

Arrêté N° 2019_03858_VDM

SDI 19/223 - ARRÊTÉ MODIFICATIF DE PÉRIL GRAVE ET IMMINENT - 131 RUE BELLE DE MAI / 154 RUE LOUBON - 13003 - 203811 M0020

Nous, Maire de Marseille,

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

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L129-1 à L129-7, L541-2 et et les articles R129-1 à R129-11

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

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

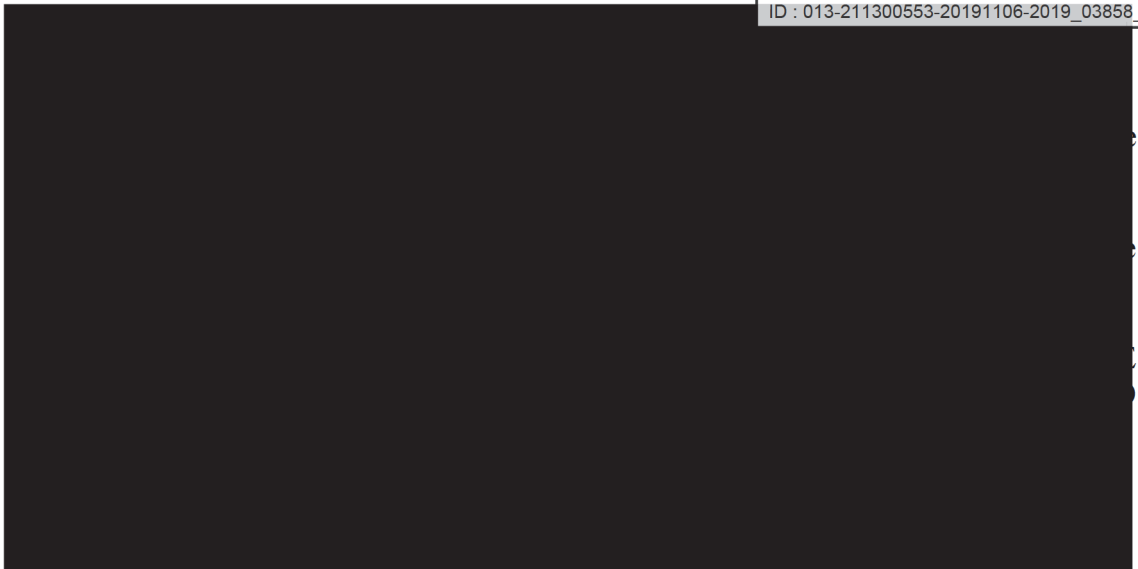
Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°2019_02745_VDM du 09 août 2019,

Vu le rapport de visite du 2 août 2019 de Monsieur Philippe TARONI, ingénieur E.T.P, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu le rapport de diagnostic structurel du Bureau d'Etudes Structures EFORA Ingenierie du 17 octobre 2019 suite aux visites des 30 septembre et 1^{er} octobre 2019,

Considérant l'immeuble sis 131 rue Belle de Mai / 154 rue Loubon – 13003 MARSEILLE, référence cadastrale n°203811 M0020, Quartier Belle de Mai, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés listées ci-dessous, ou à leurs ayants droit :





Considérant le syndicat des copropriétaires de cet immeuble pris en la personne du [REDACTED]

Considérant que l'expertise complémentaire effectuée à la demande du syndic après le rapport de l'expert mandaté par le Tribunal Administratif, réalisée par le Bureau d'Etudes Structures EFORA Ingenierie fait apparaître des désordres supplémentaires :

Caves :

- corrosion très avancée des poutrelles métalliques composant le plancher haut du sous-sol. Poutrelles très altérées en profondeur, qui ne sont plus en mesure d'assurer leur fonction, et présence de salpêtre dans les caves,
- présence d'humidité importante sur les murs du sous-sol partie commune et cave privative (entre 30 et 40% d'humidité),

Façades :

- dégradation des joints de corniches favorisant l'infiltration d'eaux pluviales entre les pierres et favorisant leur altération,
- altération superficielle des corniches,
- fissure sur pignon Ouest,
- absence d'enduit sur le pignon Ouest favorisant à terme les infiltrations d'eaux pluviales,
- fissures sur les façades de la cour intérieure,
- certains gonds de volets sont mal fixés à la maçonnerie, pouvant engendrer la chute des volets en cas de vent violent,
- certains garde-corps sont mal fixés à la maçonnerie, instables (lisses en bois), pouvant engendrer la chute des personnes ou des garde-corps eux-mêmes,

Hall d'entrée au rez-de-chaussée :

- fissure entre le mur de façade et le plancher haut, au droit de la porte d'entrée principale,

Appartement du 1^{er} étage côté rue Belle de Mai (lot 102) :

- affaissement du plancher bas ainsi que plusieurs fissures au niveau du revêtement de sol sur le plancher bas de la chambre et dans le couloir,

Appartement du 2ème étage lot 107 :

