

Arrêté N° 2020\_00814\_VDM

**SDI 20/071 – ARRETE DE PERIL GRAVE ET IMMINENT – 7 RUE DES TROIS ROIS - 13006 -  
PARCELLE N° 206825 A0086**

**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 (voir Annexe 1),

Vu les articles R.511.1 à R.511.11 du code de la construction et de l'habitation,

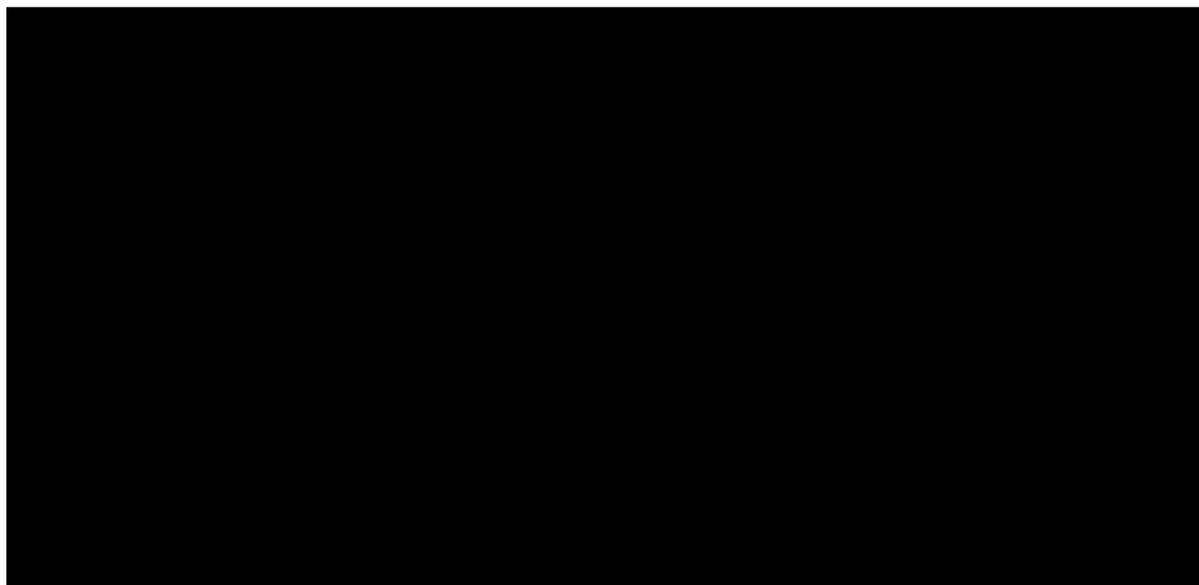
Vu l'article R.556.1 du code de justice administrative,

Vu l'arrêté de délégation de fonction N°14/252/SG du 14 avril 2014, consentie par le Maire 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 le rapport de visite du lundi 17 mars 2020 de Corinne LUCCHESI, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu l'arrêté à dire d'expert de péril grave et imminent établi le 18 mars 2020,

Considérant l'immeuble sis 7 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée N° 206825 A0086, quartier Dame du Mont appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées ci-dessus, ou à leurs ayants droit :



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

Considérant l'avertissement adressé le 12 mars au syndicat des copropriétaires de cet immeuble, pris en la personne du [REDACTED]

Considérant la visite d'expertise du 16 mars 2020 de Madame Corinne LUCCHESI, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Considérant la note de mesures d'urgence susvisée, reconnaissant l'état de péril grave et imminent et constatant les pathologies suivantes, présentant un risque pour le public provenant de :

Escalier :

- Effondrement partiel de la première volée d'escalier permettant d'accéder aux étages, les premières marches effondrées sont remplacées par des planches et maintenues par des étais,
- Les étais et planches sous cette première volée ne sont pas posés correctement, et sont insuffisants, avec risque d'effondrement partiel de la volée,
- Décollement de quelques tomettes sur certains giron de marches,

