

**SDI 51/0438 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2021_04213_VDM – 12 RUE TOUSSAINT - 13003 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 (cf annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, de délégation de fonction à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté n°2022_02980_VDM, en date du 12 septembre 2022, portant délégation de signature, pendant la période d'empêchement de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Joël CANICAVE, adjoint en charge des finances, des moyens généraux et des budgets participatifs,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n°2021_04213_VDM signé en date du 27 décembre 2021,

Vu la visite technique des services municipaux, en date du 24 novembre 2022,

Considérant que l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813E, numéro 0208, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 62 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour,

Considérant l'aggravation généralisée des désordres structurels de l'immeuble, constatés lors de la visite technique des services municipaux en date du 24 novembre 2022, nécessitant de mettre en sécurité les occupants et d'interdire l'accès et l'utilisation de l'immeuble 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE 3EME,

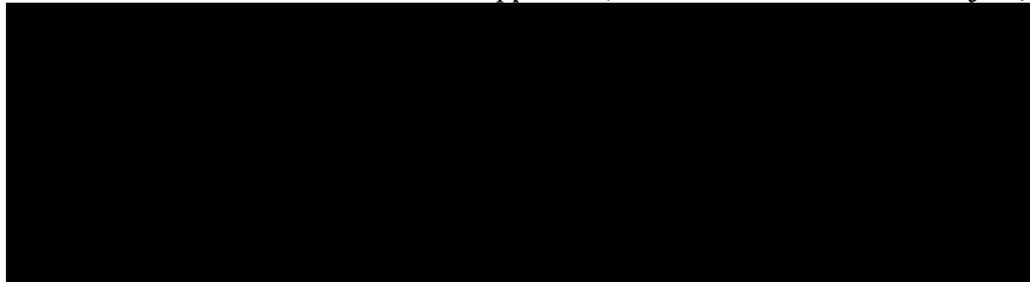
Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n°2021_04213_VDM du 27 décembre 2021, afin d'interdire l'occupation et l'utilisation de l'immeuble pour raison de sécurité,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n°2021_04213_VDM du 27 décembre 2021 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813E, numéro 0208, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 62 centiares appartient, selon nos informations à ce jour,



Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

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

- Assurer la stabilité et la solidité des structures de l'ensemble de l'immeuble, en procédant au renforcement ou remplacement de tous les éléments constitutifs des structures qui ne présenteraient plus de garanties de solidité et de stabilité suffisantes pour assurer la sécurité des occupants, notamment :

Façade sur rue :

- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents à la façade,
- reprendre les volets persiennés en bois abîmés en façade principale sur rue,

Façade en pignon :

- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents à la façade pignon,
- reprendre les fissurations et les enduits dégradés de la cheminée,

Façade arrière sur cour :

- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents à la façade arrière,
- changer la vitre cassée de la fenêtre du troisième étage,

Cage d'escalier :

- assurer la stabilité et la solidité de la structure de l'escalier et du garde-corps,
- réparer les revêtements de sol dégradés dans les parties communes,
- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents sur les murs et plafond des parties communes,
- traiter les fissurations, les écailllements de peinture et les infiltrations d'eau sur les murs de la cage d'escalier,
- reprendre la troisième volée de la cage d'escalier,
- traiter les fissurations en plafond et sur les murs autour de puits de lumière,

- mettre en sécurité les branchements électriques dans la cage d'escalier,

Appartements R+1 :

- traiter les infiltrations d'eau dans les appartements du premier étage,
- traiter les fissurations des revêtement de sol des appartements du premier étage,
- traiter les fuites d'eau du bac à douche de salle de bain,
- traiter les fissurations des linteaux et les décollement de plâtre,

Appartement R+2 sur rue :

- traiter les fissurations et reprendre les désordres afférents aux murs,

Appartement R+2 sur cour :

- reprendre le tuyau d'évacuation des eaux usées du lavabo non raccordé,
- traiter les infiltrations d'eau et les fissurations sur les cloisons de la pièce principale de l'appartement du deuxième étage sur cour,

- Faire réaliser des études par un homme de l'art pour s'assurer du bon état général de la toiture,
- Faire réaliser par un homme de l'art une recherche de fuites des canalisations et des équipements sanitaires sur l'ensemble de l'immeuble,
- Mettre en œuvre les préconisations du bureau d'étude SKY Ingénierie dans son diagnostic du 10 mars 2022,
- Confier le suivi des travaux à un homme de l'art qualifié (bureau d'étude techniques, ingénieur, architecte ...) pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs, sur la base d'un diagnostic de la totalité de la structure de l'immeuble, et prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus dans le respect des règles de l'art,
- Transmettre aux services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages.
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux...).

