

Arrêté N° 2022\_03200\_VDM

**SDI 17/192 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRETE DE MISE EN SÉCURITÉ  
N°2021\_02640\_VDM - 13 RUE KLEBER - 13003 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 (cf annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020, de délégation de fonction à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté n°2022\_02980\_VDM, en date du 12 septembre 2022, portant délégation de signature, pendant la période d'empêchement de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Joël CANICAVE, adjoint en charge des finances, des moyens généraux et des budgets participatifs,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n°2021\_02640\_VDM signé en date du 16 septembre 2021,

Vu l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n°2021\_03695\_VDM signé en date du 5 novembre 2021,

Considérant que l'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812I, numéro 0037, quartier Saint-Lazare pour une contenance cadastrale de 1 are et 49 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires représenté par le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN, ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne du cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN syndic en exercice, dont le siège est à MARSEILLE, 66 avenue du Prado - 13006,

Considérant la réalisation de travaux d'urgence, attestée en date du 31 décembre 2021 par l'entreprise ACM, domiciliée au 440 avenue du Château de Jouques – 13420 GEMENOS,

Considérant le diagnostic technique établi par le bureau d'études JC Consulting en date du 15 avril 2022 concernant la structure complète de l'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant la visite du service municipal en date du 17 août 2022, et le constat visuel des désordres suivant portant sur les équipements communs (installations électriques) de l'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME :

- Piquages sauvages, branchements anarchiques et dangereux sur les tableaux répartiteurs, avec risque d'un départ d'incendie et d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct,
- Absence de protection mécanique sur des installations électriques sous tension, et risque d'un départ d'incendie et d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct,
- Dégradation importante des coupes-circuit de protection (fusibles) des tableaux, et risque d'un départ d'incendie et d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct,
- Absence d'éclairage dans certaines parties communes, et risque de chutes de personnes, d'une électrisation ou d'une électrocution du public,

Considérant le planning établi par le bureau d'études JC Consulting transmis au service municipal le 16 septembre 2022 concernant la durée des travaux de réparation définitive de l'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n°2021\_02640\_VDM signé en date du 16 septembre 2021,

## **ARRÊTONS**

**Article 1** L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n°2021\_02640\_VDM signé en date du 16 septembre 2021 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812I, numéro 0037, quartier Saint-Lazare pour une contenance cadastrale de 1 are et 49 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A MARSEILLE 3EME (13003), 13 RUE KLEBER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à MARSEILLE 3EME, 13 rue Kléber.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN dont le siège est à MARSEILLE, 66 avenue du Prado – 13006.

**Règlement de copropriété - Acte**

DATE DE L'ACTE DU 27/10/1952

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : : 11/12/1952

REFERENCE D'ENLIASSEMENT :1874 N 33

NOM DU NOTAIRE : MAUBE, notaire à MARSEILLE

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

Les propriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux, de réparation définitive ou de démolition dans les règles de l'art,
- Faire réaliser par un homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte...) un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitive,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation ou à la démolition des désordres constatés ci-après, suivant préconisations établies par l'homme de l'art :

Façade principale rue Kléber :

- dégradation au niveau de la partie de toiture surplombant la voie publique et chéneau déformé,
- revêtement dégradé du mur de façade,
- doute sur l'état des gonds des volets,
- destructuration des pierres,
- niches de support dégradées en façade du local commercial,

Local commercial :

- présence d'humidité sur le mur mitoyen coté immeuble sis 11 rue Kleber,

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée :

- fissurations au plafond,

Caves :

- dégradation de la sous-face de l'escalier menant du rez-de-chaussée vers l'étage R+1,
- besoin de confortement total du plancher haut des caves,
- présence d'une forte humidité, besoin de réouverture des soupiraux,
- présence de câbles électriques à nu,

Cage d'escalier :

- fissures horizontales et verticales en murs d'échiffre et sur les cloisons fermant la cage d'escalier,
- besoin de renforcement de la liaison limon / enfustages des sous-faces des volets d'escalier,
- fissuration verticale à la jonction du mur pignon et de la cloison de la cage d'escalier (visible au 5<sup>e</sup> étage),
- cloisons des portes palières fracturées,
- fissures en parois du puits de lumière, verrière partiellement cassée,
- tommettes descellées, nez de marches dégradés,
- souplesse des paliers,

Cheminée intérieure - Courette commune avec le 11 rue Kleber :

