

Le Maire
Ancien Ministre
Vice-président honoraire du Sénat

Arrêté N° 2018_03008_VDM

SDI 17/080 - ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT - 3, RUE FRANCIS DE PRÉSSENSÉ - 13001 - 201801
A0073

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2131.1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 511.1 à L 511.6 ainsi que les articles L 521.1 à L 521.4,

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 le rapport de visite du 10 novembre 2018 et l'addendum du 20 novembre 2018 de Monsieur PIERRON Eric Architecte D.P.L.G, expert désigné par ordonnance de Madame le Président du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Considérant que l'immeuble sis 3, rue Francis de Pressencé - 13001 MARSEILLE, référence cadastrale n°201801 A0073, Quartier Belsunce appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] domicilié 49, La Canebière- 13001 MARSEILLE,

Considérant l'évacuation pour raison de sécurité des occupants de l'immeuble sis 3, rue Francis de Pressencé- 13001 MARSEILLE, lors de l'intervention d'urgence du 8 novembre 2018

Considérant le courrier d'avertissement notifié le 8 novembre 2018 au propriétaire [REDACTED] domicilié 49, La Canebière- 13001 MARSEILLE,

Considérant que le rapport d'expertise susvisé, reconnaît l'état de péril grave et imminent et constate les pathologies suivantes :

- Façade du dernier niveau passablement déstructuré et corniche fortement dégradées. Déstructuration de pierre d'appareil au droit des linteau et du chaînage supérieur
- Fissuration des façades en partie haute
- La structure en attique est dégradée
- L'avant dernier niveau (3ème étage) est très dégradé au droit de l'attique avec des infiltrations importante
- Le bâtiment à la merci des intempéries.
- Le terrasson, dont les ouvrages semblent être à l'origine des désordres,

présente des flashes d'humidité, notamment au droit des ~~des fenêtres, laissant pénétrer~~ l'eau de pluie à l'intérieur.

- On observe également un désemboitement de la descente d'eau pluviale, ainsi qu'un vieillissement prononcé de la toiture entraînant plusieurs fuites importantes sur la charpente et les planchers intermédiaires en bois, très sensibles à l'humidité.

Appartement de droite du 3ème étage :

- Faiblesses considérables de certaines structures au droit d'une salle bain avec affaissement notable du plancher ; Une ou plusieurs poutre portant ce plancher ont été très affaiblies et menacent de céder

Appartement côté EST :

- Affaissement du sol de la salle de douche

Appartement R+3 côté rue :

- Encastrement des poutres en bois des planchers impacté par une humidité omniprésente
- Affaiblissement des structures pouvant mener assez rapidement à la rupture des poutres maîtresse entraînant l'effondrement d'un étage l'effet domino sera alors pratiquement inévitable, provoquant l'effondrement de l'ensemble de l'immeuble.

Terrasson de l'appartement du 4ème étage :

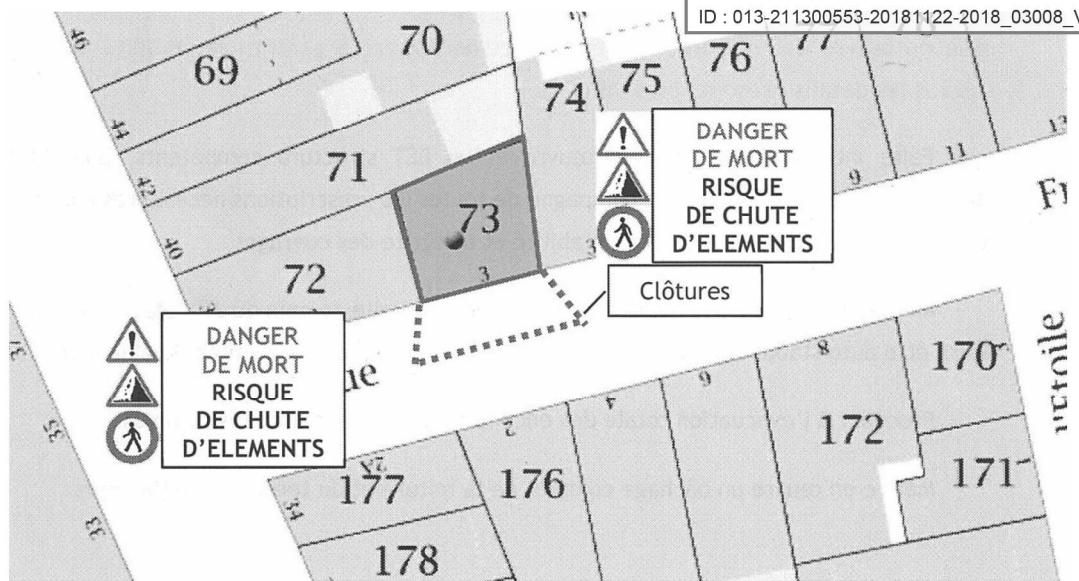
- Carrelage en terre cuite fortement dégradé descellé et incapable d'assurer une étanchéité