Caves :

- Présence de gravats dans la volée d'escalier d'accès aux caves, issus de l'effondrement de la volée supérieure,
- Trou dans le mur d'échiffre de la volée donnant dans la cave visible depuis la volée d'escalier,
- Effondrement partiel du mur pulvérulent au fond de la volée d'accès aux caves, au niveau de l'entrée des caves et bloquant l'accès à ces dernières,
- Les caves sont inondées d'une eau noire (eaux vannes) se jettant dans un trou et présentant un cloaque nauséabond, les caves servent de déversoir des réseaux,
- Le sous-sol est très endommagé par le passage de l'eau, le sol est crevassé, les murs imbibés d'humidité,

Façade d'héberge pignon Ouest :

- Importante fissure verticale se profilant sur plusieurs niveaux le long d'un conduit de cheminée, ou écaille d'enduit (fissure non-traversante),
- Décollement de l'enduit dans l'angle du pignon au niveau du plancher situé entre le rez-de-chaussée et le 1er étage,

Façade sur rue :

- Présence de quelques fissures,
- Rupture des appuis des baies
- Forte détérioration du scellement d'un volet au premier étage,

Façade sur cour :

- Façade enduite vétuste,
- Les évacuations des eaux usées et eaux pluviales sont très détériorées, une odeur nauséabonde est présente,
- Présence de multiples réseaux qui s'enfouissent dans le sol de la courette,

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

- Faire évacuer les occupants en raison de l'accès aux étages dangereux en raison de l'escalier menaçant de s'effondrer,

- Faire évacuer les deux commerces du rez-de-chaussée sur la parcelle,
- Couper le gaz, tous les fluides, les réseaux sous tension et les denrées périssables,
- Faire condamner l'accès et toutes les ouvertures en veillant à ce qu'il ne puisse pas y avoir d'intrusion,
- Au vu de l'inondation des caves, il y a lieu de reprendre l'ensemble des réseaux souterrains sur la parcelle, notamment au niveau de la courette arrière et de la cave avec une recherche de fuite et des impacts éventuels sur la structure conduite par un homme de l'art compétent,
- Sur les conseils d'un maître d'œuvre, faire mettre les étais correctement répartis et positionnés sous la première volée de l'escalier,
- Faire purger les parties non adhérentes du mur du fond de la cave (accès),
- Vérifier les éventuels désordres du plancher haut et des murs de la cave en raison de la présence d'eau,
- Reprendre tous les scellements des volets et des appuis des baies sur la façade sur rue et contrôle sur la façade sur cour,
- Faire purger l'enduit et examiner la fissure verticale sur l'héberge,
- Faire vérifier la tenue de tous les planchers et celui de la cave,
- Faire étudier la reprise de tous les réseaux défectueux depuis la gouttière (EP) et les EV et EU jusqu'au réseau public,
- Faire étudier la reprise du bon drainage des eaux pluviales des cours arrière et de la cave,
- Prendre toutes les dispositions nécessaires pour sécuriser le chantier,
- Avant toute réalisation des travaux, prévoir le diagnostic avant travaux – amiante et plomb,

Considérant l'avis des services municipaux, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à cet immeuble, préconisant les mesures complémentaires suivantes :

- Retirer les gravats dans l'escalier menant aux caves,
- Faire procéder au pompage de l'eau présente dans les caves, procéder au nettoyage/désinfection et à l'assèchement de celles-ci, et rechercher la provenance de l'arrivée de l'eau pour y remédier durablement,

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

## ARRETONS

**Article 1** L'immeuble sis 7 rue des Trois Rois – 13006 MARSEILLE est interdit à toute occupation et utilisation, y compris les deux commerces en rez-de-chaussée.

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

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 commerciaux de l'immeuble.

**Article 2** L'accès à l'immeuble et aux commerces interdits doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels autorisés chargés de la mise en sécurité.