- présence d'une fissure sur le mur donnant sur la verrière (côté cour),
- présence d'une fissure sur la cloison entre la cuisine et la salle de bains,
- poutre métallique supportant la verrière déformée et corrodée,

Considérant le rapport de diagnostic structurel susvisé, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à cet immeuble, préconisant les mesures urgentes et à court terme suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- pompage de l'eau au sous-sol et remplacer la pompe de relevage actuelle,
- mise en œuvre d'une seconde pompe de relevage de secours qui prendrait le relai en cas de panne de la première pompe,
- nettoyage complet et désinfection du sous-sol, curage du salpêtre et enlèvement des encombrants,
- mise en place d'un étaielement provisoire complet du plancher haut des sous-sols après pompage complet de l'eau et nettoyage, les lignes d'étaielement devront être constituées de madriers et d'étais métalliques, fixés/soudés en partie basse et supérieure sur leurs supports,
- mise en place d'un étaielement provisoire complet du plancher haut du rez-de-chaussée dans le local commercial Lot 98 « Restaurant le Pacha », correspondant à la chambre du lot 102 au R+1, les lignes d'étaielement devront être constituées de madriers et d'étais métalliques, fixés/soudés en partie basse et supérieure sur leurs supports, et la charge supportée par les étais devra être répartie jusqu'au bon sol,
- mise en place de jauges sur fissures présentes sur le pignon Ouest, sur les murs de la cour intérieure, dans le hall d'entrée, et dans l'appartement du lot 107 (2ème étage, 2ème porte à droite), et suivi de l'évolution des fissures dans le temps au moins pendant 1 an,

Considérant que la présence d'étais ne permet pas, en toute sécurité, d'utiliser et d'occuper les locaux dans lesquels ils sont positionnés et qu'il convient d'en condamner l'accès le temps de leur maintien,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de péril grave et imminent N°2019_02745_VDM du 09 août 2019 :

ARRETONS

Article 1

Sont insérés dans l'**Article 1** de l'arrêté de péril n° 2019_02745_VDM du 09 août 2019 les travaux d'urgence complémentaires suivants, à faire réaliser dans un délai de **15 jours** :

- mise en œuvre d'une seconde pompe de relevage de secours qui prendrait le relai en cas de panne de la première pompe,
- nettoyage complet et désinfection du sous-sol, curage du salpêtre et enlèvement des encombrants
- mise en place d'un étaielement provisoire complet du plancher haut des sous-sols après pompage complet de l'eau et nettoyage, les lignes d'étaielement devront être constituées de madriers et d'étais métalliques, fixés/soudés en partie basse et supérieure sur leurs supports,

- mise en place d'un étaielement provisoire complet ~~du plancher haut du rez-de-~~ chaussée dans le local commercial Lot 98 « Restaurant le Pacha », correspondant à la chambre du lot 102 au R+1, les lignes d'étaielement devront être constituées de madriers et d'étais métalliques, fixés/soudés en partie basse et supérieure sur leurs supports, et la charge supportée par les étais devra être répartie jusqu'au bon sol,
- mise en place de jauges sur fissures présentes sur le pignon Ouest, sur les murs de la cour intérieure, dans le hall d'entrée, et dans l'appartement du lot 107 (2ème étage, 2ème porte à droite), et suivi de l'évolution des fissures dans le temps au moins pendant 1 an,

Article 2

Est rappelé que les mesures prescrites dans l'**Article 1** de l'arrêté de péril n°2019_02745_VDM du 09 août 2019 n'ont pas été toutes réalisées ou leur parfaite mise en œuvre attestée sur la base d'un rapport de homme de l'art. Ces mesures qui devaient être réalisées dans un délai de 15 jours sont rappelées ci-dessous :

- après évacuation de l'eau présente dans la cave accessible par le local commercial, remise en service de la pompe de relevage, dont la parfaite mise en œuvre et son bon fonctionnement sera attestée,

Article 3

Les caves et le local commercial Lot 98 « Restaurant le Pacha » en rez-de-chaussée côté rue Belle de Mai, de l'immeuble sis 131 rue Belle de Mai / 154 rue Loubon – 13003 MARSEILLE sont interdits à toute occupation et utilisation.

Les fluides (eau, gaz électricité) de ces locaux interdits d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés, **à l'exception de ceux alimentant la pompe de relevage installée.**

Ces fluides pourront être rétablis à la demande du propriétaire afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés. Néanmoins, il devra s'assurer sous sa seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n' alimente plus les appartements.

Article 4

L'accès aux locaux interdits doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

Article 5

Les propriétaires doivent prendre immédiatement à leur charge l'hébergement des locataires, et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après respect des injonctions imparties par le présent arrêté. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement définitif), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des propriétaires défaillants.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires pris en la personne du [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'aux occupants des locaux interdits d'occupation.

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

Article 7

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

Julien RUAS

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

Signé le : 6 novembre 2019

Article L521-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

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

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

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

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

Article L521-2

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-2

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

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le

propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire 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 assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, sous réserve des dispositions du III.

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

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

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

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

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

Article L521-3-3

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-4

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

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

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

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

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

Article L521-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

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