

SDI 23/0254 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – 27/29 RUE DE CLUNY - 13008 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 17 au 25 août 2024 inclus, en l'absence de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Pierre-Marie GANOZZI, adjoint au Maire en charge du Plan école, du bâti, de la construction, de la rénovation et du patrimoine scolaire,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 novembre 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 25 avril 2023 au syndic [REDACTED] faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 5 avril 2023 et notifié le 25 avril 2023 au syndic [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME,

Vu la note technique du bureau d'études ACROPOLE en date du 12 juillet 2023,

Considérant l'immeuble sis 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME, parcelle cadastrée section 839E numéro 0040, quartier Périer, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 9 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, [REDACTED]

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED]

Considérant que, lors de la visite technique en date du 29 mars 2023, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façades 27 rue de Cluny :

- Présence d'une lézarde verticale traversante sur la façade Est, au droit du regard d'évacuation des eaux pluviales, avec risque de chute de matériaux et de destructuration des scellements des éléments porteurs des planchers,
- Débord de toiture et chéneaux dégradés avec risques de dégradation des éléments de charpente et de chute de matériaux,

Façades 29 rue de Cluny :

- Fissurations en pied de mur sur cour au droit de l'extension, avec risque de tassement différentiel,
- Fissuration verticale au droit du chaînage vertical de la dépendance sur cour du 29 rue de Cluny, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Oxydation des aciers en sous-face des balcons sur cour avec risque de chute d'éléments et de perte de résistance des supports métalliques,

Parties communes 27 rue de Cluny :

- Présence de fissures horizontales sur les cloisons de séparation des appartements dans le couloir de dessert, avec risque d'affaissement de plancher,
- Décollement du plancher en pied de cloison au droit du haut du palier du R+1 de la volée d'escalier avec risque d'affaissement de plancher,

Cave 29 rue de Cluny :

- Corrosion des aciers des voûtains en brique friable, mis en sécurité par étaieement, avec risque de dégradations du plancher haut des caves et de chute de personnes,

Parties Privées 27 rue de Cluny :

- Fissuration des allèges des fenêtres de la façade sur cour, avec risque de dégradations, d'infiltrations d'eau, et de dégradation des éléments constructifs autour des ouvrants,
- Diverses fissurations horizontales sur les cloisons intérieures dans l'appartement du R+1 sur cour, avec risque d'affaissement de plancher,
- Suppression de cloison et ouverture des espaces dans le local du rez-de-chaussé dont la consolidation structurelle est difficilement identifiable, avec risque de dégradations complémentaires des cloisons et des planchers supérieurs,

Considérant les travaux de mise en sécurité provisoire par étaieement des planchers hauts des caves et de rez-de-chaussée, attestés par le bureau d'études ACROPOLE dans sa note technique en date du 12 juillet 2023,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 20 novembre 2023, mentionne la nécessité que le diagnostic et les travaux soit réalisés et suivis par un architecte et un bureau d'étude compétents dans la restauration du bâti ancien patrimonial et qu'il se 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 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME, parcelle cadastrée section 839E, numéro 0040, quartier Périer, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 9 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au



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 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et mesures listés ci-dessous, **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Faire réaliser par un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur ou architecte) un diagnostic de l'état de conservation de la structure de l'immeuble (via sondages destructifs) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,
- Faire établir toute étude technique complémentaire demandée par l'homme de l'art missionné (géotechnique, calcul de descente de charges ou autre),
- Réaliser tous les travaux de confortement nécessaires à la solidité et à la stabilité des ouvrages impactés (fondations, murs, planchers, cloisons, cage d'escalier...etc.), en se conformant aux préconisations techniques de l'homme de l'art missionné, et notamment :

Façades 27 rue de Cluny :

- Identifier l'origine de la lézarde verticale traversante sur la façade Est, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Identifier l'origine des fissures des allèges des fenêtres de la façade sur cour,
- Réparer le débord de toiture et les chéneaux dégradés,

Façades 29 rue de Cluny :

- Identifier l'origine des fissurations en pied de mur sur cour au droit de l'extension, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Identifier l'origine de la fissuration verticale au droit du chaînage vertical de

la dépendance sur cour du 29 rue de Cluny, et engager les travaux de réparations nécessaires,

- Traiter ou renforcer les aciers des balcons sur cour et reprendre la sous-face,

Escalier et couloir 27 rue de Cluny :

- Identifier l'origine des fissurations horizontales sur les cloisons de séparation des appartements dans le couloir de desserte, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Reprendre les revêtements de sol abîmés du palier du 1^{er} étage et assurer la jonction entre le sol et les cloisons,

Cave 29 rue de Cluny :

- Consolider ou reconstruire le plancher haut de la cave,

Planchers 27 rue de Cluny :

- Consolider ou reconstruire le plancher haut du rez-de-chaussée,

Cloisons 27 rue de Cluny :

- Identifier l'origine des fissures horizontales sur les cloisons intérieures dans l'appartement du R+1 sur cour, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble et procéder aux réparations nécessaires,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Faire vérifier l'état de la toiture (couverture, charpente, comble, étanchéité, etc) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels 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

Le local du rez-de-chaussée du n° 27 rue de Cluny, et les caves du n°29 rue de Cluny, faisant partie de l'immeuble sis 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME, sont interdites à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification d'un arrêté qui re-autoriserait leur occupation.

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

Ces fluides pourront être rétablis à la demande des propriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés. Néanmoins, ils devront s'assurer sous leur 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

Les accès au local du rez-de-chaussée et des caves interdites doivent être immédiatement 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 27-29 rue de Cluny - 13008 MARSEILLE 8EME, 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 les logements 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 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.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, les logements impactés seront alors interdits 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 6 du présent arrêté.

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 copropriétaires, 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.

Pierre-Marie GANOZZI

Monsieur l'Adjoint en charge du plan
Ecole, du bâti, de la construction, de la
rénovation et du patrimoine scolaire

Signé le :

19/08/2024