- fissures en biais traversantes en diagonale en murs et éclats de maçonnerie,
- verrière cassée et châssis métallique rouillé,

Logement du 1<sup>er</sup> étage – coté cour :

- fissurations en cloisons,
- pièce WC : devers du plancher bas,

Logement du 2<sup>e</sup> étage – coté rue :

- tommettes descellées et/ou fissurées,

- pièce WC : enfustages dégradés des plancher haut et bas,
- chambre : enfustages et poutre dégradés sur le plancher haut,

Logement du 2e étage – côté cour :

- pièce WC : présence des fissures en biais traversantes en diagonale, décollement du revêtement mural en faïence, souplesse du plancher bas,

Logement du 3e étage – côté rue :

- salle de bains : plafond en canisses, enfustages et poutre dégradés sur le plancher haut,

Logement du 4e étage – côté rue :

- fissurations en cloisons,

Logement du 5e étage – côté rue :

- souplesse du plancher bas,

Logement du 5e étage – côté cour :

- souplesse du plancher bas,
- fissurations du plafond en canisses,

- Procéder à l'exécution des mesures ci-après, suivant préconisations établies par l'Homme de l'art :

Généralités :

- Remplacement des enfustages des planchers impactés ,
- Confortement des poutres impactées,

Façade arrière :

- Doute sur l'état de la façade arrière à faire vérifier par un homme de l'art avec mise en œuvre des travaux de réparation définitifs en cas de désordres constatés,

Toiture :

- Vérification de l'ensemble de la toiture par un homme de l'art, et en case de désordres constatés, mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,
- Chapeaux coniques manquants,

Réseaux humides (eaux potables, eaux pluviales et eaux usées) :

- Vérification par un homme de l'art de l'ensemble des réseaux humides privatifs et communs ainsi que de la bonne gestion des eaux pluviales, et en cas de désordres constatés, mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,

Installations électriques :

- Suppression des installations anarchiques, installations de dispositifs différentiels et mise en sécurité des tableaux répartiteurs d'électricité,
- Rétablissement de l'éclairage dans les parties communes,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux....).

Les copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME, ou leurs ayants droit, doivent sous un délai de **26 mois** à compter de la notification du présent arrêté, mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus. »

## **Article 2**

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n°2021\_02640\_VDM signé en date du 16 septembre 2021 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 MARSEILLE 3EME est interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté. »

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

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n°2021\_02640\_VDM restent inchangées.

L'arrêté de mise en sécurité d'urgence n°2021\_03695\_VDM signé en date du 5 novembre 2021, est abrogé.

## **Article 3**

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception au syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN domicilié 66 avenue du Prado – 13006 MARSEILLE.

Celui-ci le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

Il sera également affiché sur la porte de l'immeuble et en mairie de secteur.

## **Article 4**

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.

## **Article 5**

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, 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 6**

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 2 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.

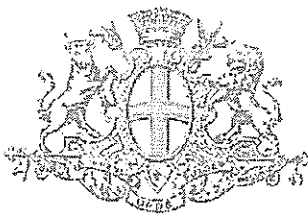
Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Joël CANICAVE

Monsieur l'Adjoint en charge des finances,  
des moyens généraux et des budgets  
participatifs

Signé le : 03.10.2022





MARSEILLE  
www.marseille.fr

Le Maire

Arrêté N° 2021\_02640\_VDM

**SDI 17/192 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 13 RUE KLEBER - 13003 MARSEILLE -  
PARCELLE N°203812 I0037**

Nous, Maire de Marseille,

Vu les articles L 2131-1, L2212-2 , L2212-4 et L2215-1 du code général des collectivités territoriales,

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 l'arrêté de délégation de fonction consentie par Monsieur le Maire n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, notifié le 29 septembre 2020 au Cabinet CITYA Castel et Villemain, syndic de l'immeuble, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 21 septembre 2020, notifié au Cabinet CITYA Castel et Villemain, syndic de l'immeuble le 29 septembre 2020, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 I0037, quartier Saint Lazare, appartient en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées, ci-dessous, ou à leurs ayants droit :

**- Lots 01 – 07 & 09 – 286/1000èmes :**

NOM DU PROPRIETAIRE : Madame BENAMMAR Mansouria et Monsieur BOUAZA Ali, Nassim

ADRESSE : 27 rue Ponteves – Les Balcons des Arts – 13002 Marseille et Sauveclare – 13390 Auriol

