

Arrêté N° 2019_00276_VDM

SDI 19/025 – ARRÊTÉ DE PÉRIL GRAVE ET IMMINENT – 39, 41, 43 RUE DE LA PALUD – 1, DOMAINE VENTRE - 13001 – 201 803 B0268 - B0267 - B0266

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

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°12/186/VDM du 11 avril 2012 et l'arrêté de péril grave et imminent modificatif n°12/314/VDM du 18 juin 2012 interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 43, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, ainsi que la servitude de passage par le porche sous l'immeuble au Domaine Ventre,

Vu l'arrêté de péril non imminent n°16/385/VDM du 22 septembre 2016 et l'arrêté d'insécurité non imminente des équipements communs n°12/384/VDM du 22 septembre 2016 interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 43, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, ainsi que la servitude de passage par le porche sous l'immeuble au Domaine Ventre,

Vu les arrêtés municipaux n°2019_00203_VDM, n°2019_00204_VDM, n°2019_00206_VDM et n°2019_00207_VDM du 17 janvier 2019,

Vu le rapport de visite du 18 janvier 2019 et son complément transmis à la Ville de MARSEILLE le 21 janvier 2019, par Madame Corinne LUCCHESI, Architecte D.P.L.G, experte désignée par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Considérant l'immeuble sis 39, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201803 B0268, quartier Noailles, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés listées en **Annexe 2**, ou à leurs ayants droit,

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


Considérant l'immeuble sis 41, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201803 B0267, quartier Noailles, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés listées en **Annexe 3**, ou à leurs ayants droit.

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

Considérant l'immeuble sis 43, rue de la Palud – 1, domaine Ventre – 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201803 B0266, quartier Noailles, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés listées en **Annexe 4**, ou à leurs ayants droit.

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

Considérant l'immeuble sis 46, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201803 B0287, quartier Noailles, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes listées en **Annexe 5**, ou à leurs ayants droit.

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

Considérant la parcelle sis 48, rue de la Palud – 63 rue de Rome - 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201803 B0288, quartier Noailles, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes listées en **Annexe 6**, ou à leurs ayants droit.

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

Considérant l'immeuble sis 50, rue de la Palud – 65 rue de Rome - 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201803 B0289, quartier Noailles, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes listées en **Annexe 7**, ou à leurs ayants droit.

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

Considérant l'évacuation des occupants des immeubles 39 - 41 - 46, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, et du commerce du 48 - 50, rue de la Palud - 13001 MARSEILLE lors de l'intervention d'urgence des 16 et 17 janvier 2019,

Considérant la mise en place, en urgence, d'un périmètre de sécurité le 17 janvier 2019, par les services compétents de la Métropole Aix Marseille Provence, afin d'assurer la sécurité publique,

Considérant l'avertissement notifié le 17 janvier 2019 au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 41, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE, pris en la personne [REDACTED]

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

Immeuble du 41, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE

Cage d'escalier :

- « -Léger gonflement du mur maître à droite en montant l'escalier, décollement de la peinture et fissures sur le mur ainsi que sur le plafond.
- Décollement de la volée, avec la présence d'une fissure.

Balcons sur cour

« -Les édicules en briques sont détériorés, la sous-face des balcons est détériorée. »

Appartement du 1er étage :

« - L'affaissement important et l'effondrement partiel du plancher bas dénotent une déformation importante de la structure à cet étage.

- Bombement du mur séparatif avec la cage d'escalier. Côté cage d'escalier, une fissure verticale est présente. »

Appartement du 2ème étage :

« -La présence de moisissures et de pourrissement au niveau des ancrages des deux poutres maîtresses et de l'enfustage du plancher haut dans la salle de bain, présentent un risque d'effondrement partiel du plancher. »

Hangar en fond de cour :

« - L'ensemble est en très mauvais état. La toiture constituée de poutres et de lames en bois a été recouverte d'une toile étanche de calendrite. Cette étanchéité a été partiellement perforée, laissant passer l'eau de tous les côtés.

- Les parois de cet espace sont imbibées d'eau. Nous pouvons voir d'importantes traces d'écoulement d'eau. Le sol est recouvert de flaques d'eau.

- Dans un réduit, qui donne du côté de l'atelier de bijouterie, nous pouvons voir que la descente des eaux de pluie de l'immeuble n'est plus canalisée.

- L'ensemble des eaux pluviales n'est plus correctement gérée et canalisée.

