

Arrêté N° 2019_01860_VDM

SDI - 19/146 - ARRETE DE PERIL GRAVE ET IMMINENT - 89 RUE PAUTRIER - 13004 - 204817
H0023

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L.2131.1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.511.1 à L.511.6, ainsi que les articles L.521.1 à L.521.4 du code de la construction et de l'habitation, (Annexe 1)

Vu les articles R.511.1 à R.511.5 du code de la construction et de l'habitation,

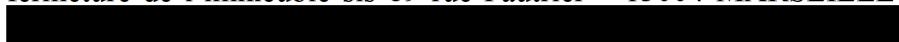
Vu l'article R.556.1 du code de justice administrative,

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

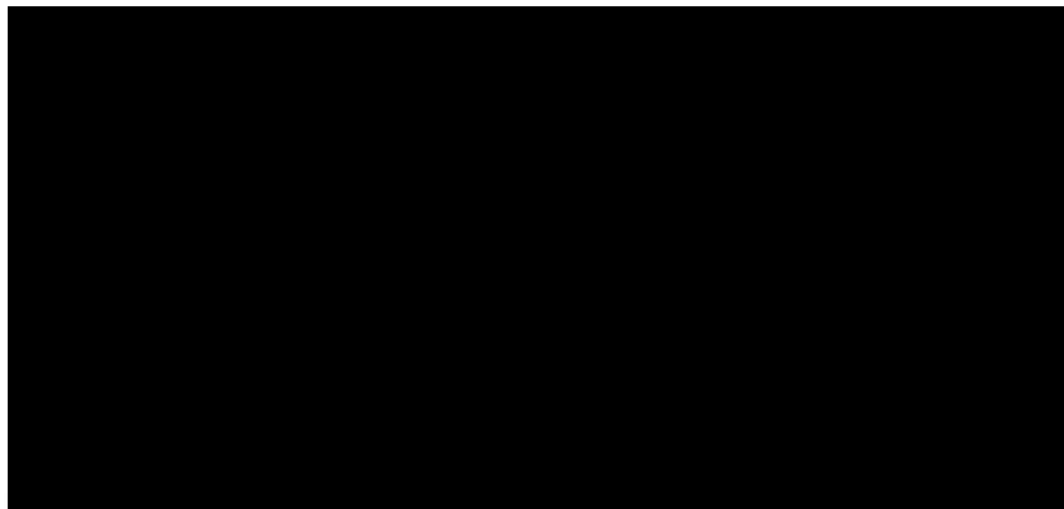
Vu l'arrêté municipal n°2019_01604_VDM du 15 mai 2019,

Vu le rapport de visite du 15 mai 2019 de Monsieur Fabrice TEBOUL, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu le compte-rendu des mesures d'urgence à prendre du 15 mai 2019 de Monsieur Fabrice TEBOUL, expert,

Vu l'attestation de reprise en fermeture de l'immeuble sis 89 rue Pautrier – 13004 MARSEILLE établie le 15 mai 2019 par 
copropriété,

Considérant l'immeuble sis 89, rue Pautrier – 13004 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°204817 H0023, quartier Les Chutes Lavies, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées ci-dessous :





Considérant le syndicat des copropriétaires de cet immeuble pris en la personne du Cabinet

Considérant l'avertissement notifié le 10 mai 2019 au syndic de cet immeuble, pris en la personne du

Considérant le rapport susvisé, reconnaissant l'état de péril grave et imminent et constatant les pathologies suivantes :

Immeuble sur rue :

- fissurations en façade côté rue et côté cour,
- reprise récente du plafond du rez-de-chaussée de la cage d'escaliers suite à un affaissement du plancher. Il n'y a pas d'éléments fournis concernant la reprise structurelle du plancher et le mode opératoire de réparation,
- taux d'humidité de 71,7 % dans la cage d'escaliers mesuré à l'aide d'un testeur d'humidité de type TROTEC T660,
- affaissement des enfustages sur le palier du premier étage,
- absence de joint de silicone sur le bac à douche du logement du premier étage côté cour,
- arrivée de gaz mal fixée dans l'appartement du premier étage côté rue,
- la salle de bains a été refaite et correspond à la partie supérieure du plancher ayant été rénové. Il n'est pas possible de visualiser les travaux réalisés,

Maison de fond de cour :

- fissurations sur la façade côté cour,
- fissuration importante avec désaffleurement des murs de refend et pignon sur les pieds de mur situés sous les maisons,

Terrasse dans la cour desservant l'appartement de rez-de-chaussée et la maison de fond

de cour :

- nombre important de fissurations sur la terrasse desservant les trois logements dont l'accès se fait par le jardin, et fissuration de la maçonnerie,
- affaissement important et instabilité des escaliers menant de la terrasse au jardin,
- les profils aciers de type IPN soutenant les voûtains en sous face de la terrasse sont totalement corrodés, stratifiés et n'assurent plus le rôle de portance,
- fissurations et instabilité des terrasses devant la maison de fond de cour,

Cour :

- fissurations sur les murs mitoyens,

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

- évacuation de l'ensemble des occupants des appartements,
- condamnation des accès par changement des serrures,
- intervention d'un bureau d'étude structure qualifié afin de réaliser une étude de confortement sur les différents points évoqués,
- étaielement du palier du premier étage,
- étaielement du plancher bas de la maison de fond de cour,
- étaielement de la première volée d'escaliers,
- étaielement de l'ensemble de la terrasse,
- inspection vidéo des réseaux d'eaux usées/vannes en rez-de-chaussée,
- arrivée de gaz à refixer dans l'appartement du premier étage côté rue,

Considérant l'évacuation des occupants de l'immeuble et de la maison de fond de cour lors de la visite d'expertise du 15 mai 2019,

Considérant l'attestation de reprise en fermeture de l'immeuble sis 89 rue Pautrier – 13004 MARSEILLE établie le 15 mai 2019 par [REDACTED] syndic de copropriété,

Considérant que dans le cadre de l'application de l'article L511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation le maire ne peut ordonner que les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité,

ARRETONS

Article 1

Les appartements de l'immeuble ainsi que la maison en fond de cour sis 89, rue Pautrier – 13004 MARSEILLE sont interdits à toute occupation et utilisation.

Les fluides (eau, gaz électricité) de ces appartements interdits d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande du syndicat des copropriétaires afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés.

Article 2 L'accès aux appartements interdits doit être immédiatement maintenu neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. L'accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

Article 3 La mainlevée du présent arrêté ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement au péril.

Article 4 A défaut par les copropriétaires 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 créance résultant de ces travaux étant récupérable comme en matière de contributions directes.

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 Les propriétaires doivent informer immédiatement le **Service de la Prévention et de la Gestion des Risques, sis 40, avenue Roger Salengro - 13233 MARSEILLE CEDEX 20** (tél : 04 91 55 40 79 et mail 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 7 L'arrêté n° 2019_01604_VDM du 15 mai 2019 est abrogé.

Article 8 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 appartements interdits d'occupation.

Article 9 Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 10 Le présent arrêté sera transmis au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille, 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 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 12

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

Article 13

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 : 4 juin 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 le logement 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.