

Arrêté N° 2021_01327_VDM

**SDI 12/035 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE URGENTE - IMMEUBLE SIS 4,
RUE DU BON PASTEUR - 13002 MARSEILLE - PARCELLE CADASTRÉE 202808 B010**

Nous, Maire de Marseille,

-

Vu l'article L2131.1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.511.1 et suivants, L521-1 à L521-4 du code de la construction et de l'habitation (cf. Annexe 1),

Vu les articles L.511.1 et suivants, ainsi que les articles L.521.1 à L.521.4 du code de la construction et de l'habitation (cf. Annexe 1),

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

Vu les articles R.531-1, R.531-2 et R.556.1 du code de justice administrative,

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

Vu l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs n°15/447/SPGR signé en date du 29 septembre 2015, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE,

Vu l'arrêté d'insécurité non imminente des équipements communs n°16/386/SPGR signé en date du 22 septembre 2016,

Vu l'arrêté de péril non imminent n°16/387/SPGR signé en date du 22 septembre 2016, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble, excepté les locaux commerciaux en rez-de-chaussée, sis 4, rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE,

Vu l'arrêté municipal n°2019_02261_VDM signé en date du 27 juin 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des locaux commerciaux en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE,

Vu le courrier du 25 juin 2019 transmis par l'architecte Eric BAUDET, gérant de la société ENGINEERING TERRITOIRES ET HABITAT (ETH), en charge des études de travaux d'office de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE depuis le 22 juin 2017, alertant sur l'évolution des désordres du bâtiment, en particulier de l'affaissement du mur de refend,

Vu l'avertissement notifié le 27 avril 2021 au représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°202808 B0110, quartier Les Grands Carmes, pris en la personne de [REDACTED], administrateur provisoire,

Vu le rapport de visite du 29 avril 2021, dressé par Monsieur Fabrice TEBoul, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête, concluant à l'existence d'un danger imminent sur l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE parcelle cadastrée N°202808 B0110, quartier Les Grands Carmes, en présence des services municipaux

Considérant l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE, parcelle cadastrée

N°202808 B0110, quartier Les Grands Carmes,

Considérant l'administrateur provisoire de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE pris en la personne de [REDACTED]

Considérant l'arrêté d'insécurité non imminente des équipements communs susvisé préconisant les travaux de réparation ou de remplacement des désordres suivants :

Électricité :

- État très dégradé de la colonne de distribution électrique dont la dangerosité a été amplifiée par l'incendie du 2ème étage,
- Coffrets de coupure, compteurs, distributeurs ErDF, lignes d'alimentation des appartements et réseau de courants faibles totalement dégradés,
- Éclairage de la copropriété totalement dégradé et en mauvais état, absence d'interrupteurs et prises de courant dans les parties communes, pièces nues sous tension représentant un risque d'électrisation ou d'électrocution du public et de départ d'incendie dans l'immeuble,
- État très dégradé du réseau électrique,

Plomberie :

- Dégradation importante de la colonne de distribution d'eau potable et fuyarde sur l'ensemble du réseau.

Considérant que lors de la visite d'expertise du 29 avril 2021, les services municipaux confirment l'état de danger imminent et constatent les dysfonctionnements affectant les équipements communs suivants :

- Dégradation importante de l'ensemble des équipements de la colonne de distribution et des installations électriques - fils électriques et gaines en bois arrachés - interrupteurs et points lumineux de l'éclairage des parties communes cassés, réseau de mise à la terre arraché...
 - Présence de raccordements électriques en mauvais état,
 - Installations anarchiques, piquages sauvages.
- Ces dégradations présentent une menace grave et imminente par le risque d'électrisation ou d'électrocution par contact direct et par le risque d'un départ d'incendie lors d'une mise sous tension de ces installations.

- Dégradation importante de la conduite de gaz dans les parties communes, avec un risque important de fuites empêchant toute remise en gaz.