- La présence de multiples parties pourries du plancher haut constituant la toiture du hangar et la présence de murs imbibés d'eau présentent un risque généralisé d'effondrement du hangar. »

Façade sur cour du 41, rue de la Palud :

« - Présence d'une fissure sur la façade de la cour arrière. »

Commerce en Rez-de-chaussée côté 39, rue de la Palud (bijouterie) :

« - Cet atelier est très vétuste, les conditions de travail sont sommaires dans un environnement insalubre.

- Dans le fond de l'atelier, les murs sont dégradés et recouverts de moisissures. »

Local en Rez-de-chaussée côté 43, rue de la Palud (vacant) :

« -Ce local n'est plus exploité depuis des années selon les dires de son propriétaire.

- Nous voyons que le doublage sur les murs est déformé sous la pression du mur mitoyen, sur toute la longueur du local, en mitoyenneté avec le n°43 de la rue de la Palud. L'embase est bombée.

- Une partie de ce doublage a explosé sous la poussée de la déformation du mur.

- Des pierres sont apparentes, certaines ont chu.

- Le faux-plafond a été éventré, le plancher haut est troué.

- Des pierres et tous autres éléments structurels support de l'immeuble menacent de tomber.

Au vu de ces éléments qui impactent l'embase de la structure de la construction, l'ensemble de l'immeuble menace de s'effondrer. »

Murs mitoyens aux 39 et 43, rue de la Palud :

« -Fissures en biais sur le mur mitoyen au 43, rue de la Palud, à tous les étages côté 41, rue de la Palud et côté 43, rue de la Palud.

- Au rez-de-chaussée (local vacant), bombement important sur toute la longueur du local, mur déformé qui a, sous la pression, fait exploser la contre-cloison, pierres tombées entre la contre-cloison et le mur. Le mur mitoyen est en train de s'effondrer.
- L'enduit du pignon surélevé du 43, rue de la Palud est pulvérulent, nous constatons des fissures.
- Fissures et enduits dégradés sur le conduit de cheminée.
- Le mur mitoyen avec le n°39 de la rue de la Palud, présente un léger bombement et d'importantes fissures au niveau du rez-de-chaussée (bijouterie).
- Au regard des éléments relevés impactant la structure et la tenue de l'immeuble de part et d'autre des murs mitoyens, j'ai relevé un risque important d'effondrement de l'immeuble. »

Immeuble du 43, rue de la Palud – 1, domaine Ventre – 13001 MARSEILLE

Cage d'escalier :

« - Le mur mitoyen côté 43 rue de la Palud est également déformé, bombé en sa base.

Façade arrière du 1, domaine Ventre (donnant sur la cour du 41, rue de la Palud) :

- « -L'angle de l'immeuble est fissuré, l'enduit se desquame et est pulvérulent.
- Depuis la cour, nous avons vu une large fissure verticale toute hauteur, qui se profile entre deux parties constructives différentes (43, rue de la Palud et 1, domaine Ventre).
- Couronnement du mur du 1, domaine Ventre est très dégradé. »

Immeuble du 39, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE

Cage d'escalier :

- « -La cage d'escalier, au rez de chaussée, comporte un bombement sur le mur mitoyen au 41, rue de la Palud,
- Détériorations de l'enduit,
- Détachement d'une partie de la volée de l'escalier. »

Considérant le rapport d'expertise 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 de la totalité des immeubles n°41 et n°39 rue de la Palud, le n°43 est déjà évacué, il devra le rester.
- Faire évacuer les immeubles n°46, 48 et 50 (l'entrée sera inaccessible), ainsi que les commerces situés au rez de chaussée.
- Une protection rigide sera appliquée sur toute la longueur des immeubles du 46, 48 et 50 entre le rez de chaussée et le premier étage et jusqu'au deuxième étage. Outre ces immeubles évacués, un périmètre de sécurité sera défini et mis en œuvre par le service de sécurité.
- Couper les réseaux, l'eau, le gaz et l'électricité.
- Interdire le passage des personnes en bloquant par des barrières suffisamment hautes, rigides et étanches toute la portion de la rue située entre le n°37/39 jusqu'au 43/47.
- Le danger réside sur le potentiel effondrement de l'immeuble n°41 et dans sa chute, l'embarquement de la structure des immeubles mitoyens. Prendre un maître d'œuvre avec la mission complète et sur ses conseils faire étudier les renforts dans les plus brefs délais

- Pour éviter le basculement, la déformation de la structure de l'immeuble et l'amplification de l'affaissement des deux murs mitoyens une solution consisterait à :

- Poser un système de cadres métalliques avec entretoises au rez de chaussée, au premier étage et au deuxième étage à l'intérieur des trois immeubles sur les façades et les murs perpendiculaires, l'ensemble sera maintenu de sorte de renforcer et de solidariser la structure (nombre et dimensionnement à déterminer par le bureau d'étude structure).

