

**SDI 20/003 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 47/49/51 RUE PAUTRIER 13004 - PARCELLE  
CADASTRÉE N°204817 H0014**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu les articles L 2131-1, L2212-2 , L2212-4 et L2215-1 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 de délégation de fonction consentie par Monsieur le Maire n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11 mars 2020,

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 26 février 2020 au syndic [REDACTED]

MARSEILLE, 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 10 février 2020 et notifié au syndic en date du 26 février 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°204817 H0014, quartier Les Chutes Lavie,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 26 février 2020 par le bureau d'études techniques JC CONSULTING, domicilié 45, Cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 30 janvier 2020, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Passage cocher, accès cour depuis la rue Pautrier:

- Perte d'enduit sur les murs de refend de part et d'autre du passage de l'immeuble N°47, et risque, a terme, de délitement de la pierre et chute de matériaux sur les personnes ;
- Traces de dégât des eaux en sous-face du passage, sur les lambris bois, risque de dégradation des lambris et de chute d'éléments sur les personnes ;

Façades sur cour :

- Fissures verticales et diagonales partiellement rebouchées sur les allèges des fenêtres côté cour des immeubles 47, 51B, 49 et 51C et risque, à terme, de destructuration des façades et chute de matériaux sur les personnes ;
- Sur les balcons des immeubles 49 et 51B, fissuration verticale au milieu et en partie basse des garde-corps maçonnés et sur les cloisons latérales, corrosion des profilés métalliques dont certains ne sont plus correctement enrobés, et risque, à terme, d'effondrement des balcons, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes ;
- L'encadrement de la porte du garage en rez-de-chaussée donnant sur la cour de l'immeuble 51C est dégradé dans sa partie de gauche, avec risque de chute d'éléments maçonnés non confortés ;

#### Façades sur voie ferrée:

- Fissures verticales, bouchées mais partiellement rouvertes, des garde-corps maçonnés du balcon du 3ème étage de l'immeuble 49 et risque, à terme, de destructuration du garde-corps et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissures autour du fenestron du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble 49, près de l'angle avec le mur pignon Sud au niveau du 2ème étage, et au niveau du linteau de la baie du rez-de-chaussée donnant sur la terrasse, avec risque à terme de dégradation des maçonneries par pénétration d'eaux pluviales ;
- Appuis maçonnés fissurés notamment aux fenêtres Nord du 1<sup>er</sup> et 2ème étage de l'immeuble 51C, dont certains ont fait l'objet de réparations, risque à terme de dégradation des maçonneries et de chute d'éléments sur les personnes utilisant la terrasse du rez-de-chaussée ;
- Vitrage des fenêtres de l'appartement du 2ème étage de l'immeuble 51C cassé, avec pénétrations d'eaux pluviales à l'intérieur des appartements, risque à terme de dégradation structurelle liée à l'eau ;

#### Façade du mur d'héberge du N°51C, du côté de la cour du N°53 :

- Absence d'enduit au niveau du plancher haut du 2ème étage et risque, à terme, d'infiltration d'eau pluviale, de décollement d'enduit et de chute de matériaux sur les personnes ;

#### N° 49:

##### Hall d'entrée :

- traces de dégât des eaux en sous-face du plancher haut du hall de l'immeuble, risque à terme de dégradation du plafond et de chute de matériaux sur les personnes ;
- dégât des eaux actif provenant du plancher haut à l'intérieur du local rangement situé à droite du hall d'entrée, risque de dégradation des enfustages du plancher et à terme, de chute du plancher ;

#### Appartement du 1er étage côté cour:

- Affaissement du plancher du balcon avec fissuration du carrelage et risque, à terme, d'effondrement, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes ;
- Fissuration verticale au milieu du garde-corps maçonné du balcon et risque, à terme, de destructuration du garde-corps et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration verticale de la cloison extérieure du water-closet, au-dessus de la porte d'entrée depuis le balcon, et fissuration diagonale de la cloison intérieure du water-closet aux coins de la fenêtre sur cour; risque, à terme, de destructuration