DATE DE NAISSANCE : née le 28/05/1957 et né le 12/01/1953

LIEU DE NAISSANCE : Algérie

TYPE D'ACTE : Vente

DATE DE L'ACTE : 25/08/1999

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 30/09/1999

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 99P n°6511

NOM DU NOTAIRE : Maître AIMEDIEU, notaire à Marseille

**- Lots 02 & 08 – 95/1000èmes :**

NOM DES PROPRIETAIRES : Monsieur AYNETO Francis, Pierre

ADRESSE : 13 rue Kléber – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 13/10/1949  
LIEU DE NAISSANCE : Narbonne  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 07/11/1984  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 27/12/1984  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 4421 n°3  
NOM DU NOTAIRE : Maître MOUREN

**- Lots 03 – 5 & 12 – 181/1000èmes :**  
NOM DES PROPRIETAIRES: Monsieur HERNANDEZ Mathieu  
ADRESSE :  
DATE DE NAISSANCE : né le 05/04/1981  
LIEU DE NAISSANCE : Marseille (13)  
TYPE D'ACTE : Attribution Suite partage Succession  
DATE DE L'ACTE : 15/12/2017  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 11/01/2018  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2018P n°222  
NOM DU NOTAIRE : Maître SOUDEY

**- Lots 04 & 14 – 80/1000èmes :**  
NOM DU PROPRIETAIRE: Madame TOMAS Paulette, Marie-Emilie  
ADRESSE : 154 rue de Crimée – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : née le 04/01/1948  
LIEU DE NAISSANCE : Toulon  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 05/10/2016  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 03/11/2016  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2016P n°7087  
NOM DU NOTAIRE : Maître DJOLAKIAN, notaire à Marseille

**- Lots 06 & 16 – 79/1000èmes :**  
NOM DU PROPRIETAIRE: Monsieur ou Madame MOHAMED ALI Saidina  
ADRESSE : 13 rue Kléber – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 04/04/1986  
LIEU DE NAISSANCE : Comores  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 26/03/2015  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 24/04/2015  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2015P n°2294  
NOM DU NOTAIRE : Maître SERRI

**- Lot 10 – 81/1000èmes :**  
NOM DU PROPRIETAIRE: Monsieur COURT Maurice, Alexandre  
ADRESSE : 77 rue Peyssonnel – Le Marceau – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 14/09/1967  
LIEU DE NAISSANCE : Meyrannes  
TYPE D'ACTE : Donation  
DATE DE L'ACTE : 01/12/2009  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 04/12/2009  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2009P n°6601  
NOM DU NOTAIRE : Maître DESPINOY – GRUMBERG

**- Lot 11 – 74/1000èmes :**

NOM DU PROPRIETAIRE: Monsieur SAME driss, Hocine  
ADRESSE : 343 boulevard National – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 04/10/1991  
LIEU DE NAISSANCE : Marseille  
TYPE D'ACTE : Donation Pleine Propriété  
DATE DE L'ACTE : 25/06/2015  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 10/07/2015  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2015P n°3953  
NOM DU NOTAIRE : Maître BENHAÏM

**- Lot 13 – 74/1000èmes :**

NOM DU PROPRIETAIRE: BOURIAHI  
ADRESSE :  
DATE DE NAISSANCE : né le 09/01/1981  
LIEU DE NAISSANCE :  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 12/09/2018  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 31/10/2018  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2018P n°7600  
NOM DU NOTAIRE : Maître CHAU, notaire à Marseille

**- Lot 15 – 70/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE: MONCHOVET  
ADRESSE :  
DATE DE NAISSANCE : né le 28/05/1992  
LIEU DE NAISSANCE :  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 08/10/2019  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 06/11/2019  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2019P n°7988  
NOM DU NOTAIRE : Maître CAMPANA Jean-noel marseille

**- Lot 17 – 66/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE: Denis , Robert MASSEGLIA  
ADRESSE : 37 chemin de la calanque du puits 13820 ENSUES LA REDONNE  
DATE DE NAISSANCE : né le 23/11/1947  
LIEU DE NAISSANCE : marseille  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 05/07/2018  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 30/07/2018  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2018P n°5305  
NOM DU NOTAIRE : Maître BERARD