- Dégradation du réseau d'évacuation des eaux vannes, et risque important de fuite sur les installations électriques ainsi qu'un risque de dégradation des structures de l'immeuble.

Considérant que lors de la visite d'expertise du 29 avril 2021, les services municipaux relève d'autres dysfonctionnements ne relevant pas d'une insécurité imminente :

- mauvais état général des installations techniques de cet immeuble, ainsi que le mauvais état d'usage et d'entretien de ces équipements dans les parties communes, mais aussi dans les appartements,

Considérant le courrier de l'architecte Eric BAUDET du 25 juin 2019 reconnaissant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- Évacuation de l'immeuble,
- Mise en place d'un périmètre de sécurité sur le trottoir au droit de l'immeuble,
- Pose de panneaux « attention Danger-Interdiction d'entrer »,
- Pose de témoins sur les fissures (façades rue, cour, refend central),
- Neutralisation des ouvertures coté rue (pigeons, précipitations..) par panneaux de bois,
- Étalement des parties de planchers défectueuses (pièces d'eau généralement) sur tous les niveaux afin d'éviter des effondrements en "domino" entre étages,
- Révision de la couverture (réparation /remplacement des tuiles cassées, nettoyage des chéneaux et gouttières, chapeutage des sorties en souches) : mise hors d'eau,
- Débarras de la cour et réfection complète d'une étanchéité avec création d'un avaloir + surverse + reprise des descentes depuis la toiture, puis pose d'un collecteur d'eaux pluviales apparent à raccorder sur le regard existant sous trottoir : garantir que toutes les eaux pluviales seront intégralement renvoyées dans le réseau public, et que les réseaux actuels ne seront plus en service.
- Purge des maçonneries désolidarisées, volets dégradés etc... en façade risquant de chuter sur la voie publique.
- Confortement des fondations par injection de résines dans le sol selon procédé URETEK ou équivalent.
- En l'état, les tableaux de fenêtres ne semblent pas nécessiter d'étrésillonage, mais seront à surveiller (témoins) durant toute la période de mise en oeuvre du projet.

Considérant que le rapport susvisé de Monsieur Fabrice TEBOUL en date du 29 avril 2021 reconnaissant un danger imminent, constate les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

Général :

- Endommagement important des éléments structurels (poutres, enfustages, charpente) présentant des pathologies liées à des fuites d'eau sur les réseaux d'évacuation et des infiltrations en toiture,
- Lessivage des fines sous le mur de refend perpendiculaire à la façade sur rue et sous le mur porteur du 4 rue du Bon Pasteur jouxtant l'immeuble sis 2, rue du Bon Pasteur,
- Basculement et affaissement du mur de refend perpendiculaire à la façade ,
- Poutres vermoulues et ne remplissant plus leurs offices de support des enfustages à tous les niveaux et dont une totalement désagrégée au 1^{er} étage,
- Constat d'une évolution significative des pathologies en comparaison avec le rapport géotechnique dressé en 2017.

Façade sur rue :

- Nombreuses fissures en escalier dont l'aboutissement de celles-ci est situé au niveau du mur de refend perpendiculaire à la façade,

Hall d'entrée et cage d'escalier :

- Ventre du mur porteur du 4 rue du Bon Pasteur jouxtant l'immeuble sis 2, rue du Bon Pasteur, avec chute de nombreux moellons au centre de ce ventre,
- Instabilité des volées d'escalier menaçantes,
- Effondrement d'une marche de la volée d'escaliers entre le 2ème et 3ème étage,
- Ravinement en pied de mur du mur de refend perpendiculaire à la façade et

probablement sous le mur porteur du 4 rue du Bon Pasteur jouxtant l'immeuble sis 2, rue du Bon Pasteur,

- Détérioration et compression des murs d'échiffre et présence de nombreux trous béants.