**Article 3** 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 :

- 0 Faire mettre les étais correctement répartis et positionnés sous la première volée de l'escalier,
- 1 Faire purger les parties non adhérentes du mur du fond de la cave (accès),
- 2 Faire procéder au pompage de l'eau présente dans les caves, procéder au nettoyage/désinfection et à l'assèchement de celles-ci, et rechercher la provenance de l'arrivée de l'eau pour y remédier,
- 3 Sous le contrôle d'un homme de l'art et en raison de la présence d'eau, vérifier les éventuels désordres du plancher haut et bas ainsi que des murs de la cave,
- 4 Retirer les gravats dans l'escalier menant aux caves,
- 5 Reprendre tous les scellements des volets et des appuis des baies sur la façade sur rue et contrôle sur la façade sur cour,
- 6 Faire purger l'enduit et examiner la fissure verticale sur l'héberge du mur pignon,

**Article 4** Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Techniques spécialisé, etc.) 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 prendra acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout péril, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'Art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Etude Technique spécialisé....) qui devra attester de leur parfaite exécution.

**Article 5** A défaut pour 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 est récupérable comme en matière de contributions directes.

**Article 6** Les copropriétaires doivent prendre immédiatement à leur charge l'hébergement des locataires, et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout péril. A défaut pour les copropriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement définitif), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des copropriétaires défaillants.

**Article 7** Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 40 avenue Roger Salengro, 13233 MARSEILLE CEDEX 20 (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto:suivi-hebergement@marseille.fr)), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

**Article 8** Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au **syndicat des copropriétaires** pris en la personne du [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'aux occupants des logements et locaux interdits d'occupation.

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

**Article 10** Le présent arrêté sera transmis à la Présidente 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 11** Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 12** Pour appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique.

**Article 13** Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Julien RUAS

Monsieur l'Adjoint délégué au Bataillon de  
Marins-Pompiers et à la Prévention et la  
Gestion des Risques Urbains

Signé le : 23 mars 2020

**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 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 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 logement 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 logement 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 logement 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 logement 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 logement 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 propriétaire ou l'exploitant en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour l'application des dispositions du III.

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune 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 L.521-3-3

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 L.521-3-4

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 L.521-4

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.