- Sur les deux murs mitoyens, de part et d'autre, mettre des renforts métalliques verticaux (nombres et section à calculer), reliés entre eux, de sorte de bloquer la déformation des murs.

- Étrésillonner toutes les baies.

Cette méthodologie devra être étudiée en détail par un bureau d'étude structure. Il faudra mettre en place une méthodologie de mise en œuvre afin d'éviter les accidents, le risque d'enfouissement ou d'effondrement lors de la réalisation de ces ouvrages. Un coordonnateur SPS est obligatoire. Il devra travailler en étroite collaboration avec le bureau d'étude structure et le maître d'œuvre.

Cette mise en œuvre est très délicate, la solution de la démolition pourrait également être étudiée.

- Faire démolir le hangar dans la cour arrière en prenant toutes les précautions et en mettant toutes les protections nécessaires vis-à-vis des avoisinants.

- Purger les murs des façades périphériques pulvérulentes des immeubles 41, 43/45, et 39 sur la cour arrière.

- Déposer les volets dont le scellement est défectueux.

- Faire reprendre tout de suite les réseaux d'eau, les canaliser, surtout dans la partie du fond de la parcelle située en amont de l'immeuble n°41.

- Interdire toute la portion de la rue (circulation piétonne et véhicule) le long des façades des immeubles située entre le n°37/39 jusqu'au 43/47 (cf **Annexe 8**).

- L'homme de l'art devra se prononcer sur la mise en sécurité des trois immeubles, sous la forme d'une attestation, ce qui permettra de rouvrir à nouveau la rue à la circulation. Cette attestation devra répondre à tous les points ci-dessus énoncés.

- Prendre un maître d'œuvre avec la mission complète et un bureau d'étude structure qui devront faire un diagnostic sur les trois parcelles (n°39, 41, 43).

- Faire faire des études géotechniques et hydrologiques.

- Reprendre les réseaux y compris ceux des parcelles mitoyennes,

- Entreprendre les travaux de réhabilitation lourde sur l'immeuble et sur les avoisinants (planchers, murs maîtres, murs mitoyens, fondations, contrôle et éventuellement reprise des assises des fondations, toiture, façades).

- Faire établir une attestation de fin des travaux par un homme de l'art. (Bureau d'étude ou architecte). Dans cette attestation, tous les points énoncés ci-dessus seront reportés et justifiés en décrivant succinctement : les causes des désordres, les actions et les travaux entrepris pour rendre les ouvrages pérennes.

- Demander la mainlevée à la Ville de Marseille avant la réintégration des occupants.

- Pour ces travaux, un bureau de contrôle, un coordonnateur Sécurité et Prévention Santé sont obligatoires.

- Les propriétaires doivent demander les autorisations administratives. :

ARRÊTONS

Article 1

Les immeubles sis 39 - 41 - 43 - 46, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE sont interdits à toute occupation et utilisation.

Le local commercial des immeubles sis 48-50, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE est interdit à toute occupation et utilisation.

Les fluides (eau, gaz électricité) de ces immeubles et de ce local interdits d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

Article 2

Les accès aux immeubles et au local interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Ceux-ci ne seront réservés qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

Article 3

Le périmètre de sécurité installé par la Métropole Aix Marseille Provence le 17 janvier 2019, interdisant l'occupation de toute la portion de la rue de la Palud le long des façades des immeubles située entre le n°37/39 jusqu'au 43/47, selon les pointillés du schéma (**cf Annexe 8**), doit être conservé jusqu'à la réalisation des travaux de mise en sécurité des immeubles.

Article 4

Les copropriétaires doivent prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique, en faisant réaliser les travaux nécessaires d'urgence sur les désordres ci-dessus énoncés, sous **72 heures** à dater de la notification du présent arrêté notamment :

- Prendre un maître d'œuvre avec la mission complète et sur ses conseils faire étudier les renforts provisoires dans les plus brefs délais.
- Réaliser des renforts provisoires afin d'éviter le basculement, la déformation de la structure de l'immeuble et l'amplification de l'affaissement des deux murs mitoyens une solution pourrait consister à :

- Poser un système de cadres métalliques avec entretoises au rez de chaussée, au premier étage et au deuxième étage à l'intérieur des trois immeubles sur les façades et les murs perpendiculaires, l'ensemble sera maintenu de sorte de renforcer et de solidariser la structure (nombre et dimensionnement à déterminer par le bureau d'étude structure).

