

**Le Maire**  
**Ancien Ministre**  
**Vice-président honoraire du Sénat**

Arrêté N° 2018\_02993\_VDM

**SDI 06/031 - ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT - 1 RUE LAFON - 13006 - 206827 A0173**

**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,

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'avis réputé favorable de l'architecte des bâtiments de France,

Vu le rapport de visite du 9 novembre 2018 et son addendum du 20 novembre 2018 de Monsieur Eric PIERRON Architecte D.P.L.G, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Considérant que l'immeuble d'angle sis 1, rue Lafon - 9, place de Rome - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°206827 A0173, quartier Préfecture appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes ou sociétés ou à leurs ayants droit, listés en Annexe 2.

Considérant que l'administrateur judiciaire de cet immeuble est pris en la personne [REDACTED]

Considérant l'avertissement adressé le 8 novembre 2018 à l'administrateur judiciaire de cet immeuble pris en la personne [REDACTED]

Considérant l'évacuation des occupants de l'immeuble lors de l'intervention d'urgence du 8 novembre 2018,

Considérant le rapport sur état de péril susvisé, reconnaît l'état de péril grave et imminent et constate les pathologies suivantes :

Façades :

Les corniches sont dégradées et menacent de tomber en contrebas.

Les derniers niveaux présentent des fissurations en façades.

Une fissuration importante est visible au sommet de la façade, à l'angle Sud-Ouest, au droit du chaînage d'angle.

En effet, bien qu'aucun désordre majeur ne soit apparent depuis l'extérieur, d'importantes dégradations des structures peuvent se produire à l'intérieur, soit

par le pourrissement des poutres en bois ou autres éléments porteurs principaux, soit par la dégradation des liants des murs maçonnés derrière ces enduits hydrofuges. L'état général des façades est globalement dégradé.

La façade Sud s'écarte du bâtiment à son angle Ouest. On observe un léger contre-fruit qui est susceptible d'aggraver cette tendance.

Les façades sont anciennes et en mauvais état. Elles ont subi une altération normale du fait du vieillissement naturel des liants.

#### Appartements du 6ème étage et terrasses en attique :

Le bâtiment se compose de six niveaux habitables, dont le dernier est très dégradé avec des infiltrations importantes, laissant le bâtiment à la merci des intempéries. Ce dernier, inoccupé et très humide, se trouve au-dessus d'un appartement occupé. La terrasse, dont les ouvrages semblent être à l'origine des désordres, présente des flashes d'humidité.

Nous avons pu pénétrer à l'intérieur du bâtiment et les indices apparents au droit des façades, planchers et plafonds sont très inquiétants. Les logements de l'attique, siège des principaux désordres, sont inoccupés depuis plusieurs années. L'entretien régulier indispensable n'a pas été correctement fait pour l'un, et les travaux de reprise et de confortement du logement de gauche présentent d'importantes malfaçons. Les structures montrent des faiblesses considérables. Les infiltrations d'eau sont omniprésentes et très abondantes sur la terrasse de l'attique, comme sous la toiture et ont fortement dégradé une poutre maîtresse, supportant la façade en retrait de l'attique.

En cas d'effondrement, l'appartement de l'étage supérieur provoquera d'importants désordres pouvant mener à la ruine complète de l'édifice.

Tout accès à ces bâtiments doit être strictement interdit.

La totalité de la structure en attique est dégradée et des infiltrations très importantes, laissent l'eau s'écouler à travers les logements, rinçant régulièrement leurs structures, en aggravant leur dégradation.

Une poutre, portant la façade de l'attique, est très affaiblie et menace de s'effondrer.

Un affaissement du plancher de l'attique favorise des entrées d'eau à l'intérieur du bâtiment. Les poutres du plancher situé sous l'attique présentent une flèche très importante ainsi que de nombreuses traces d'infiltration. La structure est complexe et présente plusieurs couches croisées. Les emboîtements sont très dégradés. Certaines pièces de bois sont proches de la rupture. Des reprises sont présentes par endroits au moyen de poutraison métallique. La flèche du plancher sous attique explique la contre-pente de la terrasse en attique.