TYPE D'ACTE : REGLEMENT DE COPROPRIETE  
DATE DE L'ACTE DU /27/10/1952  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : : 11/12/1952  
REFERENCE D ENLIASSEMENT :1874 N 33  
NOM DU NOTAIRE :MAUBE, notaire à MARSEILLE

Considérant que, lors des visites techniques en date du 10 juillet 2020 et du 15 septembre 2020, les

désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade principale rue Kleber :

- Présence de fissures légères et risque, à terme, de dégradations de la façade, et de chute de matériaux sur la voie publique.
- Dégradation au niveau de la partie de toiture surplombant la voie publique, chéneau déformé et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique
- Sous corniche et sous bandeaux noircis, et risque à terme, de dégradations de ces éléments de façade et de chute de matériaux sur la voie publique
- Revêtement du mur de façade dégradé et perte d'adhérence et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique
- Destructuration des pierres (1er étage) et risque, à terme, de chute de matériaux sur la voie publique

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée :

- Présence de fissurations en plafond et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes

Caves :

- Sous face de l'escalier menant du rez-de-chaussée vers l'étage R+1 dégradé et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes
- Plancher haut en voûtains briques, aciers corrodés, finition manquante par endroits et risque, à terme, de dégradation du plancher et de chute de matériaux sur des personnes
- Présence d'une forte humidité, manque de ventilation, deux soupiraux dont un condamné et risque, à terme, d'aggravation de l'état du plancher haut en voûtains et de chute de matériaux sur des personnes
- Présence de câbles électriques à nu, et risque d'électrisation de personnes

Cage d'escalier :

- Présence des fissures horizontales et verticales en murs d'échiffre, cloisons et risque, à terme, de déstabilisation de la cage d'escalier et de chute de personnes
- Présence des fissures en limons et sous-volées d'escalier et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes
- Revêtement des murs, cloisons, sous volée d'escaliers et plafonds dégradé et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes
- Fissuration verticale à la jonction du mur pignon et mur d'échiffre (visible au 5e étage) et risque, à terme, de dégradation de la structure porteuse du bâtiment et de chute de matériaux sur des personnes
- Tableau de la porte palière du logement 5e étage droit fracturé et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes
- La partie basse des parois de la cheminée abritant le puits de lumière présente des fissures et risque, à terme, de chute de matériaux sur des personnes
- Des tomates descellées et risque, à terme, de chute de personnes

Cheminée intérieure – courette commune avec l'immeuble sis 11, rue Kleber 13003 :

- Présence des fissures en biais traversantes en diagonale en murs, éclats de maçonnerie, et risque, à terme, de déstabilisation des façades intérieures et de chute de personnes

Logement du 2e étage droit :

- En pièce WC : présence des fissures en biais traversantes en diagonale, décollement du revêtement mural en faïence et risque, à terme, de déstabilisation de la cloison séparative/courette intérieure et de chute de personnes

Observations :

- Les logements du 3e étage, 4e étage droit et 4e étage gauche, n'ont pas pu être visités
- L'état des canalisations n'a pas pu être constaté
- Rejet des eaux vannes (EV) en descente d'eau pluviale (EP)
- L'état de la toiture et combles, n'a pas pu être constaté
- L'état de la structure du bâtiment n'a pas pu être constaté
- L'état de la façade arrière n'a pas pu être constaté
- La volée d'escalier menant du rez-de-chaussée vers les caves a fait l'objet de travaux de réparation définitifs
- Volets bois en façade principale dégradés, petits bois manquants
- Niches de support en façade du local commercial à obturer

Considérant le courrier de Demande d'échéancier de travaux, notifié le 04 février 2021 au Cabinet CITYA Castel et Villemain, syndic de l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE, demeure à ce jour sans réponse,

Considérant les courriers électroniques envoyés au Cabinet CITYA Castel et Villemain, syndic de l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE, demeurant à ce jour sans réponse,

Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au danger,

Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause.