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



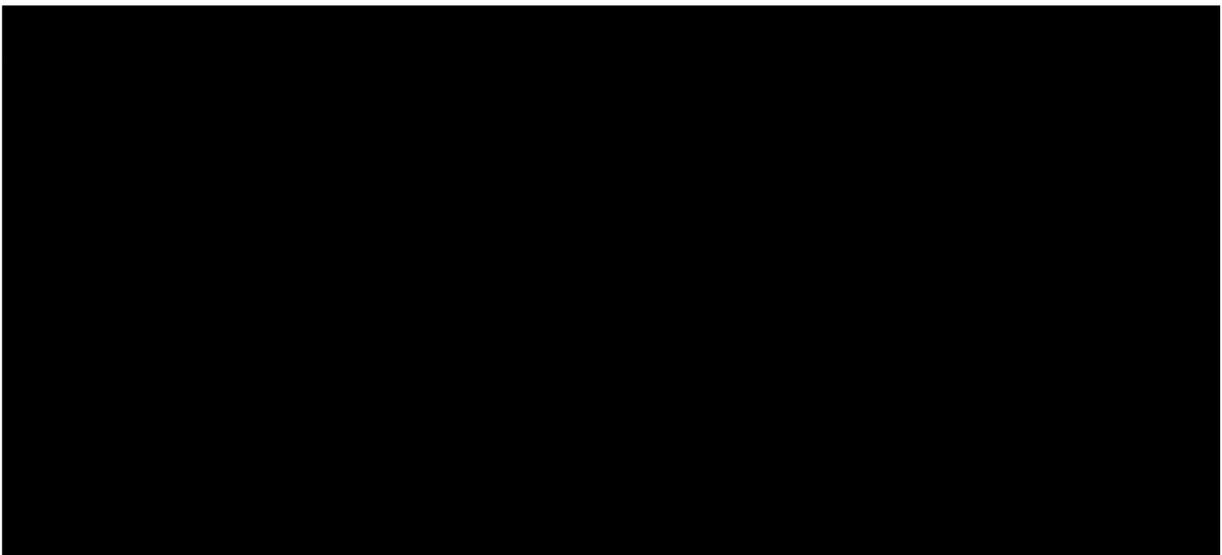
Arrêté N°

**SDI 20/071 – ARRETE DE PERIL GRAVE ET IMMINENT – 7 RUE DES TROIS ROIS - 13006 - PARCELLE N° 206825 A0086**

**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 (voir Annexe 1),  
Vu les articles R.511.1 à R.511.5 du code de la construction et de l'habitation,  
Vu l'article R.556.1 du code de justice administrative,  
Vu l'arrêté de délégation de fonction N°14/252/SG du 14 avril 2014, consentie par le Maire 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 le rapport de visite du lundi 17 mars 2020 de Corinne LUCCHESI, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,  
Vu l'arrêté à dire d'expert de péril grave et imminent du 18 mars 2020,

Considérant l'immeuble sis 7 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée N° 206825 A0086, quartier Dame du Mont appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées ci-dessus, ou à leurs ayants droit :



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

Considérant l'avertissement adressé le 12 mars au syndicat des copropriétaires de cet immeuble, pris en la personne du [REDACTED] MARSEILLE,

Considérant la visite d'expertise du 16 mars 2020 de Madame Corinne LUCCHESI, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

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

Escalier :

- Effondrement partiel de la première volée d'escalier permettant d'accéder aux étages, les premières marches effondrées sont remplacées par des planches et maintenues par des étais,
- Les étais et planches sous cette première volée ne sont pas posés correctement, et sont insuffisants, avec risque d'effondrement partiel de la volée,
- Décollement de quelques tomettes sur certains girones de marches,

Caves :

- Présence de gravats dans la volée d'escalier d'accès aux caves, issus de l'effondrement de la volée supérieure,
- Trou dans le mur d'échiffre de la volée donnant dans la cave visible depuis la volée d'escalier,
- Effondrement partiel du mur pulvérulent au fond de la volée d'accès aux caves, au niveau de l'entrée des caves et bloquant l'accès à ces dernières,
- Les caves sont inondées d'une eau noire (eaux vannes) se jettant dans un trou et présentant un cloaque nauséabond, les caves servent de déversoir des réseaux,
- Le sous-sol est très endommagé par le passage de l'eau, le sol est crevassé, les murs imbibés d'humidité,

Façade d'héberge pignon Ouest :

- Importante fissure verticale se profilant sur plusieurs niveaux le long d'un conduit de cheminée, ou écaillage d'enduit (fissure non-traversante),
- Décollement de l'enduit dans l'angle du pignon au niveau du plancher situé entre le rez-de-chaussée et le 1er étage,

Façade sur rue :

- Présence de quelques fissures,
- Rupture des appuis des baies
- Forte détérioration du scellement d'un volet au premier étage,

Façade sur cour :

- Façade enduite vétuste,
- Les évacuations des eaux usées et eaux pluviales sont très détériorées, une odeur nauséabonde est présente,
- Présence de multiples réseaux qui s'enfouissent dans le sol de la cour,

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

- Faire évacuer les occupants en raison de l'accès aux étages dangereux en raison de l'escalier menaçant de s'effondrer,

