

SDI 21/355 -ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE D'URGENCE - 4, CHEMIN DE LA MARTINE – 13015 MARSEILLE - PARCELLE N° 215904 E0045 - QUARTIER SAINT ANTOINE

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-1 et suivants, L541-2, et les articles R511-1 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

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 rapport de visite, dûment établi par les services de la Ville Marseille en date du 25 janvier 2021, portant sur les dysfonctionnements affectant les équipements communs et sur des problèmes structurels susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 4, chemin de la MARTINE – 13015 MARSEILLE, parcelle cadastrée n° 215904 E0045, quartier SAINT ANTOINE,

Considérant l'évacuation des occupants par les marins pompiers lors de l'incendie survenu dans l'immeuble voisin le samedi 23 janvier 2021 et pris en charge temporairement par la Ville,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 25 janvier 2021, les dysfonctionnements affectant les équipements communs et les problèmes structurels suivants ont été constatés sur l'immeuble à R+3 de construction semi-récente et implantée en fond de parcelle côté traverse de l'Église Saint Antoine:

Installations électriques :

- l'immeuble ne dispose que d'un seul comptage électrique pour la totalité des logements,
- les logements sont distribués par une seule canalisation électrique ne comportant que 2 fils électriques (phase/neutre ou phase/mise à la terre), avec une section de câbles très insuffisante au vue des appareils distribués (chauffage électrique – plaques de cuisson pour 15 logements environ ...),
- l'isolant du fil électrique (rouge) au départ du compteur dans le local à l'entrée de la parcelle est dégradé mettant à nu le conducteur en cuivre,
- les logements ne disposent pas de tableaux de répartition individuels comprenant des disjoncteurs divisionnaires,
- les installations électriques ne sont pas reliées à la terre, de plus, la prise de terre n'a pu être identifiée,
- les protections équipotentielle, contre les surcharges et contre les courts-circuits sont très insuffisantes,

- les installations électriques récentes (dans le vide sanitaire notamment) sont très hétéroclites et ne répondent pas à la réglementation en vigueur et notamment à la norme NFC 15-100,
 - une humidité très importante a été relevée au droit des installations électriques dans le vide sanitaire,
- avec risque à terme d'électrisation ou d'électrocution, et avec risque à terme d'une surchauffe sur un équipement et d'un départ d'incendie.

Dans les parties communes

- les interrupteurs et prises de courant (platines des interrupteurs métallique) sont en très mauvais état ,
- des conduites d'eau ont été installées au droit d'un interrupteur au 2ème étage,
- des douilles et ampoules électriques sont à bout de fil,
- des points de contact électrique de types épissures, fils à nu, dominos nus, boîte de dérivation non isolée par capot, douilles métalliques à bout de fil sont très nombreux et accessibles aux résidents, présentant un risque important d'électrisation ou d'électrocution des personnes par contact direct.

Plomberie, chauffage:

- le corps de chauffe de la chaudière située dans un local à rez-de-jardin est en très mauvaise état. Les anciennes installations de chauffage central n'ont pas été déposées. Il n'y aucune garantie concernant le dégazage et la neutralisation de la cuve d'hydrocarbure alimentant cette chaudière.
- une installation de bouteilles de gaz (présence de 3 bouteilles de gaz de 35 kg) est à l'abandon en extérieur,
- des bouteilles de gaz de 13 kg sont à l'abandon dans le jardin,
- des logements ont été divisés, augmentant le volume des eaux usées générées, sans certitude que le réseau soit suffisamment dimensionné.

Partie structurelle:

Mur de façade côté sud

- Il a été procédé à une ouverture d'une hauteur de porte, en pied de façade sans la mise en place de renforcements, linteaux et poteaux ferrailés, alors même que ledit mur reprend les descentes de charges de deux poutres en béton armé supportant les planchers constitués de poutrelles, hourdis et chape de finition avec carrelage.
- Il a été constaté l'ouverture d'une porte de communication avec l'extérieur dans la façade sud en rez de jardin sans la mise en place de linteaux et poteaux conformément aux règles de l'art et normes sismiques en vigueur,

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure prévue aux articles L511-19 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, afin que la sécurité des occupants et leurs conditions d'habitat soient sauvegardées,

ARRETONS

Article 1

L'immeuble sis 4, chemin de la MARTINE – 13015 MARSEILLE, parcelle cadastrée n° 215904 E0045, quartier SAINT ANTOINE, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société civile immobilière [REDACTED]

et
représenté par son gérant

Le propriétaire de l'immeuble sis 4, chemin de la MARTINE – 13015 MARSEILLE doit sous un délai de **7 jours** à compter de la notification du présent arrêté, réaliser les travaux de réparations, confortements ou de remplacement suivants:

Installations électriques:

- Réaliser un réseau de distribution électrique des logements et des parties communes répondant à la réglementation en vigueur (normes NF C 14-100 et NF C 15-100) et notamment:
- Assurer la distribution électrique avec des canalisations comportant un fil de phase, un fil de neutre et un fil de connexion au réseau de terre, des câbles de section suffisante au vue des appareils distribués (chauffage électrique – plaques de cuisson), des dispositifs de protection équipotentielle, contre les surcharges et contre les courts-circuits adaptés aux équipements,

Dans les parties communes:

- Remettre en état les interrupteurs et prises de courant,
- supprimer ou déplacer l'interrupteur installé au droit des conduites d'eau apparentes au 2ème étage,
- Assurer la protection mécanique des ampoules à bout de fil et des douilles métalliques accessibles, des points de contact électriques de types épissures, des fils à nu, des dominos nus notamment par des boîtes de dérivation fermées.

Plomberie, chauffage:

- Donner des garanties concernant le dégazage et la neutralisation de la cuve d'hydrocarbure alimentant la chaudière.

Partie structurelle:

Mur de façade côté sud

- L'ouverture en pied de façade devra comporter des renforcements, où étaitements permettant de rétablir les descentes de charges verticales dans ce mur.
- La porte de communication ouverte sur l'extérieur dans la façade sud en rez de jardin devra comporter à minima un étaielement où tout système permettant de rétablir les descentes de charges verticales dans le mur vers les fondations de l'immeuble.

Article 2

L'immeuble sis 4, chemin de la MARTINE – 13015 MARSEILLE est interdit d'occupation jusqu'à l'achèvement des travaux précités.

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

Ces fluides pourront être rétablis à la demande du copropriétaire afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés. Néanmoins, il devra s'assurer sous sa seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

Article 3

L'accès à l'immeuble doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugera utile le propriétaire.

Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.

Article 4

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des mesures listées 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 5

A défaut pour le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses 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.

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 du propriétaire défaillant.

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

Article 6

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment ont été évacués lors de l'intervention des marins pompiers.

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

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire, 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 7

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

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

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

Article 8

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au gérant de la SCI [REDACTED] propriétaire de l'immeuble sis 4, chemin de la MARTINE – 13015 MARSEILLE, pris en la personne de [REDACTED]

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

Article 9

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais de la personne mentionnée à l'article 1.

Article 10

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, à la Ville de Marseille, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 11

Monsieur le Secrétaire Général et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.


Article 12

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.

Article 13

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 : 27/01/2024