La contre-pente invite l'eau pluviale à rentrer dans le logement plutôt qu'à s'évacuer vers le caniveau périphérique.

L'état du caniveau est incompatible avec sa fonction. L'eau s'infiltré abondamment dans les logements inférieurs, au travers d'importantes brèches béantes dans l'épaisseur du plancher.

Les caniveaux périphériques sont en outre encombrés de déchets empêchant l'évacuation normale des eaux pluviales.

L'affaissement provoqué par le fléchissement du plancher bois sous l'attique a généré d'importantes fissures, d'environ 2 cm d'épaisseur, sur les façades de cet attique.

#### Appartement du 5ème étage côté Ouest :

Cet appartement, vacant, présente une saturation totale en humidité, incompatible avec la préservation des structures en bois des planchers. Ces structures,

entièrement dissimulées sous les planchers et au-dessus des plafonds, ne peuvent être évaluées avec une totale certitude, toutefois certains indices sont alarmants.

#### Appartement du 5ème étage côté Est :

L'appartement, coté Est, est en travaux et la façade de l'attique a été entièrement reprise, on remarque la présence de poutres en béton armé. Une dalle en béton d'une épaisseur de 20cm a été coulée. La charpente a été modifiée de façon très approximative et non professionnelle.

Un tel ouvrage présente une charge très importante, qui n'est pas compatible avec les structures existantes, non prévues pour reprendre une telle surcharge. Cette dalle présente un danger potentiel aggravé en cas d'effondrement. Dans tous les cas, elle devra être clairement justifiée par tous les calculs de structure nécessaires, intégrant la nature exacte de son ferrailage (prévoir radiographie du plancher), de ses ancrages dans les façades périphériques, tous les plans et calculs du BET et de l'entreprise ayant réalisé ces travaux, comprenant les descentes de charge, les sections et quantités d'aciers prévus et réellement mis en œuvre. A défaut d'obtenir ces éléments, cette dalle sera détruite par sciage, excluant toute intervention au marteau piqueur.

La dalle a été directement coulée sur la poutraison existante avec des reprises très aléatoires.

La charpente existante a été sommairement reprise au moyen d'équerres dont la nature et la mise en œuvre sont incompatibles avec le rôle de soutien d'une poutre majeure.

#### Appartement du 4ème étage côté Est :

Le coulage de la dalle béton juste au-dessus a provoqué un fléchissement extrême de l'ancien plancher qui n'est porté que par un étai. Des tire-fonds ont été mis en œuvre à travers la poutre principale et la dalle BA, afin de solidariser les deux. Des équerres « sommairement bricolées » ont été mises en œuvre sur des reprises de poutraison incohérentes. L'ensemble de l'ouvrage est très précaire et ne présente aucune garantie de stabilité structurelle.

#### Toiture :

La charpente, également fortement transformée, présente de nombreuses traces d'infiltrations.

La toiture est constituée de Plaques Sous Tuiles (PST). Ces modules en ciment fibré devraient mettre les ouvrages à l'abri des infiltrations. Or il n'en est rien, probablement du fait de la mise en œuvre de ces PST avec un recouvrement insuffisant. La toiture doit être entièrement reprise pour assurer une étanchéité parfaite des ouvrages. Les abergements et autres souches sont également susceptibles de générer des infiltrations. Le solin au droit du faitage, ainsi que le mur mitoyen sont également une source potentielle d'infiltration et devront faire l'objet des traitements nécessaires pour en garantir l'étanchéité.

Ces dégradations ont fortement impacté la stabilité des ouvrages. Des effondrements sont inévitables. Un effet dominos est fortement possible, entraînant la ruine partielle de l'édifice et des avoisinants. Des avoisinants sont occupés et risquent d'être impactés par un effondrement de l'édifice.

