

Arrêté N° 2019_01521_VDM

SDI 19/138 - ARRÊTÉ DE PÉRIL GRAVE ET IMMINENT - 35 RUE DE LODI 13006 - PARCELLE N°206825 C0077

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, (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,

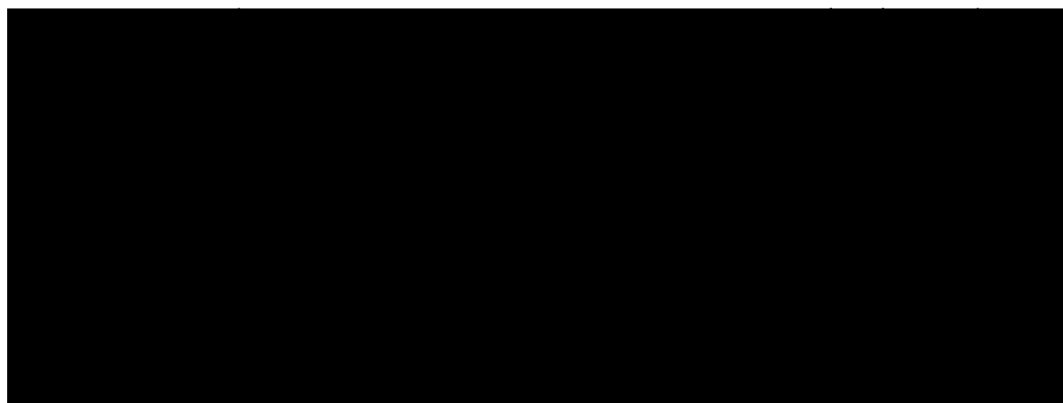
Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par le Maire n°14/252/SG du 14 avril 2014, à Monsieur Ruas en matière notamment de Police des Immeubles menaçant ruine et d'insécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,

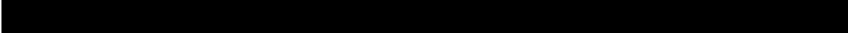
Vu les mesures d'urgence du 23 avril 2019 de Monsieur Fabrice TEBOUL, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu le rapport de visite du 28 avril 2019 de Monsieur Fabrice TEBOUL, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Vu l'attestation établie le 9 mai 2019, par le bureau d'études SUDEX INGENIERIE domicilié 33, chemin du Galantin - Le Plan du Castellet - 83330 LE CASTELLET,

Considérant l'immeuble sis 35, rue de Lodi – 13006 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°206825 C0077, quartier Notre Dame du Mont, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes dont les noms suivent ou à leurs ayants droit :



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


Considérant l'évacuation des occupants de l'immeuble lors de l'intervention d'urgence du 23 avril 2019,

Considérant l'avertissement notifié le 19 avril 2019 au syndicat des copropriétaires de cet immeuble, pris en la personne [REDACTED]

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

Cage d'escalier :

- fissures verticales dans l'entrée,
- large fissure horizontale sur le mur reprenant l'effort de l'escalier,
- fissuration à 45° sur le mur mitoyen à l'appartement du rez-de-chaussée,

Cave :

- affaissement d'une cloison présentant de nombreuses fissures, en pied d'escalier,
- affaissement du mur et du linteau sous la volée d'escalier,
- corrosion et starification de certains profils aciers qui n'assurent plus leur résistance initiale et leur rôle de soutien du plancher, sur la partie gauche de la cave,
- nombreuses fissures structurelles des murs pignons et façade,
- fissure sur le mur de refend,
- présence d'insectes xylophages dans les poutres,
- nombreux stigmates de présence d'eau sur les murs,
- pulvérulence des enduits,
- l'arrivée de gaz générale présente en cave est détachée du mur et en équilibre,
- affaissement du réseau principal de gaz en plomb avec risque de fuite,

Appartement du premier étage :

- fissuration entre le profil acier de type IPN et la dalle béton correspondant à la terrasse ; instabilité du nez de dalle béton,
- dégât des eaux en plafond du WC,
- moisissure en partie haute des murs de la salle de bain liée à l'absence de ventilation,

Appartement du deuxième étage :

- poutre totalement cisailée et moisie de manière incertaine, sur la mezzanine,
- descellement total du garde-corps présentant un risque de chute,

Appartement du quatrième étage :

- étaieement mis en œuvre dans les deux chambres afin de maintenir une poutre cisailée,

Toiture :

- la poutre étayée est totalement cisailée, sur le point de rupture,
- instabilité des poutres de la toiture,
- toiture fuyarde,

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 :

- Étaieement de la charpente sur plancher bas du quatrième étage, avec répartition de charge afin de sécuriser la toiture.
- Étaieement des caves en attentes de confortement et/ou réfection des éléments décrits.

