



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE REGIONALE DE SANTE
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
DELEGATION DEPARTEMENTALE
DES BOUCHES-DU-RHONE**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024 – 56
de traitement de l'insalubrité des parties communes situées au 128 avenue Jean Jaurès 13700
MARIGNANE,
Parcelle cadastrale AN 72 de la ville de MARIGNANE**

Le Préfet
de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants, R.511-1 et suivants ;

VU le Code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22 et L.1331-24 ;

VU l'arrêté n° 13-2024-02-15-00001 du 15 février 2024 portant délégation de signature à Monsieur Régis PASSERIEUX, sous-préfet de l'arrondissement d'Istres ;

VU le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur du 15 janvier 2024, relatant les faits constatés au sein des parties communes situées au 128 avenue Jean Jaurès 13700 MARIGNANE ;

VU le courrier recommandé n° 2C 118 258 1376 8 en date du 9 février 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur KARAKAS Firik associé à la SCI OFK, propriétaire du logement, distribué contre signature le 14 février 2024 et lui demandant de faire connaître ses observations dans les délais impartis ;

VU le courrier recommandé n° 2C 118 258 1375 1 en date du 9 février 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur KARAKAS Grégoire Okan gérant et associé de la SCI OFK, propriétaire du logement, retourné à l'ARS pour motif « destinataire inconnu à l'adresse » le 16 février 2024 et lui demandant de faire connaître ses observations dans les délais impartis ;

VU le courrier recommandé n° 2C 118 258 1374 4 en date du 9 février 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à la SCI OFK, propriétaire du logement, avisé le 19 février 2024 et non réclamé durant les 15 jours d'instance au bureau de poste et lui demandant de faire connaître ses observations dans les délais impartis ;

VU la réponse de M. KARAKAS Farik reçue par mail le 01 mars 2024, qui ne modifie pas les conclusions du rapport du 15 janvier 2024 ;

CONSIDÉRANT que ces parties communes constituent un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- Dégradations importantes du revêtement extérieur en façade pouvant entraîner des infiltrations ou des chutes de matériaux ;
- Présence de fissures sur le bâtiment pouvant entraîner des infiltrations ou des chutes de matériaux ;
- Vétusté des canalisations des eaux pluviales extérieures ;
- Fuites du réseau des eaux pluviales dans la courette intérieure ;
- Réseau électrique dangereux, non sécurisé et fils sous tension directement accessibles ;
- Présence de déchets et défaut d'entretien dans les parties communes ;
- Présence de nuisibles dans les parties communes ;
- Présence de peintures et/ou revêtements dégradés dans les parties communes intérieures ;
- Présence d'humidité dans les parties communes intérieures ;
- Escalier dangereux (hauteur de marche inégales) ;
- Absence de planéité du sol au niveau du rez-de-chaussée ;
- Absence de lumière dans la cage d'escalier au niveau du rez-de-chaussée ;
- Absence de garde-corps au niveau des ouvertures sur cour au R+1 et R+2 ;
- Infiltration d'air et d'eau au niveau de la porte de l'immeuble.

CONSIDÉRANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L.1331-22 du Code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- Risques de survenue d'accidents ;
- Risque de saturnisme.

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

SUR PROPOSITION du directeur général de l'Agence régionale de santé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Décision et travaux

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité des parties communes situées au 128 avenue Jean Jaurès 13700 Marignane, parcelle cadastrale AN 72 de la ville de MARIGNANE, le propriétaire, la SCI OFK, domiciliée au 3 rue Jean Giono 13700 MARIGNANE et représentée par Monsieur KAKRAKAS Grégoire Okan et Monsieur KARAKAS Firik domicilié 33 avenue des Combattants en Afrique du Nord 13700 MARIGNANE, ou leurs ayants droit, est tenu de réaliser les travaux suivants dans un délai de six (6) mois à compter de la notification du présent arrêté :

- Reprise des fissures et revêtements extérieurs dégradés ;
- Remettre en parfait état de fonctionnement le système de collecte des eaux pluviales en façade et dans la cour intérieure ;

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation de conformité de mise en sécurité validée par un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques ;
- Procéder au nettoyage des parties communes et prendre toute disposition pour en assurer un entretien régulier ;
- Faire procéder à une dératation des parties communes et prendre toute mesure pour éviter toute réintroduction de rongeurs ;
- Rechercher et supprimer par des moyens efficaces et durables toutes les causes d'humidité et d'infiltrations ;
- Remettre en état les surfaces dégradées par l'humidité et les infiltrations ;
- Prendre toute disposition pour sécuriser les marches de l'escalier ;
- Prendre toute disposition pour assurer la réfection du revêtement de sol au niveau du rez-de-chaussée et en assurer la planéité ;
- Assurer de manière permanente l'éclairage des parties communes ;
- Prendre toute disposition pour assurer la retenue des personnes au niveau des ouvrants sur cour sur les paliers R+1 et R+2 ;
- Remplacer ou réparer la porte d'entrée pour assurer sa parfaite étanchéité et la sécurité des occupants.

Article 2 : Interdiction d'habiter et droit des occupants

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, l'immeuble situé au 128 avenue Jean Jaurès 13700 Marignane, est interdit temporairement à l'habitation dans un délai de 30 (trente) jours à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle doit avoir informé les services du préfet de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants dans un délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 : Exécution d'office

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1^{er} d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la personne publique à l'initiative de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, aux frais du propriétaire en application de l'article L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Astreinte financière

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1^{er} au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Mainlevée

A l'issue des travaux, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} doivent informer sans délai les services de l'Agence régionale de santé.

La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction temporaire d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites. La personne mentionnée à l'article 1^{er} tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

Article 6 : Sanctions pénales

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L.511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L.521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Notification et affichage

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie où il est situé, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L.511-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône (Place Félix Baret CS 80001 13282 Marseille Cedex 06) dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2 - 14 avenue Duquesne 75350 Paris 07 SP) dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca 13002 Marseille, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 9 : Vacance

Si le logement devient vacant et libre de toute occupation et location, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites et mentionnée à l'article 1^{er} ci-dessus n'est plus obligée de les réaliser dans les délais fixés par le présent arrêté.

Article 10 : Publication et transmissions

Le présent arrêté est publié au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

En cas de cession du bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur par le vendeur.

Il est transmis au maire de Marignane, au président de Aix-Marseille-Provence compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R. 511-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 11 : Exécution

Le préfet des Bouches-du-Rhône, le maire de Marignane, la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, le directeur général de l'Agence régionale de santé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône, les organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Istres, le 23 AVR. 2024

Le Sous-préfet d'Istres



Régis PASSERIEUX

