

SDI 14/0141 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE URGENTE - 58 RUE JEAN CRISTOFOL - 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 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 péril imminent n° 2018_02172_VDM, signé en date du 14 septembre 2018, interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du premier et du deuxième étage sur cour de l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté d'insécurité des équipements communs n° 2019_04446_VDM, signé en date du 3 janvier 2020, concernant l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté n° 2022_2918_VDM, signé en date du 6 septembre 2022, portant modification de l'arrêté de péril imminent n° 2018_02172_VDM, interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage de l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01704_VDM, signé en date du 6 juin 2023, demandant la réalisation de travaux pérennes permettant de mettre fin durablement au danger dans l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de MARSEILLE en date du 30 août 2024 concluant à l'existence d'un nouveau danger imminent sur l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, entraînant un risque pour le public,

Considérant l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0125, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 40 centiares,

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

Considérant que le rapport susvisé reconnaît un danger imminent et constate les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

- Absence de toiture avec signes d'infiltrations d'eau provoquant une dégradation du plancher haut du deuxième étage avec risque de déstabilisation du bâtiment, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que le rapport susvisé relatif à cet immeuble préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

Dès la notification :

- Interdiction d'occupation et d'utilisation de l'ensemble de l'immeuble,
- Coupure des fluides de l'ensemble de l'immeuble,

Sous un délai maximal de 7 jours :

- Mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble par tous moyens jugés nécessaires,
- Mise en sécurité du plancher haut du deuxième étage impacté,

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 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0125, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 40 centiares appartient, selon nos informations à ce jour au [REDACTED]

Le syndicat des copropriétaires 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 :

Dès la notification :

- Interdiction d'occupation et d'utilisation de l'ensemble de l'immeuble,
- Coupure des fluides de l'ensemble de l'immeuble,

Sous un délai maximal de 7 jours :

- Mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble par tous moyens jugés nécessaires,
- Mise en sécurité du plancher haut du deuxième étage impacté,

Article 2

L'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME est interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

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 copropriétaires 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 à l'immeuble interdits 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 de la mise en sécurité.

Article 4

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, bureau d'études techniques spécialisé, etc.) 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 5

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 défailants.

Article 6 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. 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 7 **Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.**

Article 8 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 9 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 10 Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur judiciaire de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants-droit ainsi qu'aux occupants..

Article 11 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 12 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 13 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 14 Pour appliquer les interdictions prévues aux articles 2 et 3 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.

Article 15 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 :

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.