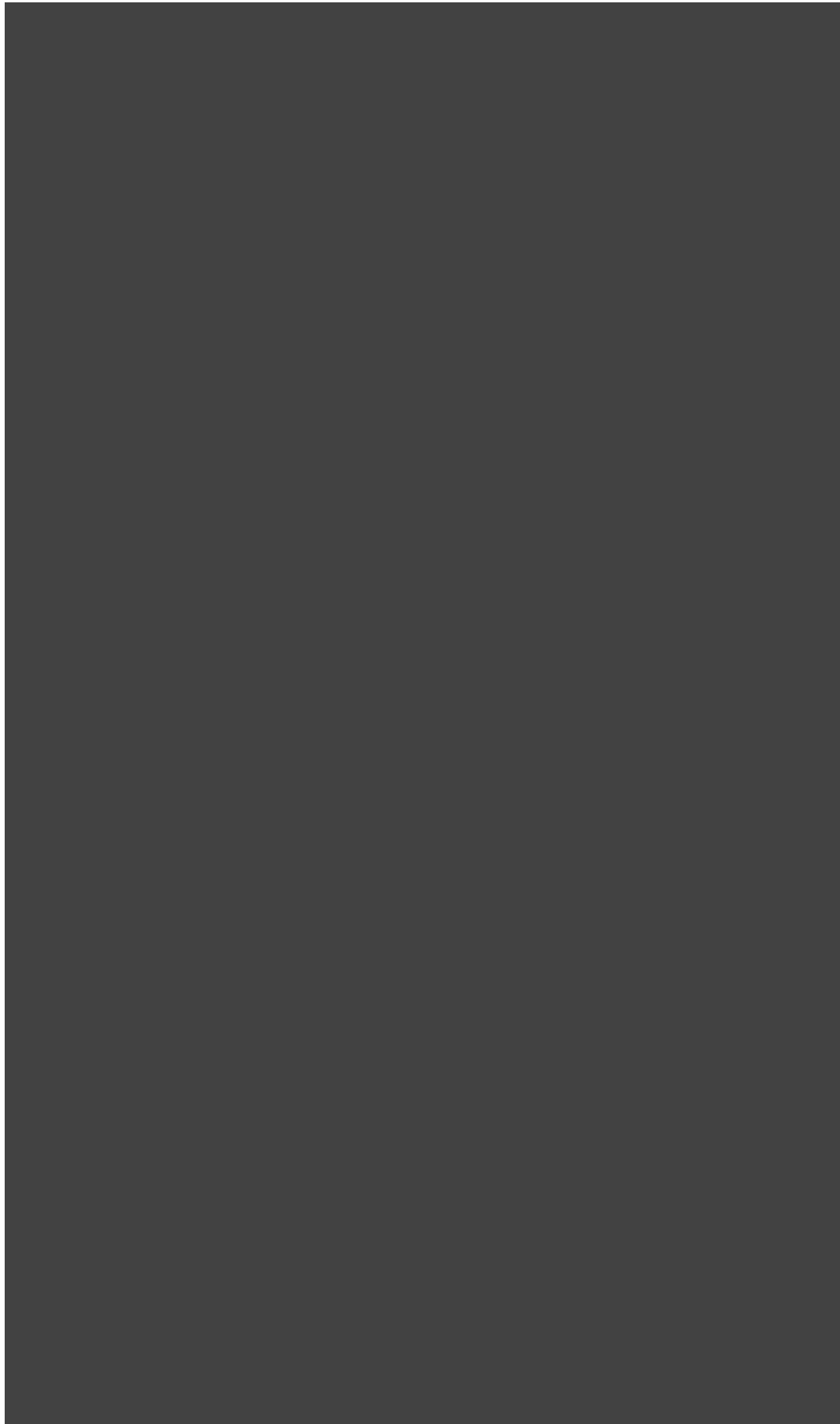
L'immeuble sis 3, rue Hoche / 6, rue Eugène Pottier - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203814 C0017, quartier La Villette, appartient, selon nos informations à ce jour :

en copropriété aux personnes et ou sociétés listées ci-dessous, ou à leurs ayants droit :









Les copropriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants (le niveau supérieur du

commerce du rez-de-chaussée sera identifié comme « entresol », le dernier niveau sous toiture sera identifié comme « 5ème étage ») :