## ARRÊTONS

Article 1 L'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 10037, quartier Saint Lazare, appartient en copropriété aux personnes et/ou sociétés listées, ci-dessous, ou à leurs ayants droit :

**- Lots 01 – 07 & 09 – 286/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE : Madame BENAMMAR Mansouria et Monsieur BOUAZA Ali, Nassim

ADRESSE : 27 rue Ponteves – Les Balcons des Arts – 13002 Marseille et Sauveclare – 13390 Auriol

DATE DE NAISSANCE : née le 28/05/1957 et né le 12/01/1953

LIEU DE NAISSANCE : Algérie

TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 25/08/1999  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 30/09/1999  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 99P n°6511  
NOM DU NOTAIRE : Maître AIMEDIEU, notaire à Marseille

- Lots 02 & 08 – 95/1000èmes :  
NOM DES PROPRIETAIRES : Monsieur AYNETO Francis, Pierre  
ADRESSE : 13 rue Kléber – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 13/10/1949  
LIEU DE NAISSANCE : Narbonne  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 07/11/1984  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 27/12/1984  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 4421 n°3  
NOM DU NOTAIRE : Maître MOUREN

- Lots 03 – 5 & 12 – 181/1000èmes ;  
NOM DES PROPRIETAIRES: Monsieur HERNANDEZ Mathieu  
ADRESSE :  
DATE DE NAISSANCE : né le 05/04/1981  
LIEU DE NAISSANCE : Marseille (13)  
TYPE D'ACTE : Attribution Suite partage Succession  
DATE DE L'ACTE : 15/12/2017  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 11/01/2018  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2018P n°222  
NOM DU NOTAIRE : Maître SOUDEY

- Lots 04 & 14 – 80/1000èmes :  
NOM DU PROPRIETAIRE: Madame TOMAS Paulette, Marie-Emilie  
ADRESSE : 154 rue de Crimée – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : née le 04/01/1948  
LIEU DE NAISSANCE : Toulon  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 05/10/2016  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 03/11/2016  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2016P n°7087  
NOM DU NOTAIRE : Maître DJOLAKIAN, notaire à Marseille

- Lots 06 & 16 – 79/1000èmes :  
NOM DU PROPRIETAIRE: Monsieur ou Madame MOHAMED ALI Saidina  
ADRESSE : 13 rue Kléber – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 04/04/1986  
LIEU DE NAISSANCE : Comores  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 26/03/2015  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 24/04/2015  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2015P n°2294  
NOM DU NOTAIRE : Maître SERRI

- Lot 10 – 81/1000èmes :  
NOM DU PROPRIETAIRE: Monsieur COURT Maurice, Alexandre

ADRESSE : 77 rue Peyssonnel – Le Marceau – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 14/09/1967  
LIEU DE NAISSANCE : Meyrannes  
TYPE D'ACTE : Donation  
DATE DE L'ACTE : 01/12/2009  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 04/12/2009  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2009P n°6601  
NOM DU NOTAIRE : Maître DESPINOY – GRUMBERG

**- Lot 11 – 74/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE: Monsieur SAME driss, Hocine  
ADRESSE : 343 boulevard National – 13003 Marseille  
DATE DE NAISSANCE : né le 04/10/1991  
LIEU DE NAISSANCE : Marseille  
TYPE D'ACTE : Donation Pleine Propriété  
DATE DE L'ACTE : 25/06/2015  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 10/07/2015  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2015P n°3953  
NOM DU NOTAIRE : Maître BENHAÏM

**- Lot 13 – 74/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE: BOURIAHI  
ADRESSE :  
DATE DE NAISSANCE : né le 09/01/1981  
LIEU DE NAISSANCE :  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 12/09/2018  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 31/10/2018  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2018P n°7600  
NOM DU NOTAIRE : Maître CHAU, notaire à Marseille

**- Lot 15 – 70/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE: MONCHOVET  
ADRESSE :  
DATE DE NAISSANCE : né le 28/05/1992  
LIEU DE NAISSANCE :  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 08/10/2019  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 06/11/2019  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2019P n°7988  
NOM DU NOTAIRE : Maître CAMPANA Jean-noel marseille

**- Lot 17 – 66/1000èmes :**

NOM DU PROPRIÉTAIRE: Denis , Robert MASSEGLIA  
ADRESSE : 37 chemin de la calanque du puits 13820 ENSUES LA REDONNE  
DATE DE NAISSANCE : né le 23/11/1947  
LIEU DE NAISSANCE : marseille  
TYPE D'ACTE : Vente  
DATE DE L'ACTE : 05/07/2018  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 30/07/2018  
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2018P n°5305  
NOM DU NOTAIRE : Maître BERARD

TYPE D'ACTE : REGLEMENT DE COPROPRIETE  
DATE DE L'ACTE DU /27/10/1952  
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : : 11/12/1952  
REFERENCE D'ENLIASSEMENT :1874 N 33  
NOM DU NOTAIRE :MAUBE, notaire à MARSEILLE

