

**SDI 19/007 - ARRÊTE DE MISE EN SECURITE - 26 BOULEVARD BATTALA - 13003
MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-1 et suivants, L541-2 et (en cas d'hôtel meublé) L541-3, et les articles R511-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

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 le courrier d'information préalable prévu par l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation, adressé le 7 juin 2022 et notifié aux propriétaires en indivision Monsieur et Madame BOI en date du 17 juin 2022, accompagné du rapport dûment établi par les services de la Ville de Marseille à la suite de la visite en date du 21 avril 2022, faisant état de désordres sur la structure et de dysfonctionnements des équipements communs de l'immeuble, susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et mettant en cause leurs conditions d'habitation et lui ayant demandé ses observations,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 24 septembre 2022, portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs, susceptibles d'entraîner un risque pour les occupants de l'immeuble sis 26 boulevard BATTALA - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant l'immeuble sis 26 boulevard BATTALA - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813D, numéro 0026, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 1 are et 5 centiares,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 21 avril 2022 et du 24 septembre 2022, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade principale et mur pignon :

- Fissurations verticales et diagonales en façade principale sur rue avec risque d'évolution des pathologies et de chute de matériaux dégradés sur les personnes,

- Fissure verticale à la jonction entre le mur porteur mitoyen avec le n°28 et le mur de façade et risque d'évolution des pathologies et de dégradation de la structure porteuse de l'immeuble, voire d'effondrement,
- Corrosion importante des éléments métalliques et épaufrures de l'enduit du mur pignon Nord-Est, mitoyen avec le 28 boulevard BATTALA, avec risque d'évolution des pathologies, de dégradation de la structure porteuse de l'immeuble et de chute de matériaux dégradés sur les personnes ,
- Fissures verticales d'enduit en façade secondaire sur cour et risque d'infiltrations d'eau, et de chute de matériaux dégradés sur les personnes,
- Descentes d'eaux pluviales percées en façade arrière avec risque de dégradation de la structure porteuse de l'immeuble par infiltrations d'eau et altération de mur,

Cage d'escalier :

- Fissures verticales sur le mur porteur mitoyen avec l'immeuble voisin du 28 boulevard BATTALA, au niveau du 2^{ème} étage, et risque d'évolution des pathologies et de dégradation de la structure porteuse de l'immeuble, voire risque d'effondrement,
- Affaissement du sol sur terre-plain du hall d'entrée de l'immeuble et fissuration des cloisons du hall d'entrée, avec risque de déstabilisation de la structure porteuse de l'immeuble, de chutes de matériaux sur les personnes, voire d'effondrement,
- Affaissement des paliers et de marches sur les deux volées d'escaliers avec risque de dégradation de la structure de l'escalier, d'effondrement partiel et de chutes de personnes,
- Fissuration du limon de l'escalier et des sous-faces des volées d'escaliers avec risque d'effondrement partiel de l'escalier et de chutes de matériaux sur les personnes,
- Fissuration de l'enduit recouvrant les poutres de chevêtre et risque de chutes de matériaux dégradés sur les personnes,
- Fissurations horizontales sur les cloisons palières au niveau des poutres de chevêtre et risque de dégradation de la structure des planchers et de chutes de matériaux sur les personnes,
- Nombreuses traces d'infiltrations d'eau sur les cloisons palières, sur le mur d'échiffre, sur le puits de lumières et sur les sous-faces des volées d'escaliers, avec risque de dégradation de la structure porteuse et de chute de matériaux sur les personnes,
- Déformation importante de la cloison entre le hall et l'appartement du rez-de-chaussée sur rue, avec un risque immédiat d'effondrement partiel sur les personnes,

Circulation d'accès à la courette :

- Dégradation importante de l'enfustage du plancher haut de la circulation (importante infiltration) et risque immédiat de chute de matériaux sur les personnes, voire d'effondrement partiel,

Logement rez-de-chaussée sur rue :

- Importante fuite d'eau dans la salle de bain en provenance de l'appartement du 1^{er} étage sur rue et risque de dégradation de la structure porteuse du plancher, d'effondrement du faux plafond et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement 1^{er} étage sur rue :

- Importante fuite d'eau dans la cuisine en provenance de l'appartement du 2^{ème} étage sur rue avec risque de dégradation de la structure porteuse du plancher, d'effondrement du faux plafond et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration des cloisons de l'appartement et risque de dégradation de ces

cloisons et de chutes de matériaux sur les personnes.

Considérant que, lors des visites techniques en date du 21 avril 2022 et du 24 septembre 2022, les dysfonctionnements suivants, affectant les équipements communs, ont été constatés :

Colonne de distribution électrique :

- Absence de protection mécanique sur les tableaux répartiteurs d'électricité et risque d'électrisation des personnes par contact direct avec des pièces à nu sous tension,
- Écoulement d'eau sur le tableau répartiteur du rez-de-chaussée, et risque immédiat d'un flash diélectrique accompagné d'un départ d'incendie,
- Présence de branchements sauvages entre les appartements avec des fils volants, et risque immédiat d'électrocution par contact direct d'une partie sous tension) ou d'échauffement (risque de départ d'incendie),

Installation électrique des parties communes :

- Arrachage du presse-étoupe de l'interrupteur de l'éclairage de la cage d'escalier au rez-de-chaussée, mettant à nu les fils électriques, et générant un risque immédiat d'électrisation ou d'électrocution d'une personne lors d'un contact direct des parties sous tension.