Charpente de toiture :

- Poutres et solives moisies
- Mur porteur humide

Considérant que le rapport d'expertise sus visé, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à cet immeuble, préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants :

- Faire intervenir un maître d'œuvre et un Bureau d'étude technique structure compétents, pour établir un diagnostic structurel complet, accompagne de toutes les prescriptions nécessaires aux travaux de reprises utiles à garantir la parfaite stabilité et intégrité des ouvrages.
- Mettre en œuvre un étalement du plancher de la salle de bain du 3eme étage. Cette structure devra être auto stable et capable de reprendre les charges de l'ensemble du plancher.
- Procéder à l'évacuation totale des encombrants présents dans les combles.
- Mettre en œuvre un bâchage complet de la toiture et du terrasson de l'attique



- Procéder à un diagnostic structurel complet, accompagné d'une étude, établie par un Bureau d'études spécialisé et sous sa responsabilité, justifiant des travaux de reprise et de renforcement susceptibles de mettre un terme aux périls, accompagné d'un planning de travaux et d'un engagement des copropriétaires, d'exécution jusqu'à bonne fin.
- Réaliser une inspection complète de la toiture comprenant tous les travaux de reprise, suivi et remplacement des ouvrages défectueux, pour garantir une parfaite étancheité de la toiture.
- Reprendre les gouttières et les façades pour assurer une parfaite reprise des eaux pluviales et garantir l'étancheité des façades.
- Faire exécuter les travaux de reprise des structures, sous le contrôle d'un maître d'œuvre compétent et avec une entreprise qualifiée et dûment assurée.
- Les travaux de reprise devront comprendre, à minima, la reprise du plancher du 3ème étage, le curage et la reprise complète de l'étancheité de la terrasse de l'attique et la révision de la toiture afin de garantir leur parfaite étancheité et l'intégrité structurelle de l'immeuble.
- Les façades seront resuivies, notamment au droit du linteau sous la corniche de la façade sur rue au droit du 4ème étage, présentant d'importantes desolidarisations des pierres supérieures, au droit du chaînage horizontal.
- La reprise des fissures présentes dans la cage d'escalier.
- Tous les travaux de remise en état des parements et des enduits seront mis en œuvre, ainsi qu'un éventuel cloutage de ces façades sur le reste de l'ouvrage pour en assurer la stabilité.
- La totalité des ouvrages de maçonnerie sera resuivie avec le decroutage de tous les enduits non adhérents, de tous les éléments desolidarisés, le remplacement des pierres endommagées ou manquantes, le garnissage de tous les joints au moyen d'un mortier de chaux et un enduit de protection à la chaux.
- Les chéneaux et les descentes d'eau pluviales seront repris ou créés en totalité pour assurer une parfaite maîtrise de la collecte des eaux pluviales.

ARRETONS

Article 1

L'immeuble sis 3, rue Francis de Pressencé- 13001 MARSEILLE est interdit à toute occupation et utilisation.