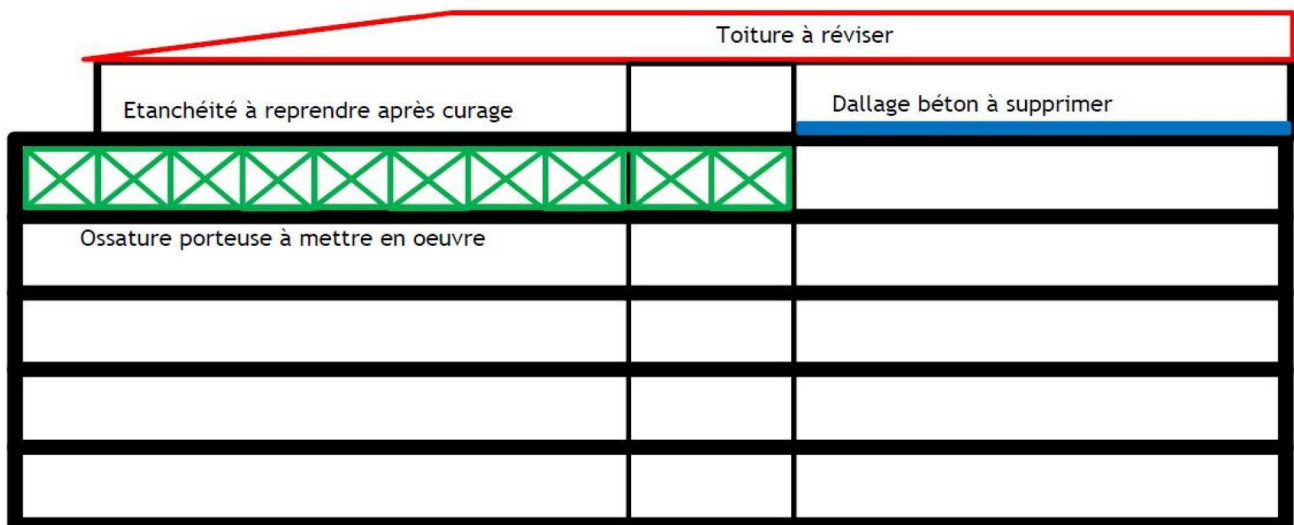
La présence de la dalle béton au R+5 représente une aggravation des dangers pour le domaine public.

Considérant que le rapport d'expertise susvisé, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à



cet immeuble, préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants :

- Évacuation immédiate de l'immeuble.
- Tout accès aux logements du bâtiment de la parcelle n°173 doit impérativement être interdit, jusqu'à mise en œuvre des mesures conservatoires décrites ci-dessous.
- Ouvrir les plafonds (déjà partiellement dégradés) du logement du 4ème étage, pour mettre en évidence la poutraison support de la façade de l'attique.
- Mettre en oeuvre un étaieiment de la poutre supportant la façade Sud de l'attique. Cette structure devra être auto stable et capable de reprendre les charges de l'ensemble du 5ème étage.



- Faire intervenir un maître d'œuvre et un Bureau d'Etude Technique (BET) structure compétents, pour définir le dimensionnement des bois pour mettre en œuvre l'étaieiment de la structure porteuse de l'attique.
- Faire intervenir ensuite un maître d'œuvre et un BET structure compétents, pour établir un diagnostic structurel complet, accompagné de toutes les prescriptions nécessaires aux travaux de reprises nécessaires à garantir la parfaite stabilité des ouvrages.
- Procéder à un diagnostic structurel complet, accompagnée d'une étude établie par un Bureau d'Étude (BET) spécialisé et sous sa responsabilité justifiant des travaux de reprise et de renforcement susceptible de mettre un terme aux périls accompagné par un planning de travaux et d'un engagement des copropriétaires, d'exécution jusqu'à bonne fin.
- Procéder à un curage puis un confortement complet des ouvrages comprenant la dépose et l'évacuation de tous les encombrants, ainsi que des éléments de charpente ou de maçonnerie menaçant ruine, en prenant soin de constituer des contreforts pour soutenir les ouvrages, puis à une remise en état des planchers afin d'en garantir la stabilité.
- L'ensemble de ces travaux fera l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre pour en assurer le suivi et le contrôle.
- Faire exécuter les travaux de reprise des structures sous le contrôle d'un maître d'œuvre compétent et avec une entreprise qualifiée et dûment assurée.
- Les travaux de reprise devront comprendre, a minima, la reprise du plancher du 5ème étage, comprenant le renforcement des charpentes en places, la suppression du dallage béton mis en œuvre dans l'appartement Est, le renforcement structurel