Rez-de-chaussée et locaux commerciaux :

- Pulvérulence des enduits,
- Fissuration sur l'allège droite de la fenêtre
- Endommagement des faux-plafonds, doublages et cloisons dû à un dégât des eaux dans le local commercial du bar,
- Inclinaison significative vers la cage d'escalier du plancher sur la partie droite dans le local commercial du bar,
- Flèche importante à la limite du point de rupture des poutres de la mezzanine du local commercial de vêtements,
- Poutre totalement vermoulue et fendue, dont le diamètre est réduit de 75 %, de la mezzanine du local commercial de vêtements,

1^{er} étage :

- Fissures de tassement sur le mur d'échiffre, sur le mur de refend central et sur les cloisons séparatives

2^{ème} étage :

- Fissures (verticales) sur la plupart des allèges des tableaux maçonnés et notamment ceux situés dans la cour intérieure présentant un cisaillement,

3^{ème} étage :

- Instabilité des éléments structurels des planchers avec risque d'effondrement,
- Effondrement et non sécurisation de certains planchers.

4^{ème} étage :

Affaissement et instabilité des poutres de chevêtres.

Considérant le rapport susvisé de Monsieur Fabrice TEBOUL en date du 29 avril 2021 relatif à cet immeuble, préconisant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des personnes :

- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi de l'ensemble des travaux,
- Désignation d'un BET structure qualifié,
- Étaïement de l'ensemble des planchers et charpente,
- Butonnage des murs perpendiculaires aux façades,
- Purge des éléments non cohérents en façade,
- Sondage destructif sur le plancher bas du rez-de-chaussée côté entrée afin d'ôter tout risque de ravinement total,
- Inspection vidéo des réseaux humides,
- Étude de confortement/ réfection des éléments défailants,
- Solutionner l'ensemble des problèmes liés à l'eau (réseaux d'évacuation, toiture).

Considérant que les occupants de cet immeuble ont été évacués dans le cadre de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs n°15/447/SPGR du 29 septembre 2015,



Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L511-19 du code de la Construction et de l'Habitation, le Maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures

indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe,

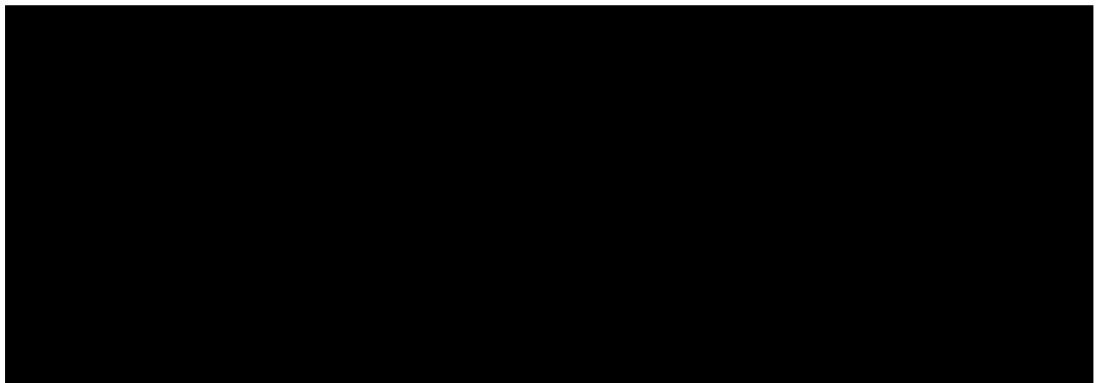
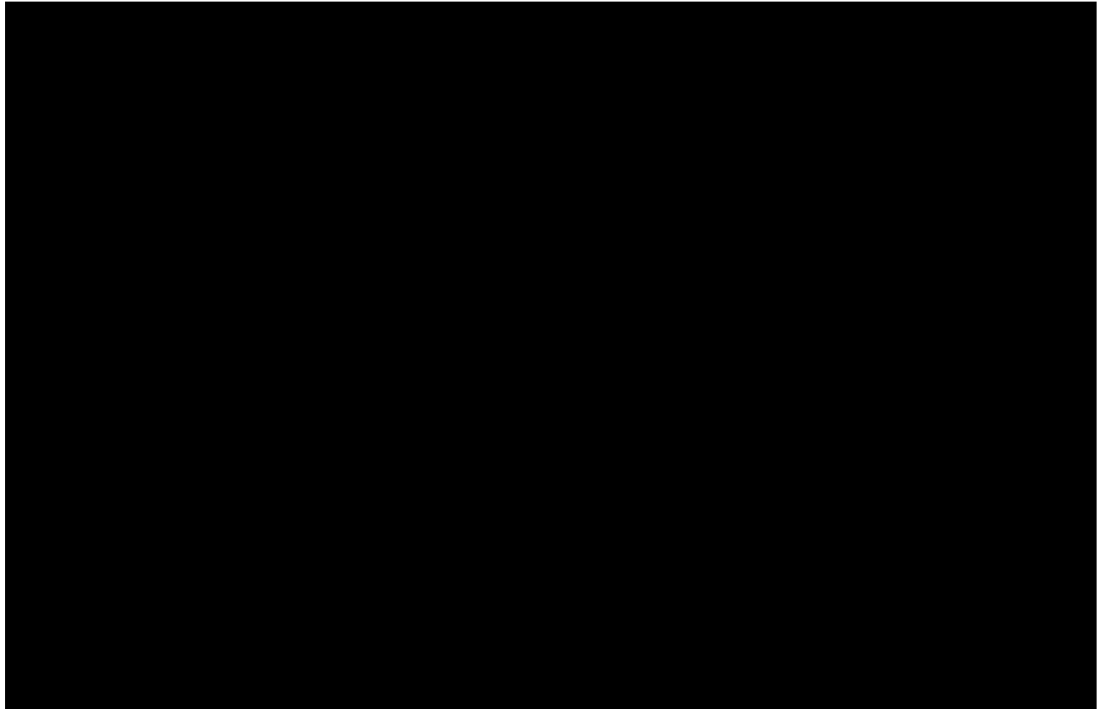
Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé.

