

Arrêté N° 2024_03103_VDM

SDI 23/0853 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 120 COURS LIEUTAUD -13006 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 n° 2024_02383_VDM, signé en date du 16 juillet 2024, portant délégation de signature, pour la période du 26 août au 8 septembre 2024 inclus, en l'absence de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Joël CANICAVE, adjoint au Maire en charge des finances, des moyens généraux, du fonctionnement des services et de l'administration municipale,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_02920_VDM, signé en date du 11 septembre 2023, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des balcons des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière de de l'immeuble sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME,

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 18 avril 2024 au syndic, le cabinet FONCIA Vieux-Port, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 19 mars 2024 et notifié le 18 avril 2024 au syndic, le cabinet FONCIA Vieux-Port, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 avril 2024,

Considérant l'immeuble sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827B, numéro 0111, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 52 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à leurs ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne du cabinet FONCIA Vieux-Port, syndic, domicilié 1 rue Beauvau – 13001 MARSEILLE,

Considérant que la visite des services de la Ville, en date du 17 janvier 2024 a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réoccupation et la réutilisation des balcons des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation précité,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 17 janvier 2024, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Planchers, poutres :

Premier étage (relié au local commercial du rez-de-chaussée) :

- Fissures sur le plancher du balcon côté cour, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de personnes,

Logement du 2^{ème} étage :

- Forte corrosion de la poutre de rive du balcon, avec risque de chute du balcon et de chute de personnes,
- Importante dégradation de la maçonnerie du plancher, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Logement du 3^{ème} étage (logement vacant) :

- Importante dégradation de la poutre de rive du balcon côté cour, avec risque de chute du balcon et de chute de personnes,
- Importantes dégradations de la maçonnerie du plancher du balcon côté cour (fissures au sol, désagrégation des briques), avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Zone de plancher déstructuré devant la cuisine, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de personnes,
- Fissures sur la cloison entre le séjour et la chambre côté rue, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation du plafond dans le couloir, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

Volée d'escalier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage :

- Quelques tomettes manquantes ou descellées, avec risque de chute de personnes,

Volée d'escalier entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage :

- Quelques tomettes manquantes et/ou descellées, avec risque de chute de personnes,

Palier du 5^{ème} étage :

- Souplesse ponctuelle du plancher, avec risque de chute de personnes,

Réseaux humides :

- Fuites de la canalisation d'eau au niveau du sous-sol, avec risque d'altération des fondations de l'immeuble et de fragilisation des ouvrages,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France transmis en date du 29 avril 2024 mentionne la recommandation du recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine ou bureau d'étude spécialisés dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble du Site Patrimonial Remarquable,

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

Considérant que, du fait du 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 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827B, numéro 0111, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 52 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet FONCIA Vieux-Port, domicilié 1 rue Beauvau - 13001 MARSEILLE.

État descriptif de Division – Acte

DATE DE L'ACTE : 07/12/2000

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 17/01/2001

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2001 n°223

NOM DU NOTAIRE : Maître LENTHERIC, notaire à Marseille.

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 21/01/1993

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 12/02/1993

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 93P n°892

NOM DU NOTAIRE : Maître LENTHERIC, 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 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME, 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 définitive 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 définitive ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Effectuer une recherche de fuite pour le dégât des eaux au plafond du 3ème étage et effectuer les réparations si nécessaires,
- Effectuer des sondages dans le plancher bas du 3ème étage et du palier du 5ème étage et effectuer les réparations nécessaires,
- Conforter les ouvrages dégradés, et notamment les balcons,
- Identifier l'origine de la fuite d'eau constatée dans le niveau de sous-sol, et de celle responsable de l'humidité sur les parois de la cage d'escalier, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,

- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,

- Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, 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,...).

Article 2

Les balcons des 1^{er}, 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME, concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_02920_VDM, signé en date du 11 septembre 2023, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Article 3

Les accès aux balcons des 1^{er}, 2ème et 3ème étages à l'immeuble doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 120 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE 6EME, 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.

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

Article 6 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 7 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 8 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 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 9 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 à leurs frais 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.

Article 10 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 11 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 propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.

Article 12 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 13 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 14 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 15 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 16 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.

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le 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 17

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.

Joël CANICAVE

Monsieur l'Adjoint en charge des finances,
des moyens généraux, du fonctionnement
des services et de l'administration
municipale

Signé le : 02.09.2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small flourish.