Considérant que les colonnes montantes appartiennent en toute propriété, depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique sauf opposition des propriétaires,

Considérant que la distribution électrique est assurée par ENEDIS, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour ENEDIS, 34 place des Corolles - 92079 Paris-La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°444 608 442, et représentée par Madame Marianne LAIGNEAU, Présidente du directoire,

Considérant qu'il ressort du rapport des services de la Ville de Marseille que la sécurité des occupants est notamment menacée par l'état des équipements communs de l'immeuble et par l'écoulement d'eau sur les installations électriques pouvant provoquer un départ d'incendie dans l'immeuble,

Considérant qu'il y a urgence à ce que les mesures suivantes soient prises sous un délai de **1 mois** en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé :

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire réaliser :
 - un diagnostic des réseaux de distribution d'eau et d'évacuation des eaux vannes,
 - la réparation des fuites d'eaux,
 - un diagnostic de la colonne montante électrique par ENEDIS,
 - la réparation des boîtiers de distribution électrique,
 - la mise en sécurité de la cloison entre le hall d'entrée et l'appartement sur rue du rez-de-chaussée,
 - la mise en sécurité du plancher haut de la circulation menant à la courette arrière par étaie.

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure prévue aux articles L511-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, afin que la sécurité des occupants et leurs conditions d'habitat soit sauvegardée,

Considérant que ces mesures doivent être prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé.

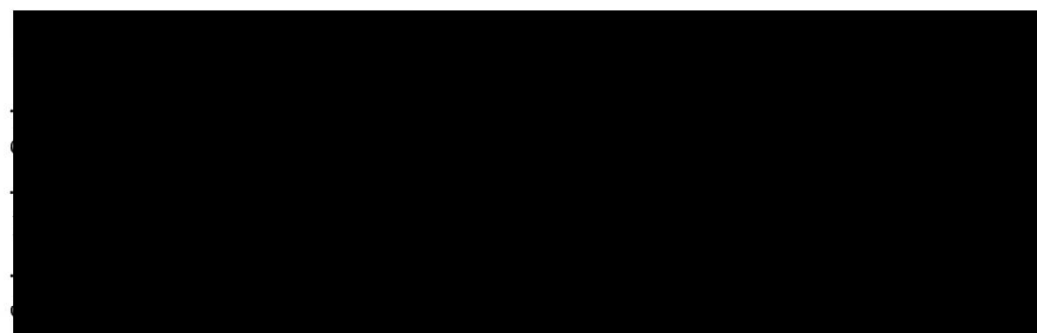
Considérant, que les propriétaires indivis de l'immeuble sis 26 boulevard BATTALA - 13003

MARSEILLE 3EME, n'ont pas pris les dispositions de nature à mettre fin durablement à la situation dangereuse de l'immeuble,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 26, boulevard BATTALA - 13000 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813D numéro 0026, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 1 are et 5 centiares, appartient selon nos informations à ce jour, à l'indivision en pleine propriété ou à ses ayants droit, suivant acte reçu par [REDACTED] notaire à MARSEILLE cedex 20 - [REDACTED] le 14/03/2008 et dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 27/03/2008 sous la référence d'enlissement 1314P01 2008P2061 :



PARTAGE APRES DIVORCE acte reçu [REDACTED] notaire à MARSEILLE le 11/01/2022 et dont copie authentique a été déposée au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 31/01/2022 - n° de dépôt D05651 sous le n° d'archivage provisoire 1314P03 P03241.

Les colonnes montantes appartiennent en toute propriété depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique et la distribution électrique est assurée par ENEDIS, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour ENEDIS - 34 place des Corolles - 92079 PARIS-LA-DEFENSE.

Les propriétaires indivis de l'immeuble sis 26 boulevard BATTALA - 13003 MARSEILLE 3EME, ou leurs ayant-droit, identifiés au sein du présent article , sont mis en demeure :

Sous un délai de 1 mois à dater de la notification du présent arrêté, de faire réaliser, sous le contrôle et suivant l'avis d'un homme de l'art qualifié :

- un diagnostic des réseaux de distribution d'eau et d'évacuation des eaux vannes,
- la réparation des fuites d'eaux,
- un diagnostic de la colonne montante électrique par ENEDIS,
- la réparation des boîtiers de distribution électrique,
- la mise en sécurité de la cloison entre le hall d'entrée et l'appartement sur rue du rez-de-chaussée.

Sous un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation et mesures

listés ci-dessus :

- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Réalisation d'une étude de sol par un bureau d'études spécialisé,
- Réalisation d'un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établie par un homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs,
- Exécution de tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages.

Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 26 boulevard BATTALA - 13003 MARSEILLE 3EME, celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

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 3

Les propriétaires devront en informer immédiatement la **Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne**, sise 13, Boulevard de Dunkerque, 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

Article 4

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 5

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des mesures listées à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 6

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

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article 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 désordres ou dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des propriétaires indivis défallants.

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

Article 7

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 8

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception aux propriétaires indivis de l'immeuble sis 26 boulevard BATTALA - 13003 MARSEILLE 3EME,

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

Article 9

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 10

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, au Préfet de Police, au Procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, à la direction territoriale Bouches-du-Rhône de la société anonyme ENEDIS, à la 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 11

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

Article 12

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 : 18.11.2022.

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 échu.

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'écartier 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.