du plancher supportant la façade de l'attique, le curage et la reprise complète de l'étanchéité de la terrasse de l'attique et la révision de la toiture afin de garantir leur parfaite étanchéité et l'intégrité structurelle de l'immeuble.

- Le plancher de l'appartement Est au 5ème sera ensuite réalisé, en suivant les préconisations du diagnostic structurel, au moyen d'un plancher léger, de type plancher collaborant acoustique ou équivalent.

- Les façades seront resuivies, notamment au droit de l'angle Sud-Ouest du 4ème étage présentant une importante désolidarisation de la pierre d'angle supérieure au droit du chaînage.

- La reprise et le confortement de la façade du 4ème étage présentant un contre-fruit.

- La reprise des fissures présentes dans la cage d'escalier.

- Tous les travaux de remise en état des parements et des enduits seront mis en œuvre, ainsi qu'un éventuel cloutage de ces façades sur le reste de l'ouvrage pour en assurer la stabilité.

- La totalité des ouvrages de maçonnerie sera resuivie avec le décroustage de tous les enduits non adhérents, de tous les éléments désolidarisés, le remplacement des pierres endommagées ou manquantes, le garnissage de tous les joints au moyen d'un mortier de chaux et un enduit de protection à la chaux.

- Les chéneaux et les descentes d'eau pluviales seront repris ou créés en totalité pour assurer une parfaite maîtrise de la collecte des eaux pluviales.

- Interdire l'accès au pied du bâtiment (trottoir et stationnement 2 roues) sis 1, rue Lafon – 9, place de Rome – 13006 MARSEILLE, de part et d'autre de l'immeuble, au droit des façades de l'immeuble sur une longueur d'environ 12 mètres et une largeur d'environ 9 mètres côté place de Rome ; et sur une longueur d'environ 32 mètres et une largeur d'environ 5 mètres côté rue Lafon – 13006 MARSEILLE. Un panneau, interdisant tout passage, y compris piéton, doit être apposé au droit de chaque accès longeant le bâtiment, en précisant le risque de chute d'éléments de façade, ainsi que le risque mortel pour les personnes outrepassant les barrières, sous leur propre responsabilité. Des barrières rigides doivent être disposées au pied de la façade le long de la rue et des rubalises seront apposées tout autour de l'immeuble pour en interdire l'accès et le passage en pied des façades. Le périmètre de sécurité devra garantir l'accès pompier sur la rue de la Palud. Une signalétique adaptée sera mise en place (cf Annexe 3) :

Considérant l'intervention du bataillon des Marins Pompiers de Marseille le 16 novembre 2018, afin de purger des souches de cheminées et abergements menaçants de chuter sur la voie publique.

## ARRÊTONS

### **Article 1**

L'immeuble d'angle sis 1, rue Lafon - 9, place de Rome - 13006 MARSEILLE situé sur la parcelle n°206827 A0173 est strictement interdit à toute occupation et utilisation.

Les fluides (eau, gaz, électricité) de cet immeuble interdit d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

### **Article 2**

L'accès à l'immeuble et aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée interdits doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les

copropriétaires. Celui-ci ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

### **Article 3**

Le périmètre de sécurité installé par la Métropole Aix Marseille Provence le 8 novembre 2018, interdisant l'occupation du trottoir et du stationnement 2 roues le long de la façade de l'immeuble sur une longueur d'environ 12 mètres et une largeur d'environ 9 mètres côté place de Rome ; et sur une longueur d'environ 32 mètres et une largeur d'environ 5 mètres côté rue Lafon - 13006 MARSEILLE, selon les pointillés du schéma (cf. Annexe 3), doit être conservé jusqu'à la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades et de stabilité des structures de l'immeuble. Il devra être complété par l'entreprise responsable de la mise en sécurité de l'immeuble au moyen de barrières hautes, de type Héras.