Les copropriétaires, de l'immeuble sis 12, rue Toussaint 13003 MARSEILLE 3EME, ou leurs ayant-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

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_04213_VDM du 27 décembre 2021 est modifié comme suit :

« L'immeuble et le commerce en rez-de-chaussée sis 12 rue Toussaint - 13003 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.

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

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_04213_VDM du 27 décembre 2021 est modifié comme suit :

« Les accès à l'immeuble et au local commercial du rez-de-chaussée, interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires ».

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

Les autres dispositions de l'arrêté n°2021_04213_VDM restent inchangées.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndic bénévole de l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE pris en la personne



Celui-ci le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants. Il sera également affiché sur la porte de l'immeuble et en mairie de secteur.

Article 5

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.

Article 6

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, 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 7

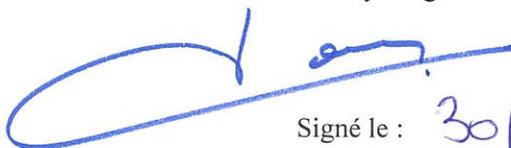
Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Joël CANICAVE

Monsieur l'Adjoint en charge des finances,
des moyens généraux et des budgets
participatifs



Signé le :

30/11/2022



Arrêté N° 2021_04213_VDM

**SDI 21/569 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 12 RUE TOUSSAINT - 13003 MARSEILLE -
PARCELLE N°203813 E0208**

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 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 n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2021_02464_VDM signé en date du 24 août 2021, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation du local commercial du rez-de-chaussée, les deux appartements du premier étage, l'appartement du troisième étage et la troisième volée de la cage d'escalier de l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE,

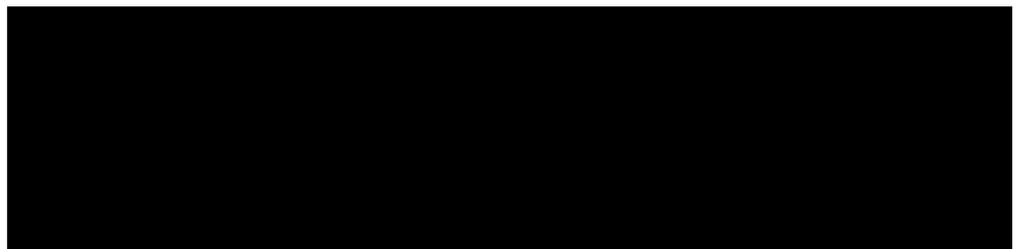
Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, notifié le 20 septembre 2021 au syndic agence Citya Cartier, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 26 août 2021 et notifié au syndic agence Citya Cartier en date du 20 septembre 2021, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 12, rue Toussaint - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203813 E0208, quartier Saint Mauront,

Considérant que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au danger,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgence n°2021_02464_VDM du 24 août 2021 ont entraîné l'évacuation des occupants des appartements suivants :



Considérant que, lors de la visite technique en date du 26 août, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade sur rue :

- Décollement d'enduit et présence de fissurations, en bandeau, linteaux et appuis de fenêtres, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation des volets persiennés en bois, avec risque, à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Façade en pignon :

- Présence de fissurations d'enduit au niveau du deuxième étage sur l'angle de mur pignon et la façade coté cour avec risque, à terme de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de traces d'infiltrations d'eau avec risque, à terme, de détérioration de la structure porteuse de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de fissurations des enduits de cheminée avec, risque à terme, de chute de matériaux sur les personnes.

Façade arrière sur cour :

- Présence de fissurations en bandeaux, en allèges, linteaux des fenêtres et décollement des enduits avec risque, à terme, d'évolution des pathologies et de chute de matériaux sur les personnes,
- Vitre de fenêtre au troisième étage cassée avec risque de chute de verres sur les personnes.

Local commercial en rez-de-chaussée :

- Présence de traces d'infiltrations d'eau sur les dalles en faux plafond par défaut d'étanchéité avec risque de fragilisation de la structure et d'effondrement du plancher bas du premier étage.

