

Arrêté N° 2019\_03819\_VDM

**SDI 19/281 - ARRÊTÉ MODIFICATIF DE PÉRIL GRAVE ET IMMINENT - 11 RUE DU VILLAGE**  
**- 13006 - 206823 A0077**

**Nous, Maire de Marseille,**

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

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L 511-1 à L 511-6 modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 modifiés,

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

Vu le rapport de visite du 8 octobre 2019 de Monsieur Gilbert CARDI, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°2019\_03536\_VDM du 9 octobre 2019, interdisant pour raison de sécurité l'immeuble sis 11, rue du Village – 13006 MARSEILLE,

Considérant que l'immeuble sis 11, rue du Village – 13006 MARSEILLE, référence cadastrale n°206823 A0077, Quartier Castellane, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes, en indivision, et sociétés listées ci-dessous ou à leurs ayants droit :

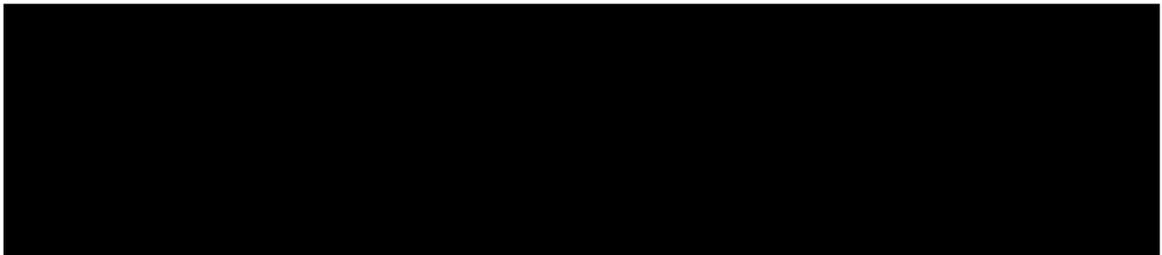
- Lot 1 - 247 / 1000èmes et Lot 9 - 44 / 1000èmes :



- Lot 2 - 142 / 1000èmes et Lot 3 - 88 / 1000èmes :



- Lot 4 - 139 / 1000èmes :



[REDACTED]

- Lot 5 - 98 / 1000èmes :

[REDACTED]

- Lot 6 - 139 / 1000èmes et Lot 8 - 11 / 1000èmes :

[REDACTED]

- Lot 7 - 92 / 1000èmes :

Considérant que le syndic [REDACTED]

Considérant le courrier d'avertissement notifié le 4 octobre 2019 au syndic de l'immeuble, le [REDACTED]

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

Hall et volées d'escalier :

- une très forte odeur de décapant.
- le bas des parois présentent des traces de remontées d'eau par capillarité.
- des déstructurations du revêtement de tomettes sur les marches de la volée d'escalier.
- présence d'un étau sur le premier palier et de trois étais au deuxième étage. Absence de sécurité sur les pieds des étais.
- des sondages sur les enduits des poutres et les éléments constitutifs du palier des étages.
- le limon de l'escalier présente de fissures dans les quarts tournants.
- la poutre chevêtre du dernier étage présente un fléchissement avec fissure ouverte entre la poutre bois et le plancher bas de palier.
- ouverture des enduits (en forme de lézarde) à la hauteur des deux assemblages des poutres secondaires avec la poutre principale du chevêtre du palier du 3ème étage. Les ouvertures montrent un mouvement d'écartement entre la poutre chevêtre et les poutres intermédiaires. Le tout a un dévers vers le centre de la cage d'escalier.
- fléchissement de la poutre du chevêtre.
- des traces de reprise d'enduit sur les fissures des assemblages des poutres bois.
- des bois de colombage en guise de structure des parois.

- une absence de cloison en imposte de la porte palière de l'appartement de gauche en montant.

Appartement au 3ème étage gauche :

- présence d'un trou dans l'imposte de la porte et vide entre les peaux de la cloison.  
Absence du faux plafond de la salle d'eau, avec un ensemble de câbles électriques sans attache dont un câble avec des dominos de raccordement non protégés en son extrémité.

L'accès aux caves depuis le local commercial en rez-de-chaussée :

- les marches sont recouvertes de plateaux en bois stratifiés plus ou moins bien fixés pouvant entraîner la chute des utilisateurs.  
- la boîte de dérivation électrique est ouverte avec les fils laissés à nu à porter de main au premier virage.

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 :

- interdire l'accès à l'immeuble à toute personne non autorisée.
- interdire l'occupation des appartements et du local commercial de l'immeuble jusqu'à la levée du péril.
- faire fermer l'immeuble à clef par un nouveau barillet.
- le syndic récupérera l'ensemble des clefs des appartements.
- reloger l'ensemble des locataires de l'immeuble.
- faire poser des étais.
- mandater un BET pour diagnostiquer la cage d'escalier.
- faire reprendre le calage des étais avec au sol un madrier et des pointes de fixation et ne partie haute un madrier et des pointes de fixation. Prévoir de bien serrer les étais, de les bloquer et de mettre une gaine de protection autour.
- faire établir un Cahier des Clauses Techniques et Particulières (CCTP) par un homme de l'art (architecte ou Bureau d'Étude Techniques) pour effectuer les sondages, la vérification et la réparation du plancher bas du palier du dernier étage et des volées d'escalier.
- faire établir un Plan Général de Coordination PGC par un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS) en cas de coactivités.