### **Article 4**

Les copropriétaires doivent prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique, en faisant réaliser les travaux nécessaires d'urgence sur les désordres ci-dessus énoncés, sous **1 semaine** à dater de la notification du présent arrêté notamment :

- Purge des souches de cheminées et abergements menaçant ruine.
- Mise en oeuvre d'un étaielement de la poutre supportant la façade Sud de l'attique. Cette structure devra être auto stable et capable de reprendre les charges de l'ensemble du 5ème étage.
- Faire intervenir un maître d'œuvre et un BET structure compétents, pour définir le dimensionnement des bois pour mettre en oeuvre l'étaielement de la structure porteuse de l'attique.
- Dépose et évacuation de tous les encombrants, ainsi que des éléments de charpente ou de maçonnerie menaçant ruine, en prenant soin de constituer des contreforts pour soutenir les ouvrages

### **Article 5**

Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Étude Technique Spécialisé,...) prenant position sur la parfaite mise en oeuvre des actions prescrites par la commune sur la base du rapport d'expertise sus visé, le Maire, par arrêté, prendra acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité.

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

### **Article 6**

A défaut par les copropriétaires ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune procédera 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 7**

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 8**

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** (mail : scu.hebergement@marseille.fr et tél: 04.91.55.41.44) des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

**Article 9**

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature à l'administrateur judiciaire de cet immeuble pris en la personne [REDACTED]

Celui-ci sera transmis aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'aux occupants des appartements interdits d'occupation.

**Article 10**

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

**Article 11**

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, Service de la Mobilité Urbaine, 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 12**

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 13**

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 et à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

**Article 14**

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 : 21 novembre 2018



**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 pouvoirs du préfet, prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger les occupants, sous réserve



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 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 :

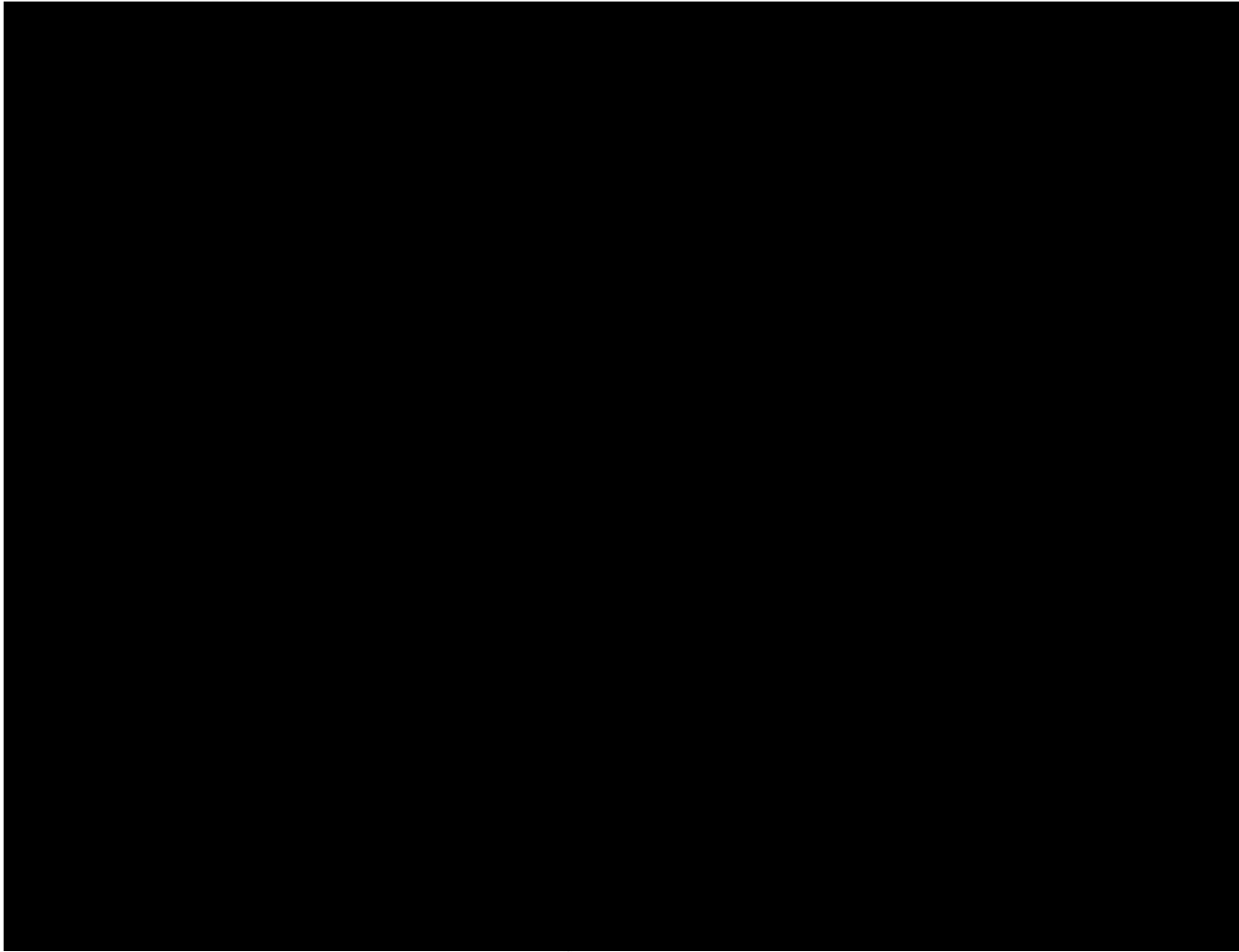
1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

