

Le Maire  
Ancien Ministre  
Vice-président honoraire du Sénat



Arrêté N° 2018\_03228\_VDM

**SDI 18/223 – ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT – 1, COURS JEAN BALLARD – 13001 – 201 804 B**  
**0344 –**

**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,

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 23 novembre 2018 de Madame Corinne LUCCHESI 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 1, cours Jean Ballard – 13001 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°201804 B0344, quartier Opéra, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés ou à leurs ayants droit cités en Annexe 3.

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

Considérant l'évacuation des occupants de l'immeuble lors de l'intervention d'urgence du 27 novembre 2018,

Considérant l'avertissement notifié le 20 novembre 2018 au syndicat des copropriétaires de cet immeuble, pris en la personne [REDACTED] selon nos informations à cette date,

Considérant le courriel transmis à la ville de Marseille le 4 décembre 2018 par [REDACTED] précisant être syndic de cet immeuble,

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

*Façade :*

- «La façade présente des fissures verticales entre les baies. J'ai constaté à deux

endroits des boursouflures au niveau des fissures. »

- « J'ai relevé un appui de baie plus particulièrement fissuré. »
- « Fissure horizontale sur toute la longueur du balcon. »
- « La façade comporte au premier étage un balcon réalisé en poutrelles- voûtains. Les poutrelles métalliques sont rouillées, le balcon n'est pas étanche et suinte par en-dessous. Les voûtains sont abîmés notamment des boursouflures apparaissent. Des morceaux d'enduit présentent un risque de chute. »
- « La sous-face du balcon présente des déformations de l'enduit avec un risque de chute et de la rouille sur la structure qui dénote une faiblesse de la tenue du balcon. »

#### Cage d'escalier :

- « Dès le rez de chaussée, nous voyons un étai qui a été positionné dans le hall de l'immeuble. Cet étai supporte une poutre sous laquelle se profile une microfissure. A chacun des niveaux se trouve un étalement. »
- « Une fissure se profile du quatrième étage au rez de chaussée à droite de la cage d'escalier en regardant la façade. »
- « Une fissure se profile à plusieurs niveaux à gauche de la cage d'escalier en regardant la façade. Cette ancienne fissure repérée par une jauge posée en 1998 au troisième étage, s'est ouverte du double de ce qu'elle a été notée en 2002. »
- « L'étai est positionné sous la poutre (du 2ème étage). Nous pouvons voir, sous cette poutre une microfissure qui se profile verticalement. »
- « Un étai est présent sur le palier à droite de la porte de droite du 3ème étage. »
- « Une déformation structurelle généralisée à tous les étages au niveau de la première poutre côté façade Cours Jean Ballard. »

#### Appartement de droite du 4ème étage:

- « Dans l'emprise de la porte a été posé un étai. Le cadre de la porte s'est déformé. La porte ne ferme plus en raison de la déformation du plancher. Nous pouvons voir que la porte initialement n'était pas horizontale. Cette déformation s'est accentuée. Impossibilité à l'occupant du quatrième étage droite de pénétrer dans son appartement en raison de la déformation de la structure maçonnerie de l'immeuble»

#### Appartement de droite au troisième étage :

- « A l'intérieur de l'appartement, se trouvent deux fissures verticales sur le linteau de cette même porte, partant de la poutre. »

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

- Empêcher les piétons de passer sous le balcon (depuis la porte d'entrée de l'immeuble, sur une largeur de 2 m environ jusqu'à la limite mitoyenne)
- Purger et faire mettre des étais sous le balcon.
- Évacuer les occupants sauf local commercial situé au rez-de-chaussée, sous le balcon, le vitrage sera protégé par des panneaux rigides étanches (bois).
- Faire mettre des étais pour maintenir la poutre litigieuse côté gauche dans la cage d'escalier à tous les niveaux jusqu'au bon sol. Pour information, des étais ont été positionnés à tous les niveaux par le syndic pour la fissure de droite en regardant la façade.
- Etrésillonner la porte palière déformée du dernier niveau.

### Mesures définitives :

- A l'intérieur du bâtiment, prendre un maître d'œuvre, trouver la cause des fissures, faire entreprendre les consolidations et les réparations nécessaires. Contrôler la solidité des planchers notamment où les tomettes sont cassées au dernier niveau sur le palier. Vérifier l'état de la toiture. Contrôler l'état des fondations (affaissement du sol détecté devant l'entrée principale- multiples réseaux à voie d'eau).
- Sur la façade, purger les boursouflures sous le balcon, sur les fissures.
- Reprendre les désordres sur la façade, traitement de l'étanchéité du balcon et vérification de la solidité des poutrelles.
- Contrôler les murs mitoyens au dessus des héberges de part et d'autre
- Reprendre tous les embellissements induits par les travaux de sorte d'être conforme au code de la construction et de l'habitation,
- Faire établir une attestation de fin des travaux par un homme de l'art. (Bureau d'étude ou architecte),
- Demander la main levée à la Ville de Marseille,
- Seulement après, les occupants de l'immeuble pourront réintégrer leur appartement.

## ARRÊTONS

### Article 1

L'immeuble sis 1, cours Jean Ballard - 13001 MARSEILLE, à l'exception du local commercial situé au rez-de-chaussée est interdit à toute occupation et utilisation.

Les fluides (eau, gaz électrique) de ces appartements interdits d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

### Article 2

L'accès à l'immeuble interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Celui-ci ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

### Article 3

Un périmètre de sécurité doit être installé sans délai par les services compétents de la Métropole Aix Marseille Provence, interdisant l'occupation d'une partie du trottoir le long de la façade depuis la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la limite mitoyenne sur une largeur de 2 mètres, selon les pointillés du schéma (cf annexe 2). Ce périmètre sera maintenu jusqu'à la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades.

### 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 **15 jours** à dater de la notification du présent arrêté notamment :

- Purger et faire mettre des étais sous le balcon.
- Protéger le vitrage du local commercial situé au rez-de-chaussée sous le balcon par des panneaux rigides étanches (bois).
- Faire mettre des étais pour maintenir la poutre litigieuse côté gauche dans la cage d'escalier à tous les niveaux jusqu'au bon sol.

- Etrésillonner la porte palière déformée du dernier niveau.
- A l'intérieur du bâtiment, prendre un maître d'œuvre pour :
  - trouver la cause des fissures, faire entreprendre les travaux de mise en sécurité nécessaires qui en découlent,
  - Contrôler la solidité des planchers notamment où les tomettes sont cassées au dernier niveau sur le palier
  - Vérifier l'état de la toiture
  - Contrôler l'état des fondations (affaissement du sol détecté devant l'entrée principale- multiples réseaux à voie d'eau).
- Sur la façade, purger les boursouflures sous le balcon, sur les fissures.

## 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:04.91.55.41.44 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 au syndicat des copropriétaires pris en la personne [REDACTED]

Celui-ci sera transmis aux propriétaires ayant des obligations d'hébergement, ainsi qu'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 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 : 7 décembre 2018

## **ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ**

**1, cours Jean Ballard -13001 MARSEILLE**

L'occupation du trottoir le long de la façade de l'immeuble depuis la porte de l'entrée de l'immeuble jusqu'à la limite mitoyenne, et sur une largeur de 2 mètres selon les pointillés du schéma est interdite.





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 07/12/2018  
Reçu en préfecture le 07/12/2018  
Affiché le 07/12/2018  
SLO prend les dispositions nécessaires à  
ID : 013-211300553-20181207-2018\_03228\_VDM-AR

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.