- Sur les deux murs mitoyens, de part et d'autre, mettre des renforts métalliques verticaux (nombres et section à calculer), reliés entre eux, de sorte de bloquer la déformation des murs.

- Étrésillonner toutes les baies.

- Faire étudier cette méthodologie en détail par un bureau d'étude structure. Il faudra mettre en place une méthodologie de mise en œuvre afin d'éviter les accidents, le risque d'enfouissement ou d'effondrement lors de la réalisation de ces ouvrages. Un coordonnateur SPS est obligatoire. Il devra travailler en étroite collaboration avec le bureau d'étude structure et le maître d'œuvre.

- Mettre en sécurité (ou démolir) le hangar dans la cour arrière en prenant toutes les précautions et en mettant toutes les protections nécessaires vis-à-vis des avoisinants.

- Purger les murs des façades périphériques pulvérulentes des immeubles 39, 41, 43, rue de la Palud et 1, domaine Ventre sur la cour arrière.

- Déposer les volets dont le scellement est défectueux.

Il semble indispensable de faire reprendre tout de suite les réseaux d'eau, les canaliser, surtout dans la partie du fond de la parcelle située en amont de

l'immeuble n°41.

Article 5

Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Étude Technique Spécialisé,...) prenant position sur la parfaite mise en 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 6

A défaut par les copropriétaires ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune procédera d'office à la réalisation desdits travaux, à leurs frais.

La créance résultant de ces travaux étant récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 7

Les propriétaires doivent prendre immédiatement à leur charge l'hébergement des locataires, et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après respect des injonctions imparties par le présent arrêté. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement définitif), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, aux frais des propriétaires défaillants.

Article 8

Les propriétaires doivent informer immédiatement le **Service de la Prévention et de la Gestion des Risques, sis 40, avenue Roger Salengro - 13233 MARSEILLE CEDEX 20** (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 9

Les arrêtés municipaux n°2019_00203_VDM, n°2019_00204_VDM, n°2019_00206_VDM et n°2019_00207_VDM du 17 janvier 2019, sont abrogés.

Article 10

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires du 39, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE pris en la personne du [REDACTED]

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires du 41, rue de la Palud – 13001 MARSEILLE pris en la personne du [REDACTED]

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires du 43, rue de la Palud - 1, domaine Ventre - 13001 MARSEILLE pris en la personne du [REDACTED]

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires du 46, rue de la Palud - 13001 MARSEILLE pris en la personne du [REDACTED]

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires du 48, rue de la Palud – 63, rue de Rome - 13001 MARSEILLE pris en la personne [REDACTED]
[REDACTED]

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires du 50, rue de la Palud – 65, rue de Rome - 13001 MARSEILLE pris en la personne du [REDACTED]
[REDACTED]

Ceux-ci le transmettront aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'aux occupants des appartements interdits d'occupation.

Article 11 Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 12 Le présent arrêté sera transmis au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille, Service de la Mobilité Urbaine, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 13 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 14 Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 et à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

Article 15 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 : 24 janvier 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

propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, sous réserve des dispositions du III.