Considérant la nécessité d'ajouter les éléments relatifs à la réception du rapport complet d'expertise en date du 8 octobre 2019 de Monsieur Gilbert CARDI et à son contenu, il convient de modifier l'arrêté de péril grave et imminent n°2019\_03536\_VDM du 9 octobre 2019 :

## ARRÊTONS

**Article 1** Les articles de l'arrêté PGI n°2019\_03536\_VDM du 09/10/2019 demeurent inchangés.

**Article 2** Est inséré, dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019\_03536\_VDM du 09/10/2019, ci-joint annexé, l'article suivant:

« 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 15 jours à dater de la notification du présent arrêté notamment :

- faire poser des étais dans la cave.
- faire reprendre le calage des étais avec au sol un madrier et des pointes de fixation et ne partie haute un madrier et des pointes de fixation. Prévoir de bien serrer les étais, de les bloquer et de mettre une gaine de protection autour. »

### Article 3

Est inséré, dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019\_03536\_VDM du 9 octobre 2019, ci-joint annexé, l'article suivant:

« Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Étude Technique Spécialisé,...) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre 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 4

Est inséré, dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019\_03536\_VDM du 9 octobre 2019, ci-joint annexé, l'article suivant:

« 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

Est inséré, dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019\_03536\_VDM du 9 octobre 2019, ci-joint annexé, l'article suivant:

« 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

Est inséré, dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019\_03536\_VDM du 9 octobre 2019, ci-joint annexé, l'article suivant:

« Les propriétaires doivent informer immédiatement la **Direction 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 suivihebergement@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

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

Celui-ci sera transmis aux occupants des appartements interdits d'occupation.

### Article 8

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

**Article 9**

Le présent arrêté sera transmis à la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 10**

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 11**

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 novembre 2019

Arrêté N° 2019\_03536\_VDM

**SDI 19/281 - ARRÊTÉ DE PÉRIL GRAVE ET IMMINENT - 11, RUE DE VILLAGE - 13006 - 206823**  
**A0077**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2131.1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 511.1 à L 511.6 ainsi que les articles L 521.1 à L 521.4,

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

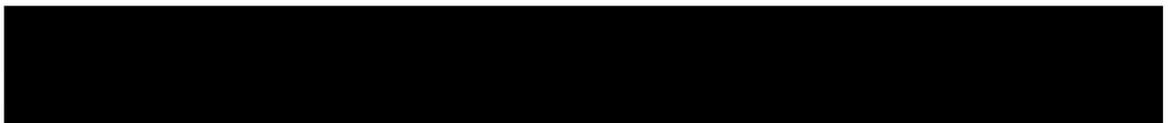
Vu l'article R 556.1 du code de justice administrative,

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,

Considérant la visite d'expertise du 8 octobre 2019 de Monsieur Gilbert CARDI, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Considérant que l'immeuble sis 11, rue de Village - 13006 MARSEILLE, référence cadastrale n°206823 A0077, Quartier Castellane, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes, en indivision, et sociétés listées ci-dessous ou à leurs ayants droit :

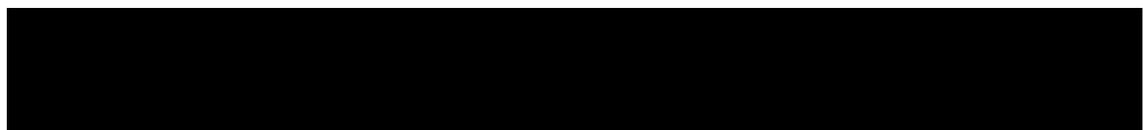
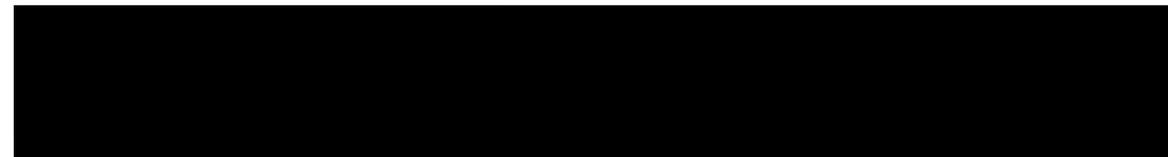
**- Lot 1 - 247 / 1000 et Lot 9 - 44 / 1000 :**



**- Lot 2 - 142 / 1000 et Lot 3 - 88 / 1000 :**



**- Lot 4 - 139 / 1000 :**



**- Lot 5 - 98 / 1000 :**

[REDACTED]

[REDACTED]

**- Lot 6 - 139 / 1000 et Lot 8 - 11 / 1000 :**

[REDACTED]

**- Lot 7 - 92 / 1000**

[REDACTED]

Considérant que le syndic de l'immeuble est pris en la personne du [REDACTED]

Considérant l'avertissement notifié le 04 octobre 2019 au syndic de cet immeuble, [REDACTED]

Considérant que l'expert reconnaît l'état de péril grave et imminent lors de la visite d'expertise du 8 octobre 2019 et constate **des désordres importants dans la cage d'escalier et sur les paliers de l'immeuble sis 11, rue de Village - 13006 MARSEILLE,**

Considérant les préconisations orales de l'expert Monsieur Gilbert CARDI afin d'assurer la sécurité des occupants :

- Évacuation de l'immeuble, y compris le local commercial en rez-de-chaussée ;

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 :

## ARRÊTONS

### **Article 1**

L'immeuble sis 11, rue de Village - 13006 MARSEILLE, y compris le local commercial en rez-de-chaussée dont l'entrée est située rue d'Italie, est interdit à

toute occupation et utilisation.

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

Ces fluides pourront être rétablis à la demande du syndic ou 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.

**Article 2** L'accès à l'immeuble, y compris du local commercial, interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le syndic. Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

**Article 3** Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature syndic de l'immeuble pris en la personne du cabinet Michel de Chabannes domicilié 47 rue Edmond Rostand - 13006 MARSEILLE.

**Article 4** Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

**Article 5** 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 6** 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 7** 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 8** 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 : 8 octobre 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

