

Arrêté N° 2024 02640 VDM

**SDI 23/0434 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE URGENTE N°2023_01152_VDM -
171 BOULEVARD NATIONAL - 13003 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L2131.1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L511.1 et suivants, ainsi que les articles L521.1 à L521.4 du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe 1),

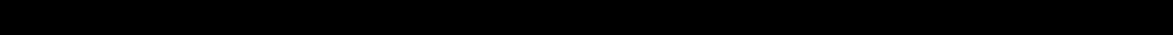
Vu les articles R511.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

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° 2023_01152_VDM, signé en date du 21 avril 2023, concernant l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu la décision motivée n°79 du Maire d'exécuter des travaux d'office, signée en date du 16 octobre 2023, portant sur l'exécution des mesures de mise en sécurité exigées par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_01152_VDM, signé en date du 21 avril 2023,

Considérant l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812B, numéro 0019, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 47 centiares,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne 

Considérant la visite réalisée en date du 22 juillet 2024 par les services de la Ville de Marseille dans le cadre des travaux d'office relatifs aux réseaux enterrés de l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant le courriel adressé en date du 23 juillet 2024 par le bureau d'études AXIOLIS au service des Travaux d'office de la Ville de Marseille, alertant sur le danger imminent relatif au mur mitoyen commun aux deux immeubles sis 169 et 171 boulevard National – 13003 MARSEILLE, suite à la découverte du flambement en cours de ce mur mitoyen,

Considérant que lors de la visite du service des Travaux d'office de la Ville de Marseille et du bureau d'étude AXIOLIS, il a été reconnu un danger imminent et ont été constatées les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

- Les toilettes du logement du rez-de-jardin ne sont pas raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées, et génèrent un risque d'infiltrations d'eau dans le sol, de défaut de portance des sols d'assise des fondations et de déstabilisation et de flambement pouvant aller jusqu'à la rupture du mur mitoyen avec l'immeuble sis 169 boulevard National – 13003 MARSEILLE,
- Flambement très important (environ 20 cm de déformation) du mur mitoyen avec l'immeuble sis 169 boulevard National – 13003 MARSEILLE, avec risque d'effondrement et de chute des matériaux sur les personnes,

Considérant que dans le cadre de la réalisation des travaux d'office les mesures suivantes sont préconisées afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

Sans délai :

- Évacuation des occupants de l'immeuble et condamnation de l'accès aux étages de l'immeuble pendant la réalisation de la mise en sécurité d'urgence, avec réintégration des occupants conditionnée à l'attestation de l'homme de l'art qualifié, suite à l'achèvement des dits travaux,

Sous 2 jours :

- Mise en sécurité du mur mitoyen par tout dispositif approprié (chevalement, étaie, ...) conjointement avec l'immeuble sis 169 boulevard National - 13003 MARSEILLE, selon les préconisations et sous le contrôle d'un homme de l'art dûment qualifié, permettant de garantir la sécurité des intervenants pendant cette mise en sécurité urgente, suivie de la réintégration des occupants des étages à l'achèvement des dits travaux,

Considérant que, dans le cadre de l'application de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation, le Maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812B, numéro 0019, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 47 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires représenté par [REDACTED]

Le syndicat des copropriétaires mentionné ci-dessus doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous, **à dater de la notification du présent arrêté :**

Sans délai :

- Évacuation des occupants de l'immeuble et condamnation de l'accès aux étages de l'immeuble pendant la réalisation de la mise en sécurité d'urgence, avec réintégration des occupants conditionnée à l'attestation de l'homme de l'art qualifié, suite à l'achèvement des dits travaux,

Sous 2 jours :

- Mise en sécurité du mur mitoyen par tout dispositif approprié (chevalement, étaie, ...) conjointement avec l'immeuble sis 169 boulevard National - 13003 MARSEILLE, selon les préconisations et sous le contrôle d'un homme de l'art dûment qualifié, permettant de garantir la sécurité des intervenants pendant cette mise en sécurité urgente, suivie de la réintégration des occupants des étages à l'achèvement des dits travaux.

Article 2

Les étages de l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et pendant la réalisation des travaux urgents, avec réintégration à l'issue de cette mise en sécurité urgente dûment attestée par l'homme de l'art qualifié.

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

Article 3

Si, après la réintégration des occupants suite à la présente mise en sécurité urgente, les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparations définitifs suivant planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

Il est rappelé qu'**avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** des locaux d'habitation, il devra être procédé à la réalisation des travaux d'habitabilité nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 4

Les accès aux étages interdits de l'immeuble doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires et seront de nouveau autorisés à l'issue de la mise en sécurité urgente attestée par l'homme de l'art qualifié.

Ces accès aux étages seront temporairement réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.

Article 5

Si les copropriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants droit, à leur initiative, réalisent des travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, une attestation devra être établie par l'homme de l'art désigné (architecte, ingénieur ou bureau d'études techniques spécialisé) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune.

Les copropriétaires sont tenus d'en informer les services pour constat. Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6

A défaut pour les copropriétaires 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 créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

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.

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, 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 le présent arrêté.

Article 7

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment doivent être temporairement évacués dès la notification du présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent et correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

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.

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.

Article 8

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

Article 9

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 10

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 1.

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.

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, à l'administrateur provisoire 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 transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, au Préfet de Police, au Procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, 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 14

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

Article 15

Pour appliquer les interdictions prévues aux articles 2 et 4 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées utiles.

En cas de travaux rendant inhabitable 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 16

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 : 25/07/2024

Qualité : Patrick AMICO