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

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

V.-Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 83

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 93

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 125

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

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

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

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

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

ANNEXE 2

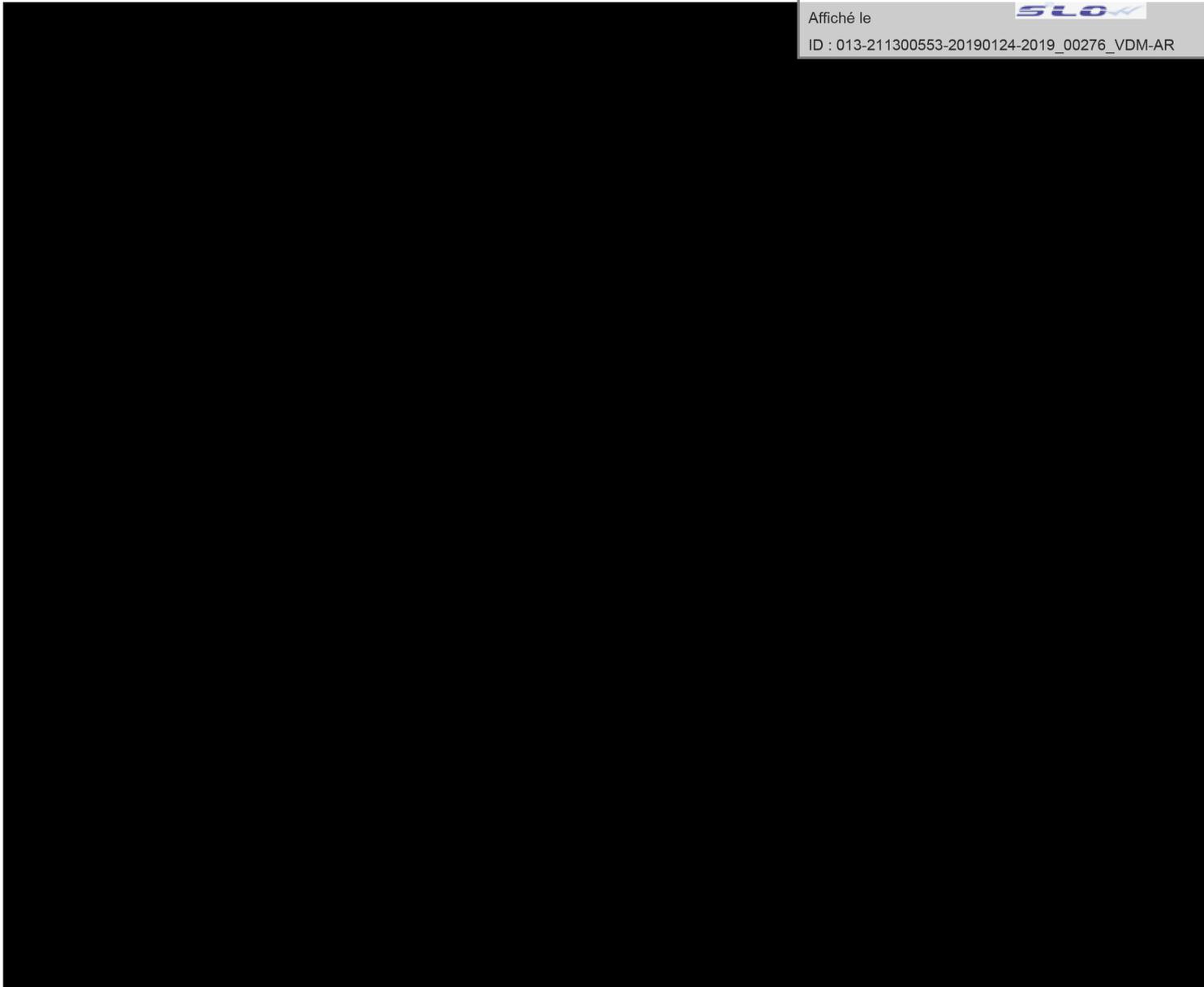
Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