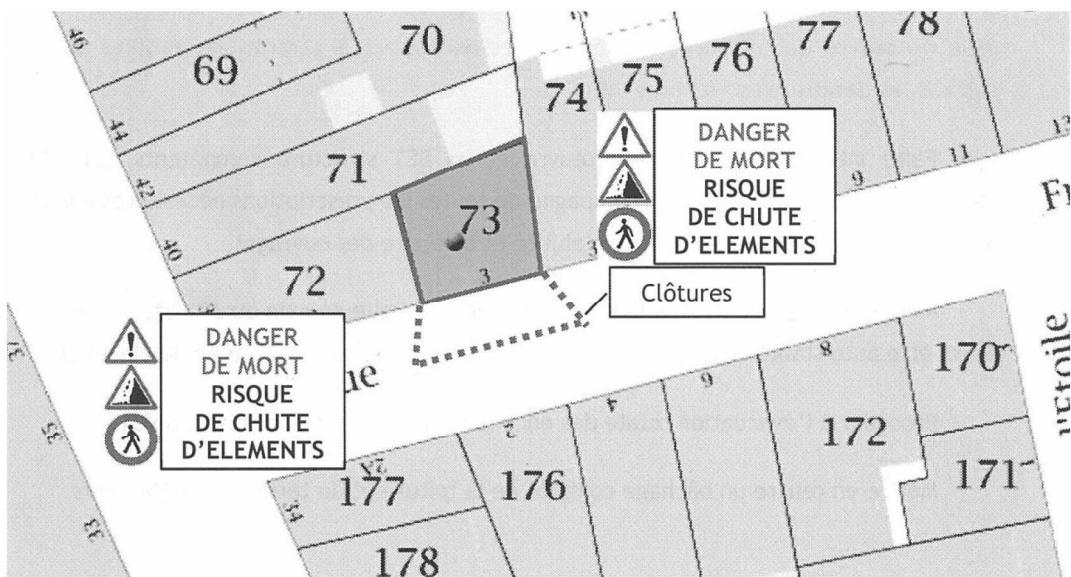
Les fluides (eau, gaz électrique) de cet immeuble ~~interdit à l'occupation et d'utilisation~~ doivent être neutralisés.

Article 2

L'accès à l'immeuble interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire. Celui-ci ne sera réservé 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 12 novembre 2018, interdisant tout passage au droit de la façade de cet immeuble et selon le schéma ci dessous, doit être conservé jusqu'à la réalisation des travaux de mise en sécurité de l'immeuble.



Article 4

Le propriétaire de l'immeuble sis 3, rue Francis de Pressencé- 13001 MARSEILLE doit prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique, en faisant réaliser sous **15 jours** à dater de la notification du présent arrêté, les travaux nécessaires d'urgence sur les désordres ci-dessus énoncés :

- Faire intervenir un maître d'œuvre et un Bureau d'Etude Technique structure compétents, pour établir un diagnostic structurel complet, accompagné de toutes les prescriptions nécessaires aux travaux de reprises utiles garantissant la parfaite stabilité et intégrité des ouvrages.
- Mettre en œuvre un étalement du plancher de la salle de bain du 3eme étage. Cette structure devra être auto stable et capable de reprendre les charges de l'ensemble du plancher.
- Procéder à l'évacuation totale des encombrants présents dans les combles.
- Mettre en œuvre un bâchage complet de la toiture et du terrasson de l'attique.
- Procéder à un diagnostic structurel complet, accompagné d'une étude, établie par un Bureau d'études spécialisé et sous sa responsabilité, justifiant des travaux de reprise et de renforcement susceptibles de mettre un terme aux périls, accompagné d'un planning de travaux et d'un engagement des copropriétaires, d'exécution jusqu'à bonne fin.

Article 5

Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Etude 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 le propriétaire ou ses ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune procédera d'office à la réalisation desdits travaux, à ses frais.

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

Article 7

Le propriétaire doit prendre immédiatement à sa 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 le propriétaire d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement définitif), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, à ses frais.

Article 8

Le propriétaire doit 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 41 44 et mail scu.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

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature propriétaire de l'immeuble [REDACTED] domicilié 49, La Canebière- 13001 MARSEILLE. Celui-ci sera transmis aux occupants des appartements interdits d'occupation.

Article 10

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

Article 11

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 12

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 13

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 14

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le ~~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 : 22 novembre 2018

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

Envoyé en préfecture le 22/11/2018
Reçu en préfecture le 22/11/2018
Affiché le 22/11/2018
ID : 013-211300553-20181122-2018_03008_VDM-AR
SLO prend les dispositions nécessaires à

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 impropre 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 encourgent 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 encourgent, 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.