- des cloisons et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration transversale et en cueillie de la sous-face de la dalle du balcon supérieur et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
  - Traces d'infiltrations autour des fers porteurs de la dalle du balcon supérieur, risque à terme de corrosion et de délitement des fers ;
  - Pénétrations d'eau dans le garde-corps maçonné du balcon, en partie basse et au dessus des sanitaires, risque à terme de dégradation de la maçonnerie ;
  - Scellement du jambage du balcon supérieur fissuré, risque à terme de dégradation de la structure porteuse ;
  - Dans le séjour, fissuration de la façade sur cour en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
  - Dans la chambre à coucher, fissuration verticale de l'allège de la fenêtre et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

#### Appartement du 2ème étage côté cour:

- Affaissement du plancher du balcon avec fissuration du carrelage et risque, a terme, d'effondrement, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes ;
- Fissuration de la sous-face de la dalle supérieure du balcon et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Dans le séjour, fissuration de la façade sur cour en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

#### Appartement du 2ème étage côté voie ferrée:

- Fissurations verticales sur le linteau entre le salon et le balcon couvert, visibles depuis le balcon, risque à terme de dégradation structurelle ;
- Dans le séjour, fissuration de la façade sur voie ferrée en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

#### Appartement du 3ème étage côté cour:

- Affaissement du plancher du balcon avec fissuration du carrelage et risque, a terme, d'effondrement, chute de matériaux sur les personnes et chute de personnes ;
- Infiltrations sous la toiture du balcon, fissures du plafond, risque à terme de dégradation de la toiture ;
- Dans le séjour, fissuration de la façade sur cour en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, ainsi que le long de la cloison séparative dans la pièce attenante avec le plafond, et risque, a terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

#### Appartement du 3ème étage côté voie ferrée:

- Fissuration verticale traversante au milieu et à droite du garde-corps maçonné du balcon Sud (cuisine) et risque, à terme, de destructuration du garde-corps et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Déformation du carrelage du balcon Sud, risque à terme de destructuration de la dalle du balcon et de chute de personnes ;
- Traces d'infiltration d'eau sous la couverture en onduline du balcon Nord, visibles sur les éléments de charpente, risque à terme de dégradation de la

structure de la toiture ;

**N° 51C:**

**Cage d'escalier:**

- Fissuration verticale du mur d'échiffre au milieu de la 1ère, 3ème et 5ème volée d'escalier et risque, à terme, de destructuration du mur et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration verticale du mur d'échiffre au niveau du palier du 1er et 2ème étages côté cour et risque, à terme, de destructuration du mur et de chute de matériaux sur les personnes ;
- Fissuration en sous-face du plafond de la cage d'escalier et autour de la base du puits de lumière et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;
- Arrachage partiel du cadre de la porte de l'appartement du 2ème étage côté voie ferrée et risque, à terme, de chute d'éléments sur les personnes ;
- Décollement partiel d'enduit et cloquage de la peinture sur les murs d'échiffre et les limons, risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

**Appartement du 1er étage côté cour:**

- Dans la chambre à coucher, au-dessus de la fenêtre, fissure transversale du faux-plafond en plaques de plâtre et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

**N° 51B:**

**Cage d'escalier:**

- Décollement partiel d'enduit et cloquage de la peinture au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages et risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes ;

Considérant le constat des services municipaux, suite à la visite technique en date du 8 mars 2020, 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 :