- Sécurisation et/ou réfection de l'arrivée générale de gaz située dans les caves.
- Étalement de la terrasse du premier étage.
- Calcul inversé de la résistance du profil acier maintenant la terrasse du premier étage et confortement si nécessaire.
- Intervention d'un bureau d'études structure qualifié afin de réaliser une étude de confortement et/ou de réfection des éléments décrits.
- Rescellement et sécurisation du garde-corps du balcon du deuxième étage.
- Condamnation en attente de confortement du balcon du deuxième étage.
- Maintien de la condamnation de l'immeuble jusqu'à la mise en oeuvre des mesures prescrites.
- Maintien de l'interdiction d'occuper de l'appartement du quatrième étage jusqu'à réfection de la toiture.

Considérant les travaux réalisés par les copropriétaires depuis la date de l'expertise, attestés par la société SUDEX INGENIERIE.

Considérant l'attestation de réception des travaux d'étalement du plancher haut des caves et de la toiture, de purge des éléments menaçant du balcon du 1^{er} étage, de condamnation du balcon du 2^e étage ainsi que de consolidation de la poutre maîtresse du plancher haut du 2^e étage, établie le 9 mai 2019, par le bureau d'études SUDEX INGENIERIE domicilié 33, chemin du Galantin - Le Plan du Castellet - 83330 LE CASTELLET, certifiant que lesdits travaux ont été réalisés dans les règles de l'art,

Considérant l'attestation qui permet de réintégrer l'immeuble mis à part l'appartement du 4^{eme} étage qui devra rester inoccupé jusqu'à réalisation des travaux de la charpente et de la couverture

Considérant la présence d'étais dans la cave qui ne permet pas d'en autoriser l'usage et l'accès,

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'appartement du 4^e étage ainsi que les caves de l'immeuble sis 35, rue de Lodi – 13006 MARSEILLE sont interdits à toute occupation et utilisation.

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

Les fluides pourront être rétablis à la demande du propriétaire afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés. Néanmoins, il devra s'assurer sous sa 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'appartement ainsi qu'aux cave de l'immeuble interdits doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. L'accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels 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 :

- Rescellement et sécurisation du garde-corps du balcon du deuxième étage.

Article 4

Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Etude 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 5

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 6

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 7

Les propriétaires doivent informer immédiatement le **Service de la Prévention et de la Gestion des Risques, sis 40, avenue Roger Salengro - 13233 MARSEILLE CEDEX 20** (tél : 04 91 55 40 79 et mail 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 sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires pris en la personne [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'aux occupants des appartements 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 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 11

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 12

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 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 : 10 mai 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

Envoyé en préfecture le 10/05/2019
Reçu en préfecture le 10/05/2019
Affiché le

ID : 013-211300553-20190510-2019 01521 VDM-AR

~~que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré~~

l'opération prend les dispositions nécessaires à

nie mixte ou un organisme à but non lucratif a

engagés pour le logement, égale à un an du loyer

t, les obligations d'hébergement ou de logement

pour le recouvrement de sa créance.

tants qui ne se conforment pas aux obligations

matiere de contributions directes par la personne

e l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le

... nous pourrions être saisi d'une demande tendant à la

le juge peut être saisi d'une demande tendant à la

Article I - 521-3-2 le représentant de l'Etat dans le

le E. 521-5-2, le représentant de l'Etat dans le

e des engagements de l'accord intercommunal ou

des engagements de l'accord intercommunautaire de

s'échétant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le

u bailleur, procéder à l'attribution d'un logement.

rticle L. 521-3-2, le président de l'établissement

éa précédent. Les attributions s'imputent sur les

unale.