Cage d'escalier :

- Fissurations, écailllements de peinture et fortes traces d'infiltrations d'eau sur les murs de la cage d'escalier, avec risque, à terme, de déstabilisation de l'escalier et de chute de personnes,
- Présence de fissurations en limon et en sous face des volées d'escalier avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure de l'escalier et chute d'éléments sur les personnes,
- Présence de fissurations en plafond dans le hall d'entrée de l'immeuble avec risque, à terme, de chute d'éléments sur les personnes,
- Nez-de-marches dégradés, décollement ou absence de tomettes sur certaines marches avec risque, à terme, de chute de personnes,
- Devers des marches et décollement d'enduit en sous face de la première volée d'escalier laissant apparaître l'enfustage en mauvais état avec risque, à terme, de déstabilisation de l'escalier et de chute de personnes,
- Décollement d'enduit en sous face de la troisième volée laissant apparaître l'enfustage avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation de la troisième volée d'escalier de la cage d'escalier avec risque d'effondrement,
- Présence de fissurations en plafond et sur les murs autour de puits de lumière, avec risque, à terme, de chute d'éléments sur les personnes,
- Présence d'une prise suspendu en plafond sur le dernier niveau de la cage

- d'escalier avec risque de chute d'éléments sur les personnes,
- Piquage de câble électrique sauvage dans le local du dernier étage transitant par les parties communes avec risque, à terme, d'échauffement et départ d'incendie.

Appartements R+1 :

- Le plancher des appartements du premier étage présente des affaissements importants, ainsi qu'un risque d'effondrement,
- Infiltration d'eau dans les appartements du premier étage avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure et chute d'éléments sur les personnes,
- Souplesse et fissurations de revêtement de sol des appartements du premier étage avec risque, à terme, de chute des personnes,
- Fuite au pied du bac à douche de salle de bain de l'appartement du premier étage sur rue avec risque, à terme, d'infiltration d'eau et déstabilisation de la structure,
- Présence de fissurations des linteaux, et décollement de plâtre avec risque, à terme, de chute d'éléments sur les personnes.

Appartement R+2 sur rue :

- Présence d'une fissuration en diagonale sur le mur séparatif de la cuisine avec la cage d'escalier avec risque, à terme, de déstabilisation de la structure.

Appartement R+2 sur cour :

- Léger devers du plancher avec risque d'affaissement et chute de personnes,
- Tuyau d'évacuation eaux usées du lavabo non raccordé au réseau avec risque, à terme, d'infiltration d'eau et déstabilisation de la structure,
- Présence de traces d'infiltrations d'eau et de fissurations sur les cloisons de la pièce principale de l'appartement du deuxième étage sur cour avec risque, à terme, d'infiltration d'eau et déstabilisation de la structure.

Caves en sous-sol :

- Présence de traces d'humidité et mise à nu des enfustages par endroits, avec risque, à terme d'aggraver la dégradation des enfustages, des poutres en bois et d'affecter la structure porteuse de l'immeuble.

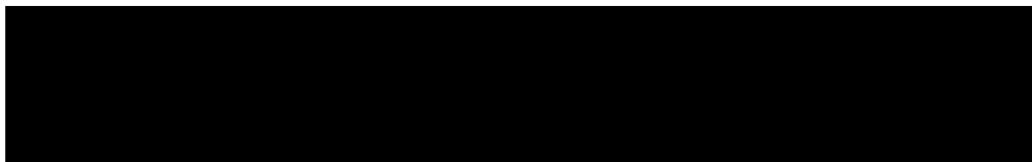
Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause :

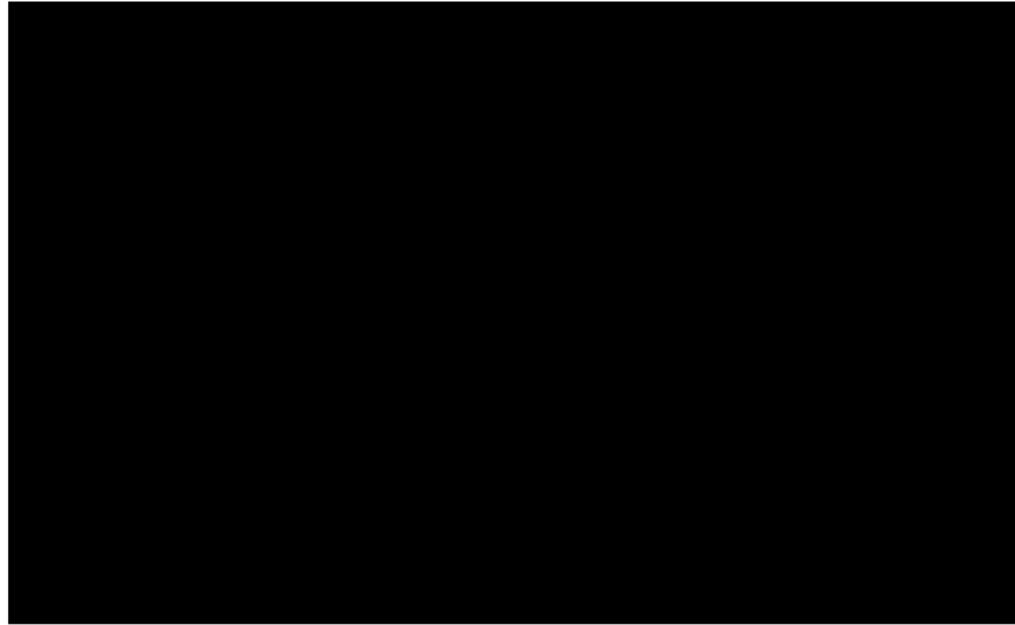
ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203813 E0208, quartier Saint Mauront, appartient, selon nos informations à ce jour :