ARRÊTONS

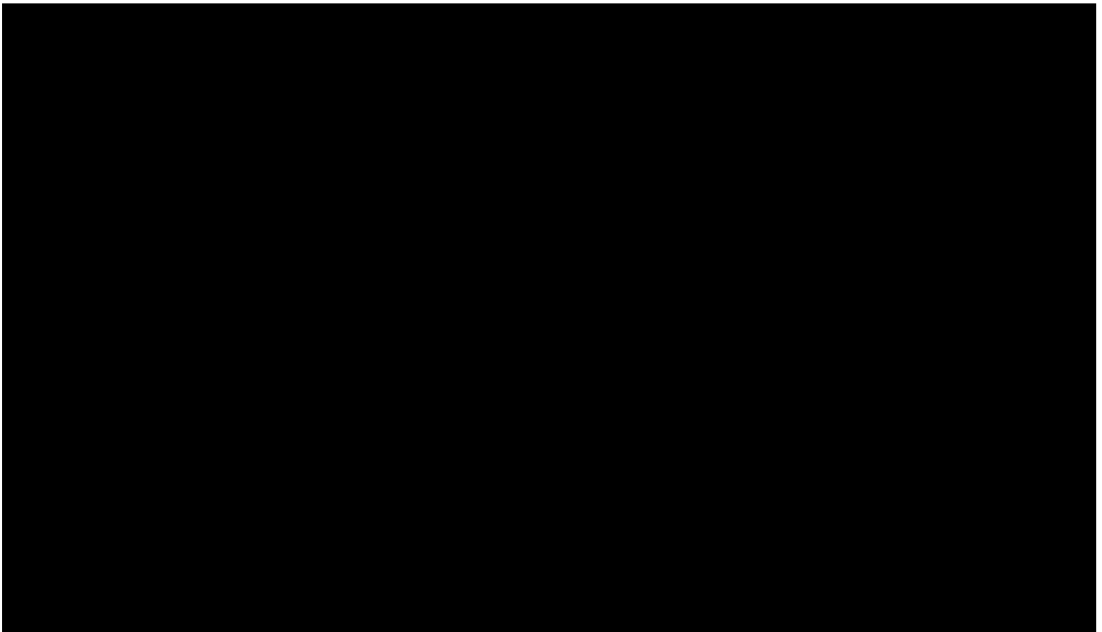
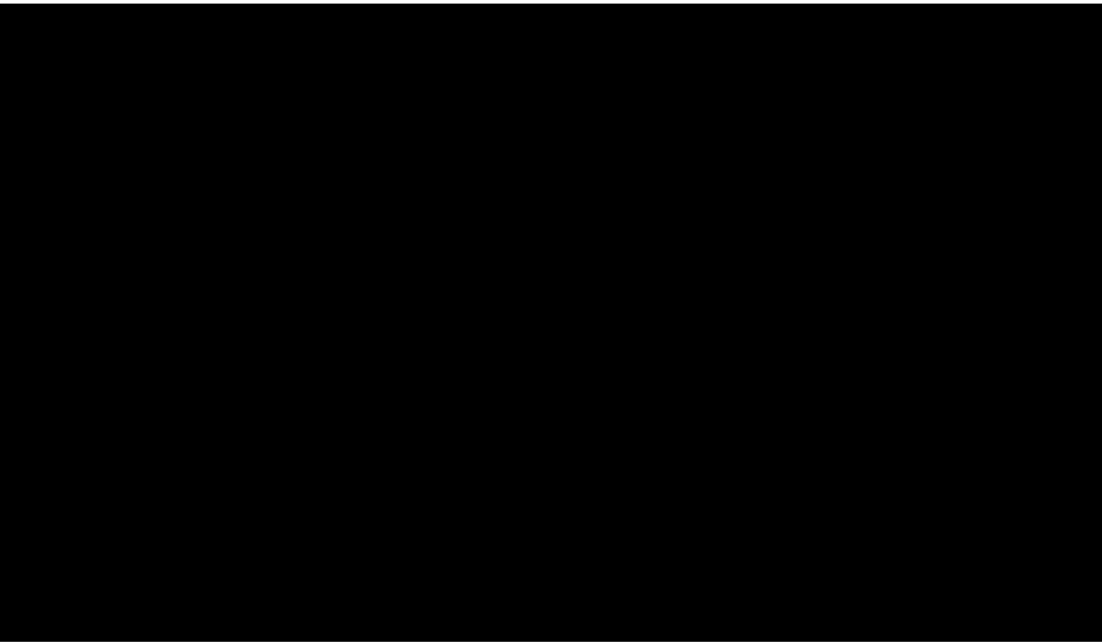
Article 1 L'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE parcelle cadastrée N°202808 B0110, quartier Les Grands Carmes, appartient, selon nos informations à ce jour,

au syndicat des copropriétaires représenté par Monsieur ,
administrateur provisoire, 
MARSEILLE,

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



- Lot 06 – 47/1000èmes :



Le syndicat des copropriétaires mentionnés ci-dessus doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant

réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous, ~~sous 15 jours à compter de la~~
notification du présent arrêté :

- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi de l'ensemble des travaux et d'un bureau d'études technique structure qualifié,

Intérieur :

- Sondage destructif sur le plancher bas du rez-de-chaussée côté entrée afin de diagnostiquer un éventuel ravinement,
- Étude de sécurisation des éléments structurels et des équipements communs défaillants en vue, le cas échéant, de l'étalement de l'ensemble des planchers, de la charpente et du butonnage des murs porteurs perpendiculaires à la façade sur rue.