- Faire évacuer les deux commerces du rez-de-chaussée sur la parcelle,
- Couper le gaz, tous les fluides, les réseaux sous tension et les denrées périssables,
- Faire condamner l'accès et toutes les ouvertures en veillant à ce qu'il ne puisse pas y avoir d'intrusion,
- Au vu de l'inondation des caves, il y a lieu de reprendre l'ensemble des réseaux souterrains sur la parcelle, notamment au niveau de la courette arrière et de la cave avec une recherche de fuite et des impacts éventuels sur la structure conduite par un homme de l'art compétent,
- Sur les conseils d'un maître d'œuvre, faire mettre les étais correctement répartis et positionnés sous la première volée de l'escalier,
- Faire purger les parties non adhérentes du mur du fond de la cave (accès),
- Vérifier les éventuels désordres du plancher haut et des murs de la cave en raison de la présence d'eau,
- Reprendre tous les scellements des volets et des appuis des baies sur la façade sur rue et contrôle sur la façade sur cour,
- Faire purger l'enduit et examiner la fissure verticale sur l'héberge,
- Faire vérifier la tenue de tous les planchers et celui de la cave,
- Faire étudier la reprise de tous les réseaux défectueux depuis la gouttière (EP) et les EV et EU jusqu'au réseau public,
- Faire étudier la reprise du bon drainage des eaux pluviales des cours arrière et de la cave,
- Prendre toutes les dispositions nécessaires pour sécuriser le chantier,
- Avant toute réalisation des travaux, prévoir le diagnostic avant travaux – amiante et plomb,

Considérant l'avis des services municipaux, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à cet immeuble, préconisant les mesures complémentaires suivantes :

- Retirer les gravats dans l'escalier menant aux caves,
- Faire procéder au pompage de l'eau présente dans les caves, procéder au nettoyage/désinfection et à l'assèchement de celles-ci, et rechercher la provenance de l'arrivée de l'eau pour y remédier durablement,

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

## ARRETONS

**Article 1** L'immeuble sis 7 rue des Trois Rois – 13006 MARSEILLE est interdit à toute occupation et utilisation, y compris les deux commerces en rez-de-chaussée.

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

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 commerciaux de l'immeuble.

**Article 2** L'accès à l'immeuble et aux commerces interdits doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels autorisés chargés de la mise en sécurité.

**Article 3** Les copropriétaires doivent prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité pu-

blique, en faisant réaliser les travaux nécessaires d'urgence sur les désordres et désus énoncés, sous **15 jours** à dater de la notification du présent arrêté notamment :

- Faire mettre les étais correctement répartis et positionnés sous la première volée de l'escalier,
- Faire purger les parties non adhérentes du mur du fond de la cave (accès),
- Vérifier les éventuels désordres du plancher haut et des murs de la cave en raison de la présence d'eau,
- Reprendre tous les scellements des volets et des appuis des baies sur la façade sur rue et contrôle sur la façade sur cour,
- Retirer les gravats dans l'escalier menant aux caves,
- Faire procéder au pompage de l'eau présente dans les caves, procéder au nettoyage/désinfection et à l'assèchement de celles-ci, et rechercher la provenance de l'arrivée de l'eau pour y remédier,
- Missionner un homme de l'art pour conduire l'ensemble des mesures d'urgences de cette arrêté et établir un diagnostic structurel sur l'ensemble de l'immeuble,

**Article 4** Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Techniques spécialisé, etc.) 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 prendra acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout péril, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art qui devra attester de leur parfaite exécution.

**Article 5** A défaut pour 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 est récupérable comme en matière de contributions directes.

**Article 6** Les copropriétaires doivent prendre immédiatement à leur charge l'hébergement des locataires, et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout péril. A défaut pour les copropriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement définitif), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des copropriétaires défaillants.

**Article 7** Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 40 avenue Roger Salengro, 13233 MARSEILLE CEDEX 20 (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto:suivi-hebergement@marseille.fr)), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

**Article 8** Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndicat des copropriétaires pris en la personne du [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'aux occupants des logements et locaux interdits d'occupation.

- Article 9** Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.
- Article 10** L'arrêté de péril grave et imminent à dire d'expert du 18 mars 2020 est abrogé.
- Article 11** Le présent arrêté sera transmis à la Présidente 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 seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.
- Article 13** Pour appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que 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 : 23/3/2020