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





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

- assurer la stabilité et la solidité des structures de l'ensemble de l'immeuble, en procédant au renforcement ou remplacement de tous les éléments constitutifs des structures qui ne présenteraient plus de garanties de solidité et de stabilité suffisantes pour assurer la sécurité des occupants, notamment :

Façade sur rue :

- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents à la façade,
- reprendre les volets persiennés en bois abîmés en façade principale sur rue,

Façade en pignon :

- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents à la façade pignon,
- traité les fissurations et les enduits de cheminée,

Façade arrière sur cour :

- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents à la façade arrière,
- reprendre la vitre de fenêtre au troisième étage cassée,

Local commercial en rez-de-chaussée :

- reprendre les traces d'infiltrations d'eau sur les dalles en faux plafond,

Cage d'escalier :

- assurer la stabilité et la solidité de la structure de l'escalier et du garde-corps,
- réparer les revêtements de sol dégradés dans les parties communes,
- traiter toutes les fissurations et reprendre les désordres afférents sur les murs et plafond des parties communes,
- traiter les fissurations, écailllements de peinture et les infiltrations d'eau sur les murs de la cage d'escalier,
- traiter les fissurations en limon et en sous face des volées d'escalier,

- reprendre la troisième volée de la cage d'escalier,
- traiter les fissurations en plafond et sur les murs autour de puits de lumière,
- mise en sécurité des branchements électriques dans la cage d'escalier,

Appartements R+1 :

- traiter les infiltrations d'eau dans les appartements du premier étage,
- traiter les fissurations de revêtement de sol des appartements du premier étage,
- traiter les fuites d'eau du bac à douche de salle de bain,
- traiter les fissurations des linteaux, et les décollement de plâtre,

Appartement R+2 sur rue :

- traiter les fissurations et reprendre les désordres afférents aux murs,

Appartement R+2 sur cour :

- reprendre le tuyau d'évacuation eaux usées du lavabo non raccordé,
- traiter les infiltrations d'eau et les fissurations sur les cloisons de la pièce principale de l'appartement du deuxième étage sur cour,

- engager des études par un homme de l'art pour s'assurer du bon état général de la toitures,

- faire réaliser par un homme de l'art une recherche de fuites des canalisations et des équipements sanitaires sur l'ensemble de l'immeuble,

- prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus dans le respect des règles de l'art ; les travaux seront suivis par un homme de l'art (bureau d'étude techniques, un ingénieur, architecte ...) pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs, sur la base d'un diagnostic de la totalité de la structure de l'immeuble,

- tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art sera tenu à disposition des services de la commune.

Les copropriétaires de l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE, ou leurs ayant-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

Le local commercial du rez-de-chaussée, les deux appartements du premier étage, l'appartement du troisième étage et la troisième volée de la cage d'escalier de l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE concernés par l'arrêté de mise en sécurité procédure urgente N° 2021_02464_VDM du 24 août 2021 restent 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.

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 au local commercial du rez-de-chaussée, aux deux appartements du premier étage, à l'appartement du troisième étage et à la troisième volée de la cage d'escalier interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires/ le propriétaire.

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

Article 4

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants des appartements premier étage ont été évacués et les occupants du troisième étage doivent être évacués dans le cas échéant dès la notification du présent arrêté.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 12, rue Toussaint - 13003 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 décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de construction et d'habitation.

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 la Direction de la Prévention et Gestion des Risques, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : 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

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau

d'Étude Technique Spécialisé....) 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 8

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 dans les conditions prévues à l'article L511-16 du code de la construction et de l'habitation.

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 9

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 10

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic bénévole de l'immeuble sis 12 rue Toussaint - 13003 MARSEILLE pris en la personne Monsieur LAZZAROTTO Sebastien à Marseille domicilié 85 Impasse des Xaviers - 13013 MARSEILLE.

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

Article 11

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 12

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

Article 13

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, 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 14

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 15

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 nécessaires.>

Article 16

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 : 28/12/2021

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 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 son fait.

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation :

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 ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées 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.

Article L521-1 du code de la construction et de l'habitation

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 logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-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. 184-1.

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 du code de la construction et de l'habitation

I.-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 de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

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 les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4^o de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 134-1 sont accompagnées 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.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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 ou au du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale 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 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 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.