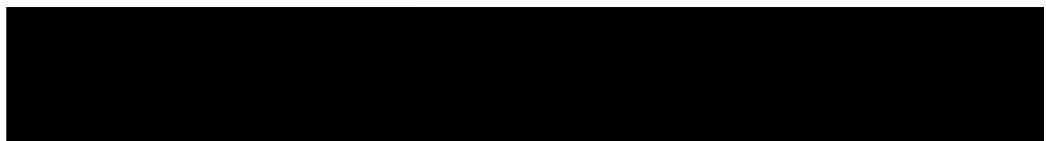
## ARRÊTONS

**Article 1**

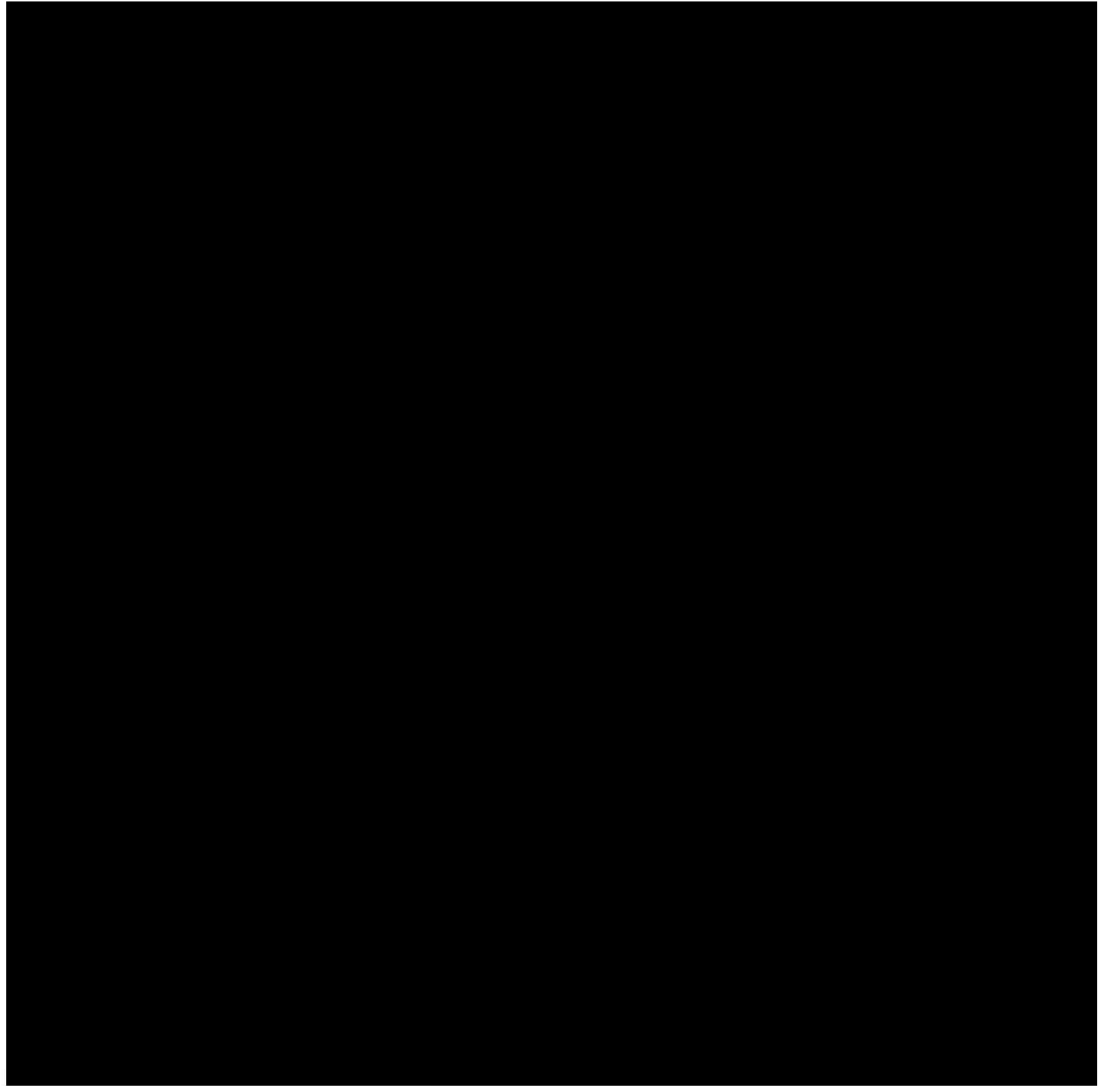
L'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°204817 H0014, quartier Les Chutes Lavie, appartient, selon nos informations à ce jour,

