

SDI 22/0856 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 22 RUE D'AIX - 13001 MARSEILLE

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 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'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° 2023_01497_VDM du 23 mai 2023, portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2022_03712_VDM, signé en date du 21 novembre 2022, préconisant des mesures provisoires visant à mettre en sécurité l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 19 avril 2023,

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 23 avril 2023 au syndic [REDACTED], faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 20 mars 2023 et notifié le 23 avril 2023 au syndic [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 6 février 2025, suite à la visite du 20 janvier 2025 dans l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801A, numéro 0183, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 48 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne de la société [REDACTED], syndic, domicilié rue [REDACTED] MARSEILLE,

Considérant les préconisations de mesures conservatoires établies en date du 26 septembre 2024 par LBM Réalisation, représenté par Monsieur Stéphane Martinez, préconisant l'étaieement partiel du plancher haut du rez-de-chaussée et de l'ensemble de la cage d'escalier,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 20 janvier 2025 a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence, mais sans attestation de la part du maître d'œuvre à ce jour,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 8 février 2023 et du 20 janvier 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Parties extérieures (cour, murs de clôture/de soutènement) :

- Présence de nombreuses épaufrures et fragments de maçonnerie instables sur le mur de clôture de la partie arrière du terrain (séparatif des parcelles 183 et 173 Église Saint-Théodore), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Hall d'entrée / cage d'escalier :

- Instabilité d'une marche de la 1ère volée d'escalier avec risque de chute pour les personnes,
- Fissures et décollement d'enduit en sous-face des volées d'escalier à tous les étages avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur les cloisons et murs d'échiffre au 4ème et 5ème étage et autour de la porte d'entrée des combles avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Local commercial en rez-de-chaussée RDC gauche (magasin CIC):

- Dégâts des eaux récurrents dans la partie arrière du magasin en rez-de-chaussée (visibles par le plafond et par une gaine verticale dans le doublage du mur mitoyen de gauche en rentrant), la bonne gestion des eaux pluviales n'étant pas assurée, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement au 1er étage à gauche:

- Affaissement important avec fissuration du carrelage du plancher bas dans le séjour avec risque d'aggravation de l'état du plancher, risque d'effondrement partiel et risque de chute de matériaux sur les personnes. L'endroit impacté du plancher correspond au rez-de-chaussée à une poutre en bois assez dégradée, reprise jusqu'au sol par un poteau métallique,

Appartement au 5e étage à gauche :

- Affaissement et effondrement partiel du faux-plafond avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 19 avril 2023, mentionne la nécessité que le diagnostic et les travaux soient réalisés et suivis par un architecte et/ou un bureau d'étude compétents dans la restauration du bâti ancien patrimonial et qu'il se tient à la disposition du maître d'ouvrage et de la Ville de Marseille pour accompagner les travaux de réparations à effectuer conformément au règlement du site patrimonial remarquable,

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

Considérant le risque avéré pour le public en raison 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 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801A, numéro 0183, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 48 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, [REDACTED], domicilié rue [REDACTED] MARSEILLE.

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 05/11/1971

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 23/11/1971

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 230 n°9

NOM DU NOTAIRE : Maître ROUSSET-ROUVIERE, 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 copropriétaires, ou leurs ayants droit, de l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et les mesures listés ci-dessous, **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Missionner un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte ou entreprise qualifiée) afin de réaliser un diagnostic des désordres précédemment constatés, et établir les préconisations techniques nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition, puis assurer le bon suivi des travaux, dont notamment :
 - Effectuer une investigation complète des réseaux eux usées / eaux vannes (y compris les réseaux encastrés ou enterrés, privatifs ou communs), détecter les fuites, et réparer ou remplacer les segments défectueux,
 - Vérifier l'état des planchers au droit de l'ensemble des sanitaires et salles de bain via sondages destructifs et procéder aux réparations définitives nécessaires,
 - Dans la cage d'escalier, réparer ou reconstituer la marche et la zone d'enfustage détériorée de la première volée, réparer les zones détériorées de revêtement de sol (tomettes et carrelage) et de revêtement plâtre (sous-face escalier et limons) à tous les étages, et reprendre les fissures des cloisons et murs d'échiffre à tous les étages,
 - Reprendre le plancher bas de l'appartement du premier étage gauche étayé donnant dans le commerce du rez-de-chaussée,
 - Purger et reconstituer les zones de faux-plafond dégradé avec risque d'effondrement dans les appartements du 1^{er} étage à gauche, du 2^{ème} étage à droite, et du 5^{ème} étage à gauche,

- Vérifier l'étanchéité de la toiture des magasins au rez-de-chaussée, en partie arrière de la parcelle, effectuer les réparations nécessaires et en assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Purger ou réparer les éléments dégradés et instables (tuiles, maçonnerie, enduits) des murs de clôture, en limite de la parcelle arrière,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque avéré pour les occupants ou les tiers, relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité 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 bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, etc.).

Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 22 rue d'Aix - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie **de** l'immeuble, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 du Code de construction et d'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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.

Article 3

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 4

Le cas échéant, les copropriétaires doivent informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (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) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers.

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 du loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un local ou d'une installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 6

A l'achèvement des travaux, une attestation de fin de travaux devra être établie par l'homme de l'art désigné se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux de réparation des désordres listés dans le présent arrêté et mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera à transmettre au service Sécurité des immeubles de la Ville de Marseille qui procédera alors à une visite de constat. Le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 7

A défaut par les copropriétaires 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 aux frais des copropriétaires défaillants dans les conditions prévues à l'article L511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

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 désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants.

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

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 2 du présent arrêté.

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 sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux copropriétaires, aux ayants droit éventuels, **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 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 12 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et 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.

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble, 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 14 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 deux 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.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 10/02/2025

Qualité : Patrick AMICO