- Réaliser un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établi par un Homme de l'art (bureau d'études techniques spécialisé, ingénieur structure bâtiment, architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ;
- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux ;
- Dépose et reconstruction de la toiture (charpente + couverture) ;
- Dépose et reconstruction du plancher bas du 5ème étage (combles habités), ainsi que de tous les ouvrages attenants (cloisons, habillages, huisseries, équipements sanitaires, etc) ;
- Dépose et reconstruction du plancher bas du 4ème (avant-dernier) étage, ainsi que de tous les ouvrages attenants (cloisons, habillages, huisseries, équipements sanitaires, etc) ;
- Dépose et reconstruction du plancher bas de l'appartement du 3ème étage côté rue Hoche, ainsi que de tous les ouvrages attenants (cloisons, habillages, huisseries, équipements sanitaires, etc) ;
- Vérification par sondages destructifs de la structure porteuse du plancher bas de l'appartement du 3ème étage côté rue Eugène Pottier, et réalisation, le cas échéant, de tous les travaux nécessaires à la solidité et la stabilité de ce plancher, selon les préconisations et sous le contrôle d'un homme de l'art ;
- Vérification par sondages destructifs de la structure porteuse du plancher bas du 2ème étage, et réalisation, le cas échéant, de tous les travaux nécessaires à la solidité et la stabilité de ce plancher, selon les préconisations et sous le contrôle d'un homme de l'art ;
- Vérification par sondages destructifs de la structure porteuse du plancher bas du 1er étage, et réalisation, le cas échéant, de tous les travaux nécessaires à la solidité et la stabilité de ce plancher, selon les préconisations et sous le contrôle d'un homme de l'art ;
- Vérification par sondages destructifs de la structure porteuse du plancher bas de l'entresol, et réalisation, le cas échéant, de tous les travaux nécessaires à la solidité et la stabilité de ce plancher, selon les préconisations et sous le contrôle d'un homme de l'art ;
- Vérification par un homme de l'art des volées d'escalier, paliers et murs d'échiffre, purge des éléments instables, traitement des fissures, reconstruction des marches affaissées et déstructurées, réfection des revêtements de sol, et tous travaux nécessaires à la solidité et la stabilité de la cage d'escalier et du hall d'entrée ;
- Dépose et réfection de tous les faux-plafonds et plafonds en plâtre sur canisse, à tous les niveaux ;
- Vérification par un homme de l'art des réseaux humides à tous les niveaux, recherche de fuites et réparation des canalisations et équipements sanitaires défectueux ;
- Vérification par un homme de l'art du réseau électrique à tous les niveaux, et remplacement ou réparation des équipements défectueux ;
- Ravalement des façades, y compris traitement des fissures, des pierres délitées, des linteaux, reconstitution des encadrements, appuis de fenêtre et corniches endommagées, réfection des parties d'enduit décollées ;
- Évacuation des encombrants et gravats à tous les niveaux

Les copropriétaires de l'immeuble sis 3 rue Hoche / 6 rue Eugène Pottier - 13003



MARSEILLE, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de **3 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'immeuble sis 3, rue Hoche / 6, rue Eugène Pottier - 13003 MARSEILLE et concerné par l'arrêté de péril grave et imminent N°2018\_03017\_VDM du 25 novembre 2018 est interdit à toute occupation et utilisation (y compris l'ensemble des locaux commerciaux et le studio avec entrée sur la rue Eugène Pottier) 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 appartements et 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**

Les accès à l'immeuble interdit doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

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

## **Article 4**

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment ont été évacués.

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 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 copropriétaires 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 copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, 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).

## **Article 6**

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des

occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

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 7**

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Technique Spécialisé, etc.) 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 8**

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 9**

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 10**

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic de l'immeuble sis 3, rue Hoche / 6, rue Eugène Pottier - 13003 MARSEILLE pris en la personne du

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

**Article 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 aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

**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.

Patrick AMICO



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

Signé le : 16/09/2021

## 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 Ville de Marseille Reçu en Mairie le 18 Mars 2020 à 11h00

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 124-2 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 dans les cas suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant 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.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

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

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

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

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

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

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