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

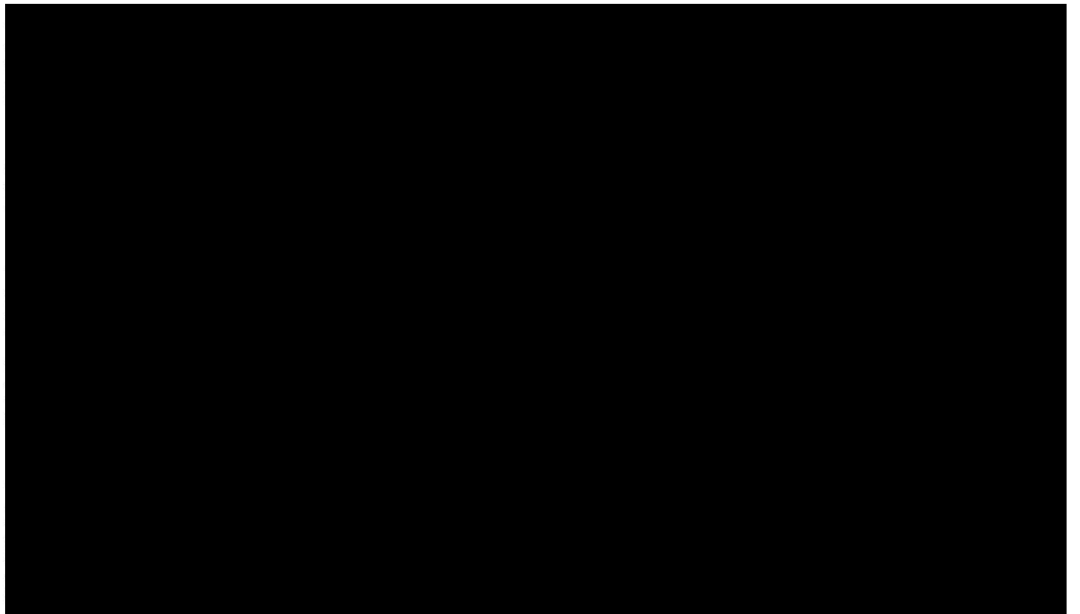
**BÂTIMENT A (N°47)**

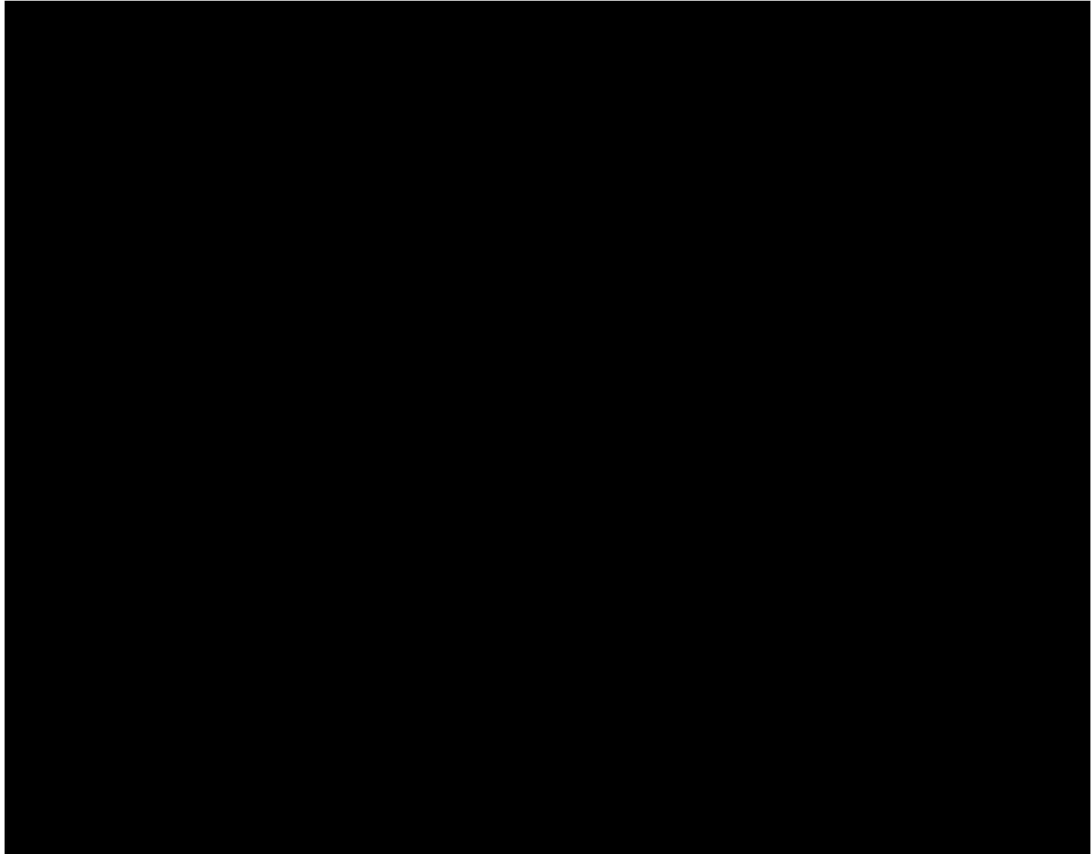


**BÂTIMENT D (N°49)**

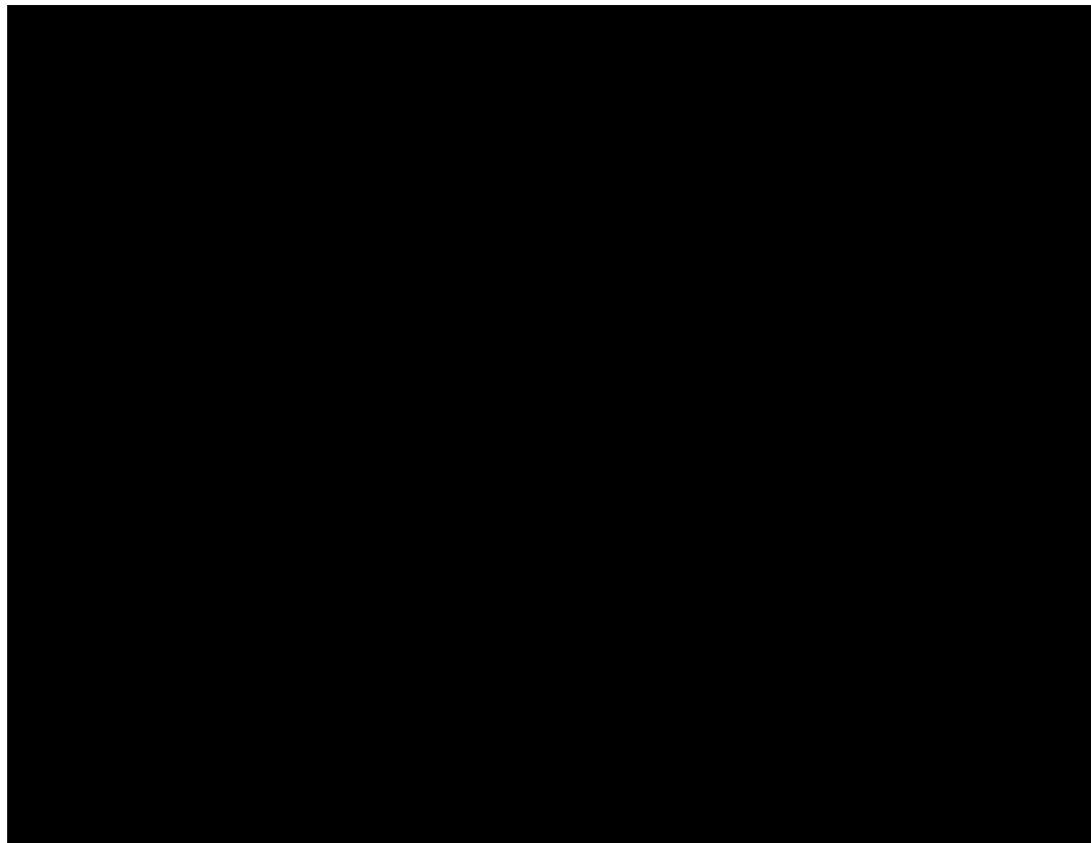


BÂTIMENT B (N°51)





BÂTIMENT C (N°51)



Le représentant du syndicat des copropriétaires de cet immeuble est pris en la



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

- Réalisation d'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 ;
- Recherche de fuites sur les toitures, les chéneaux et les descentes Eau Pluviale, par un Homme de l'Art, et réparation des éléments défectueux le cas échéant;

Passage cocher, accès cour depuis la rue Pautrier:

- Réfection des joints et de l'enduit sur les murs de refend de part et d'autre du passage de l'immeuble N°47;
- Évacuation des encombrants créant une surcharge et dépose des éléments instables apposés sur le plancher haut du passage;

Façades sur cour :

- Réparation des fissures présentes sur les allèges des fenêtres côté cour des immeubles 47, 51B, 49 et 51C , ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité des façades, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Consolidation ou remplacement de la structure métallique des balcons des immeubles 49 et 51B, réparation des garde-corps maçonnés et des cloisons latérales, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité des balcons, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation de l'encadrement de la porte du garage en rez-de-chaussée donnant sur la cour de l'immeuble 51C ;