Affiché le



ID : 013-211300553-20190124-2019_00276_VDM-AR



ANNEXE 3

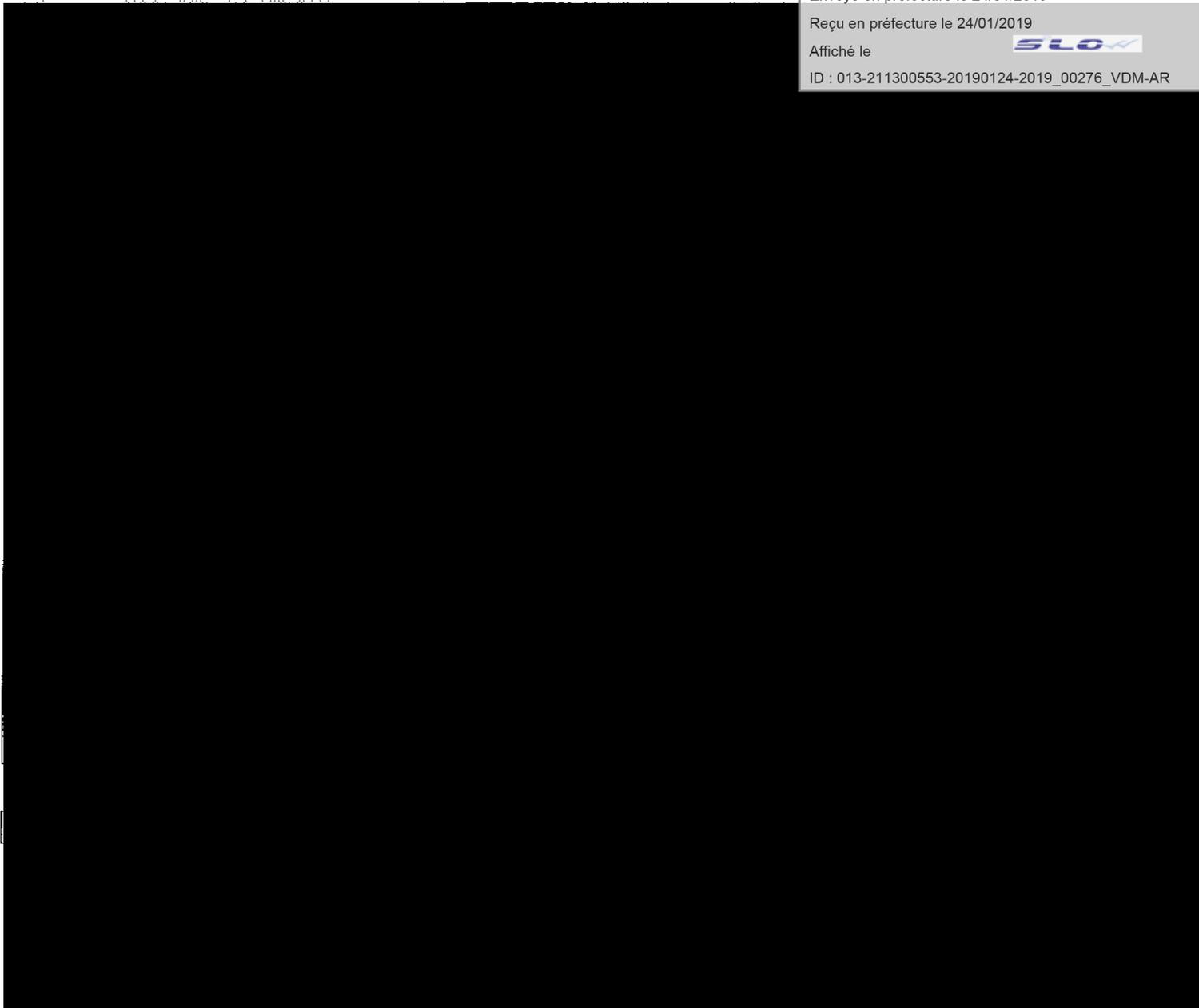
Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

Affiché le



ID : 013-211300553-20190124-2019_00276_VDM-AR



ANNEXE 4

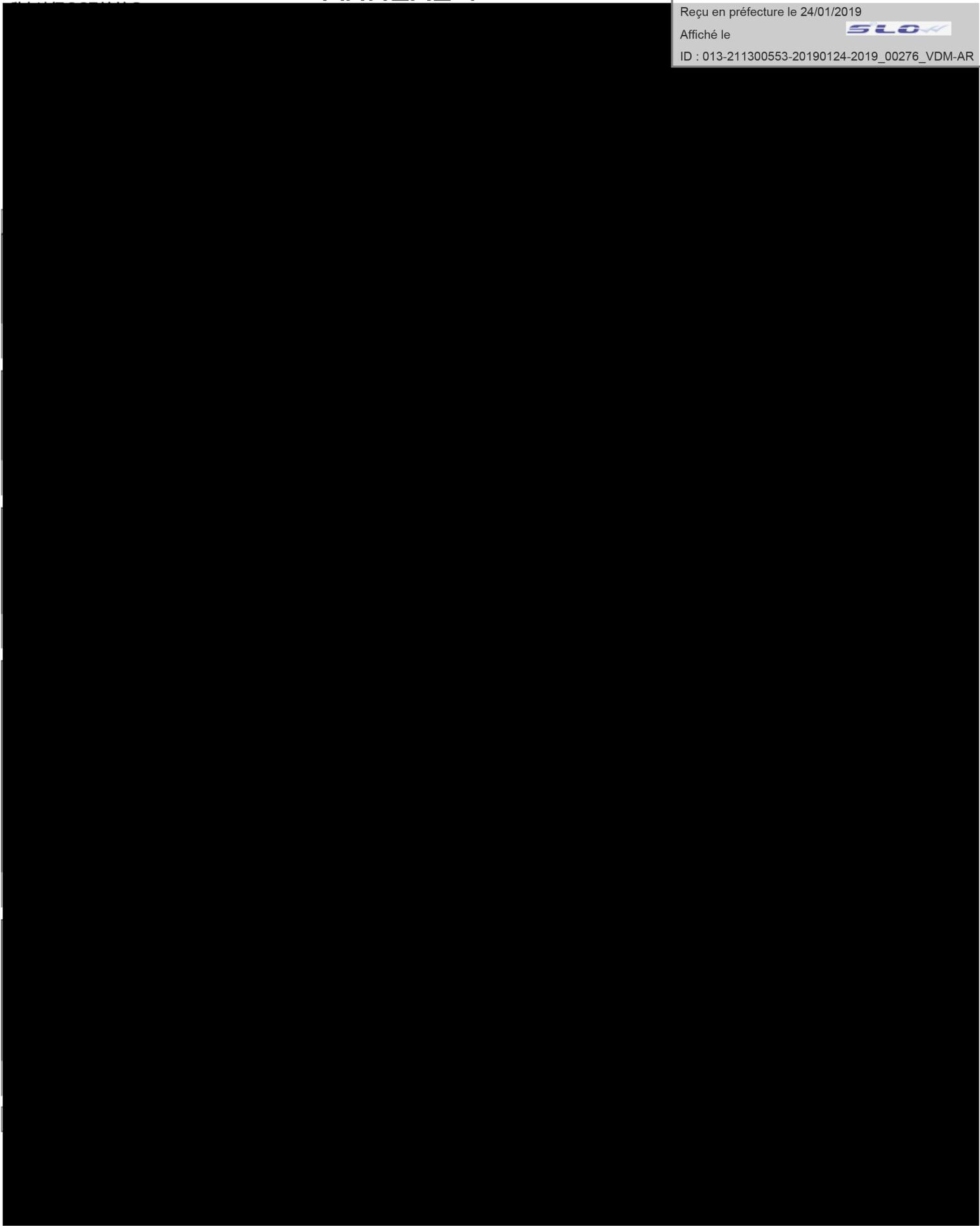
Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