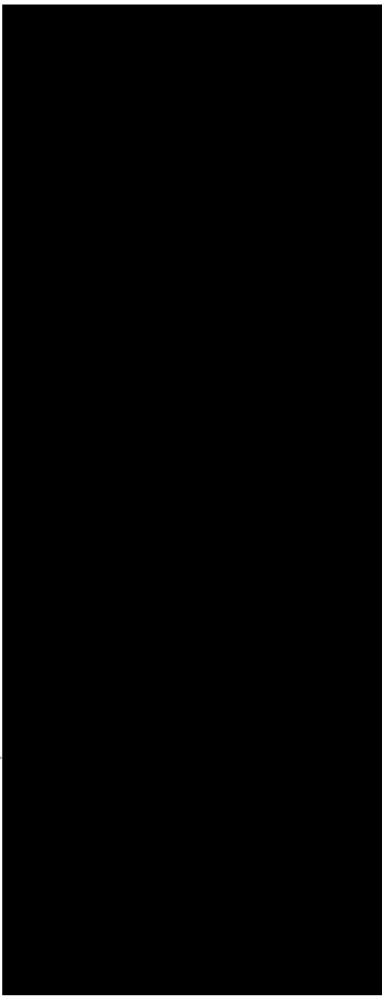
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat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







## ANNEXE 3 – PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ

### **1, rue Lafon - 9, place de Rome - 13006 MARSEILLE**

Le périmètre de sécurité installé par la Métropole Aix Marseille Provence le 8 novembre 2018, interdisant l'occupation du trottoir et du stationnement 2 roues le long de la façade de l'immeuble sur une longueur d'environ 12 mètres et une largeur d'environ 9 mètres côté place de Rome ; et sur une longueur d'environ 32 mètres et une largeur d'environ 5 mètres côté rue Lafon - 13006 MARSEILLE, selon les pointillés du schéma (cf. Annexe 3), doit être conservé jusqu'à la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades et de stabilité des structures de l'immeuble. Il devra être complété par l'entreprise responsable de la mise en sécurité de l'immeuble au moyen de barrières hautes, de type Héras.

Le périmètre de sécurité doit permettre l'accès pompier à la rue de la Palud par un dispositif léger (type barrière Héras) sur la place de Rome.