Façade sur voie ferrée:

- Réparation des fissures présentes sur les garde-corps maçonnés du balcon du 3ème étage de l'immeuble 49, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation des fissures autour du fenestron du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble 49, près de l'angle avec le mur pignon Sud au niveau du 2ème étage, et au niveau du linteau de la baie du rez-de-chaussée donnant sur la terrasse, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de la façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation des appuis maçonnés fissurés des fenêtres Nord de l'immeuble 51C, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Remplacement des vitres cassées de l'appartement du 2ème étage de l'immeuble 51C ;
- Nettoyage et enlèvement de la végétation du chéneau ;

Façade du mur d'héberge du N°51C, du côté de la cour du N°53 :

- Réfection de l'enduit au niveau du plancher haut du 2ème étage ;

#### N° 49D:

##### Hall d'entrée :

- Réparation des équipements ou canalisations fuyardes à la source du dégât des eaux en sous-face du plancher haut du hall de l'immeuble ;
- Réparation des équipements ou canalisations fuyardes à la source du dégât des eaux visible sur le plancher haut, à l'intérieur du local rangement à droite du hall d'entrée ;

##### Appartement du 1er étage côté cour:

- Consolidation du plancher bas du balcon selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation de la fissure verticale au milieu du garde-corps maçonné du balcon selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation des fissures présentes sur les cloisons du water-closet situé sur le balcon, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation des fissures en sous-face de la dalle du balcon de l'étage supérieur et renforcement de la jonction entre celle-ci et le mur de façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réfection du scellement du jambage du balcon de l'étage supérieur fissuré, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Dans le séjour, réparation des fissures sur le mur de façade en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de la façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Dans la chambre à coucher, réparation de la fissure sur l'allège de la fenêtre ;
- Vérification par un Homme de l'Art de l'étanchéité des menuiseries du balcon et réparation des éléments défectueux le cas échéant;

##### Appartement du 2ème étage côté cour:

- Consolidation du plancher du balcon selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Réparation des fissures en sous-face de la dalle du balcon de l'étage supérieur et renforcement de la jonction entre celle-ci et le mur de façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Dans le séjour, réparation des fissures sur le mur de façade en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de la façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;