Le représentant du syndicat des copropriétaires de cet immeuble est pris en la personne du Cabinet CITYA Castel et Villemain syndic, domicilié 66, avenue du Prado – 13006 MARSEILLE,

Les propriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants :

- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux, de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Réaliser un diagnostic de la structure de l'immeuble, établi par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur, un architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation ou la démolition des désordres constatés ci-après, suivant préconisations établies par l'Homme de l'art :

Façade principale rue Kleber :

- dégradation au niveau de la partie de toiture surplombant la voie publique, chéneau déformé,
- fissuration légères, corniche et bandeaux,
- revêtement du mur de façade dégradé et perte d'adhérence,
- destruction des pierres,
- volets bois dégradés, petits bois manquants,
- niches de support en façade du local commercial,

Rez-de-chaussée - Hall d'entrée :

- fissurations en plafond,

Caves :

- sous face de l'escalier menant du rez-de-chaussée vers l'étage R+1 dégradé,
- plancher haut des caves en voûtains briques, aciers corrodés, finition manquante par endroits,
- présence d'une forte humidité, manque de ventilation,
- présence de câbles électriques à nu,

Cage d'escalier :

- fissures horizontales et verticales en murs d'échiffre et cloisons,
- fissures en limons et sous-volées d'escalier,
- revêtement des murs, cloisons, sous volée d'escaliers et plafonds dégradé,
- fissuration verticale à la jonction du mur pignon et mur d'échiffre (visible au 5e étage),
- tableau de la porte palière du logement 5e étage droit fracturé,
- fissures en partie basse des parois de la cheminée abritant le puits de lumière,
- des tommettes descellées,

Cheminée intérieure – courette commune avec l'immeuble sis 11, rue Kleber 13003 :

- fissures en biais traversantes en diagonale en murs, et éclats de maçonnerie,

Logement du 2e étage droit :

- en pièce WC : présence des fissures en biais traversantes en diagonale, décollement du revêtement mural en faïence,

Façade arrière :

- Vérification de la façade arrière par un Homme de l'art, si désordres constatés, mise en œuvre des travaux de réparation définitifs suivant les préconisations de l'Homme de l'art,

Toiture :

- Vérification de l'ensemble de la toiture par un Homme de l'art, si désordres constatés, mise en œuvre des travaux de réparation définitifs ou de démolition, suivant les préconisations de l'Homme de l'art,

Canalisations et réseaux enterrés (Eaux pluviales EP, Eaux Vannes EV, Eaux Usées EU...) :

- Vérification de l'ensemble des canalisations et réseaux par un Homme de l'art, si désordres constatés, mise en œuvre des travaux de réparation définitifs suivant les préconisations de l'Homme de l'art,

Les copropriétaires, de l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de 10 mois à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus.

**Article 2**

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE, celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs. Les accès à l'immeuble et au local commercial en rez-de-chaussée interdits devront alors être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès ne seront réservés qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et

chargés des travaux de réparation définitifs.

Les fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation devront être neutralisés.

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 fin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

### Article 3

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 13, rue Kleber - 13003 MARSEILLE, celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Les personnes mentionnées à l'article 1 seront 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 4

Les propriétaires 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 5

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.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

### Article 6

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Étude Technique Spécialisé,...) se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux mettant fin aux désordres listés à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

### Article 7

A défaut par les propriétaires mentionnés à l'article 1 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 non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des propriétaires défaillants.

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

**Article 8** 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 9** Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au syndic de l'immeuble sis 13, rue Kleber – 13003 MARSEILLE pris en la personne du Cabinet CITYA Castel et Villemain syndic, domicilié 66, avenue du Prado – 13006 MARSEILLE,

Celui-ci le transmettront aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

**Article 10** 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 11** Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

**Article 12** Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, 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 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au

concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaire.

**Article 15**

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 2 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 : 16/09/2024

## ANNEXE 1

### Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du 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

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

**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 recouvrés 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 empêcher ou retarder l'exécution des travaux ou des mesures prescrites par l'autorité compétente prise en application du présent

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 logement 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 l'adresse de l'occupant et sur la façade de l'immeuble, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de péril.

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 tenue 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 L. 521-3-1 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 L. 521-3-2 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 jour du départ des occupants, une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

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 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.