Affiché le



ID : 013-211300553-20190124-2019_00276_VDM-AR



ANNEXE 5

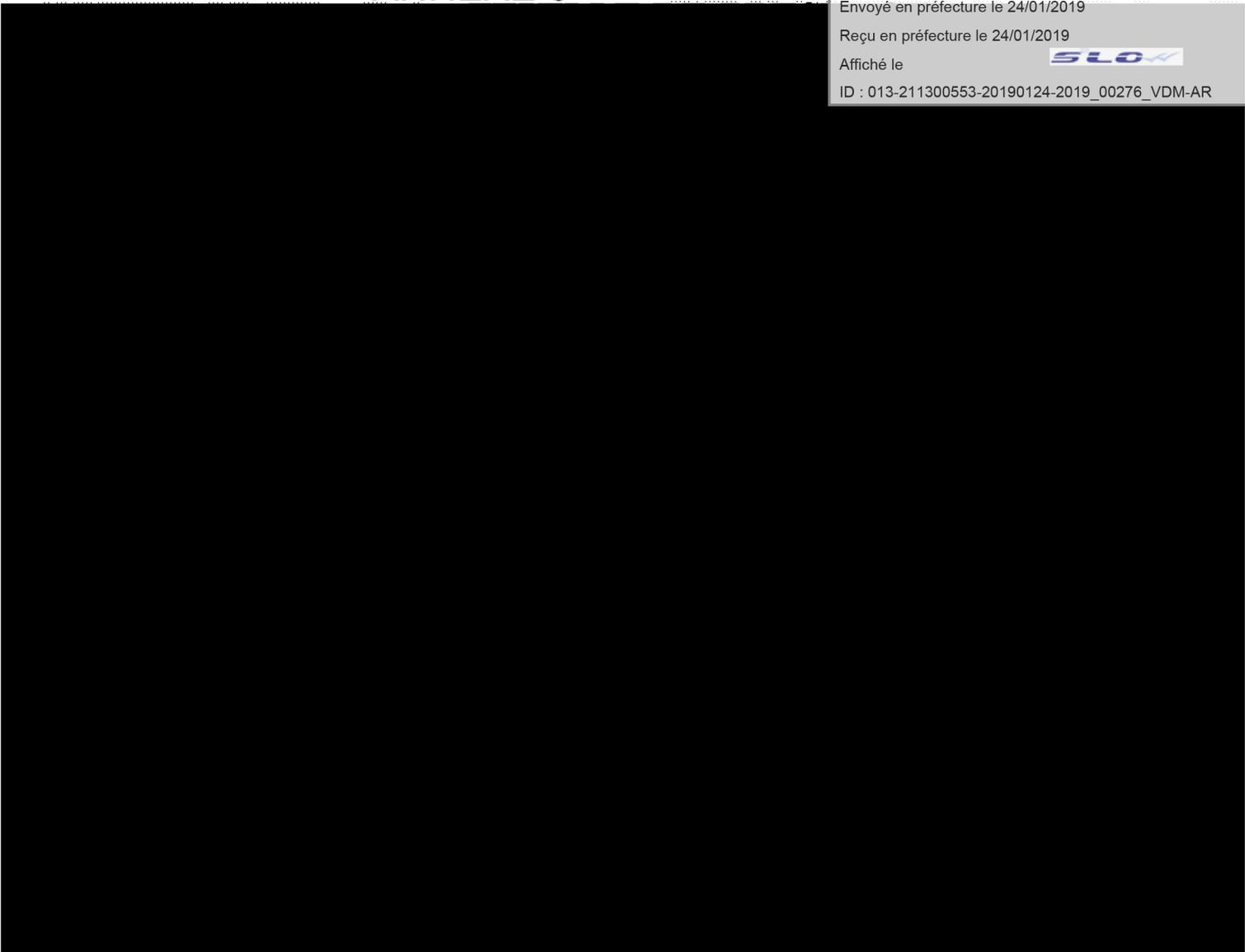
Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