##### Appartement du 2ème étage côté voie ferrée:

- Réparation des fissures sur le linteau du passage entre le salon et le balcon, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Dans le séjour, réparation des fissures sur le mur de façade en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de la façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;

##### Appartement du 3ème étage côté cour:

- Consolidation du plancher du balcon selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;
- Sur le balcon, réparation des fissures en sous-face de la toiture, vérification et réparation, le cas échéant, de la couverture et mise hors d'eau;



- Dans le séjour, réparation des fissures sur le mur de façade en cueillie avec le plancher haut, au-dessus de la sortie sur le balcon, et le long de la cloison séparative, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de la façade, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;

Appartement du 3ème étage côté voie ferrée:

- Réparation de la fissure verticale au milieu et à droite du garde-corps maçonné du balcon Sud (cuisine) selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;

- Sur le balcon Nord, vérification et réparation, le cas échéant, de la couverture et mise hors d'eau;

N° 51C:

Cage d'escalier:

- Réparation des fissures des mur d'échiffre, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité de ces murs, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;

- Réparation des fissures en sous-face du plafond de la cage d'escalier et autour de la base du puits de lumière, ainsi que tous travaux nécessaires pour assurer la solidité et la stabilité du plafond de l'escalier et des combles, selon les préconisations et sous contrôle d'un Homme de l'Art ;

- Purge et réfection des zones d'enduit décollées ou détériorées ;

- Recherche de fuites sur les canalisations présentes dans les parties communes et au niveau de la verrière, et réparation des éléments défectueux le cas échéant ;

- Mise en sécurité et dépose des piquages sauvages sur les parties communes du réseau électrique ;

Appartement du 1er étage côté cour:

- Dans la chambre a coucher, réparation de la fissure transversale du faux-plafond en plaques de plâtre au-dessus de la fenêtre ;

N° 51B:

- Purge et réfection des zones d'enduit décollées ou détériorées dans la cage d'escalier;

- Recherche de fuites au niveau de la toiture et vérification de l'état de la couverture, de la charpente et des combles par un Homme de l'Art, et réparation des éléments détériorés le cas échéant ;

Les copropriétaires de l'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE, ou leurs ayants-droit, doivent, sous un délai de **6 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

Les balcons sur cour des bâtiments D (N°49) et B (N°51) de l'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité. L'occupation et le stationnement dans la cour de l'immeuble sont interdits sur une surface située en dessous des balcons du bâtiment 51B, égale à l'empreinte au sol de ceux-ci.

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

Ces fluides pourront être rétablis à la demande des copropriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés. Néanmoins, ils devront s'assurer sous leur seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

### **Article 3**

Les accès aux balcons sur cour interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

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

### **Article 4**

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE, 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 ou le relogement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

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

### **Article 5**

Les copropriétaires doivent informer immédiatement, le cas échéant, la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 40 avenue Roger Salengro, 13233 MARSEILLE CEDEX 20 (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**

Le périmètre de sécurité installé par les copropriétaires sous les balcons sur cour du bâtiment 51B, le long de la façade, sur une surface correspondant à l'empreinte au sol de ceux-ci, devra être conservé jusqu'à la levée de l'interdiction partielle d'occupation et de stationnement par arrêté municipal, après réalisation des

travaux mettant fin au danger pour le public aux abords de ces balcons, attestée par un Homme de l'Art.

**Article 8**

Sur présentation du rapport d'un Homme de l'Art (architecte, ingénieur structure bâtiment, bureau d'études techniques 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 9**

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.

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 10**

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 11**

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic de l'immeuble sis 47-49-51 rue Pautrier - 13004 MARSEILLE, pris en la personne du Cabinet

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

**Article 12**

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 13**

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

**Article 14**

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, 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 15**

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 16**

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 nécessaire.

**Article 17**

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 : 26/03/2024

## 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 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 cas où les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait de ne pas prendre les mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;



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 convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de catastrophe naturelle, elle verse au propriétaire, le cas échéant, les sommes prévues à l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique.



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.