Façade sur rue Bon Pasteur :

- Purge des maçonneries désolidarisées,
- Sécurisation des volets dégradés et menaçants en façade sur rue Bon Pasteur,
- Purge des vitrages brisés en façade sur rue Bon Pasteur,
- Mise hors d'eau et mise hors d'air des ouvertures coté rue et côté cour central,
- Pose de témoins sur les fissures (façades rue, cour, refend central),
- Mise en sécurité des façades selon les préconisations d'un homme de l'art.

Charpente et toiture :

- Purge des tuiles instables en toiture,
- Mise hors d'eau de la toiture.

Réseaux :

- Inspection vidéo des réseaux humides, et cas échéant remise en état,
- Débarras des chéneaux et gouttières,
- Déviation du réseau des eaux pluviales enterré vers le réseau public.

Installations électriques – colonnes de distribution gaz / eau potable

- Coupure des fluides en pied d'immeuble dans l'attente d'une réfection générale des colonnes de distribution électrique, gaz et eau potable.

Article 2

L'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE reste interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

Les copropriétaires doivent s'assurer du maintien de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande des copropriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés. Néanmoins, ils devront s'assurer sous leur seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

Article 3

Les accès à l'immeuble interdit doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

Ces accès ne seront réservés qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.

Article 4 Un périmètre de sécurité installé par la Métropole Aix-Marseille-Provence selon le schéma ci-joint (cf. Annexe 2), interdisant l'occupation du trottoir le long de la façade de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE, sera conservé jusqu'à la réalisation des travaux mettant fin durablement au danger et jusqu'à la notification de la mainlevée.

Article 5 Si les propriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants-droit, à leur initiative, réalisent des travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, 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 susvisé, il est tenu d'en informer les services de la commune pour contrôle.

Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

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

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 A défaut pour les propriétaires 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 7 Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment ont été évacués.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire ou le relogement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 8 Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).


Article 9 Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe 1.

La protection des occupants prévue aux article L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 10 Les arrêtés municipaux n°15/447/SPGR, n°16/386/SPGR , n°16/387/SPGR et n°2019_02261_VDM sont abrogés.

Article 11 Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature :

- à l'administrateur provisoire de l'immeuble sis 4, rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE pris en la personne de Monsieur 

L'administrateur provisoire le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

Article 12 Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Il sera également publié au Recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.

Article 13 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, au Préfet de Police, au Procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, au Service de la Mobilité et de la Logistique 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 14 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 15 Pour appliquer les interdictions prévues à l'article 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées utiles.

Article 16

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

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne

Signé le :

19 mai 2021

ANNEXE 1

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021

Affiché le

SLO

ID : 013-211300553-20210519-2021_01327_VDM-AR

Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et au droit des occupants

Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L511-2 du code de la construction et de l'habitation

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

Article L511-10 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;

2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;

3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'ame

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

Article L511-16 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

Article L511-19 du code de la construction et de l'habitation

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20 du code de la construction et de l'habitation

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

Article L511-21 du code de la construction et de l'habitation

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

Article L511-22 du code de la construction et de l'habitation

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de Ville de Marseille, 2e quai du Port d'Azou, 13203 MARSEILLE CEDEX 20

chapitre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le 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 du code de la construction et de l'habitation

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 la Ville de Marseille, 2 quai du Port - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26 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 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que 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 ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 du code de la construction et de l'habitation

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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 héberger ou reloger les occupants, sous réserve 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 ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle verse au propriétaire, le cas échéant, une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021

Affiché le

ID : 013-211300553-20210519-2021_01327_VDM-AR

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article et contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, 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.

ANNEXE 2

PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ IMPACTANT LA VOIE PUBLIQUE DEVANT L'IMMEUBLE SIS 4, RUE DU BON PASTEUR -13002 MARSEILLE

L'occupation du trottoir le long de la façade de l'immeuble sur une longueur de 12,50 mètres, et une largeur de 2 mètres selon les pointillés du schéma est interdite.