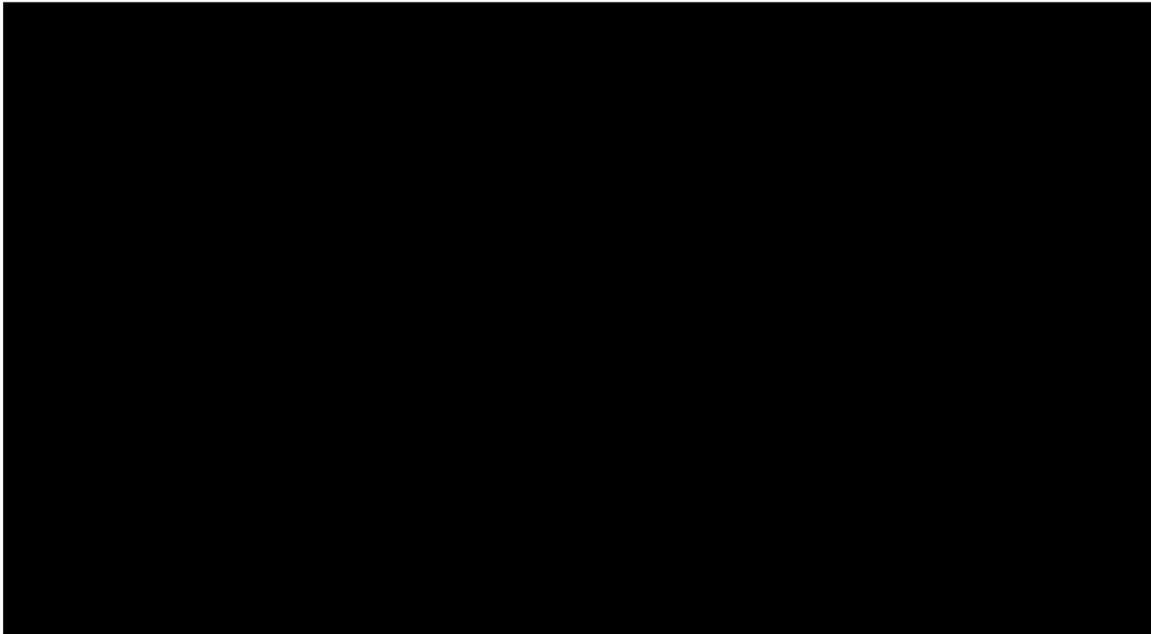
Affiché le



ID : 013-211300553-20190124-2019_00276_VDM-AR



ANNEXE 6



Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

Affiché le

SLO

ID : 013-211300553-20190124-2019_00276_VDM-AR

Feuille de présence assemblée du 22/01/2019

riété 65 RUE DE ROME
13001 MARSEILLE



Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

Affiché le



ID : 013-211300553-20190124-2019_00276_VDM-AR

ANNEXE 8 PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ IMPACTANT LA VOIE PUBLIQUE

DEVANT LES IMMEUBLES SIS 39, 41, 43, RUE DE LA PALUD - 13001 MARSEILLE

L'occupation de toute la portion de la rue de la Palud le long des façades des immeubles située entre le n°37/39 jusqu'au 43/47, selon les pointillés du schéma est interdite.

