

SERVICE JURIDIQUE

ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE URGENTE

Parcelle cadastrée section AI n° 192 sise 5 rue Pons

NOUS, Jean-Paul Joseph, Maire de Bandol ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 511-1 et suivants, en particulier L. 511-6 et L. 511-19 à L. 511-22, et les articles L. 521-1 à L. 521-4 et R. 511-1 à R. 511-12 ;

VU les articles L. 2131-1, L. 2212-2, -4 et L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales ;

VU le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

VU l'ordonnance de M. le Vice-Président du Tribunal administratif de Toulon en date du 6 janvier 2023 désignant M. Joseph Gagliano expert, suite à notre demande sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le rapport dressé le 9 janvier 2023 par l'expert mettant en évidence l'existence d'un danger, mais également la mise en sécurité provisoire qui avait déjà été faite, ainsi que ses conclusions aboutissant à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le courrier du 13 janvier 2023 lançant la procédure contradictoire préalable, adressé à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble concerné ainsi qu'à l'agence Foncia, pressentie pour se désigner syndic de copropriété de ce bien, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et leur ayant demandé de présenter leurs observations en retour dans un délai d'un mois ;

VU le PV d'assemblée générale des copropriétaires du 20 janvier 2023 désignant l'agence Foncia comme syndic de copropriété, rendant ainsi ce dernier seul interlocuteur de la commune pour tous les désordres concernant les parties communes de l'immeuble ;

VU la réponse de l'agence Foncia, en date du 26 janvier 2023 ;

VU la sollicitation par mail le 07 février 2023 de l'agence Foncia, en qualité de syndic désigné et agissant dans le cadre de la procédure contradictoire préalable initiée le 13 janvier 2023, relevant l'existence potentielle d'un péril imminent et sollicitant la fermeture de la cage d'escalier ;

VU le rapport du bureau de maîtrise d'œuvre EMTI en date du 07 février 2023, agissant dans le cadre de la procédure contradictoire préalable initiée le 13 janvier 2023 sur sollicitation du syndic Foncia ;

VU le rapport de l'entreprise de gros œuvre en date du 07 février 2023, agissant dans le cadre de la procédure contradictoire préalable initiée le 13 janvier 2023 sur sollicitation du syndic Foncia pour la réalisation de sondages destructifs ;

VU le rapport du bureau d'études structures SUDEX en date du 10 février 2023, agissant dans le cadre de la procédure contradictoire préalable initiée le 13 janvier 2023 sur sollicitation du syndic Foncia et confirmant l'existence d'un péril imminent de la cage d'escalier impossible à mettre en sécurité par des étais et l'étendue des locaux concernés par ce péril ;

CONSIDÉRANT, qu'il ressort des sondages destructifs, réalisés dans le cadre de la procédure contradictoire préalable initiée le 13 janvier 2023 par la Commune sur prescription de l'expert désigné par le Tribunal administratif, que les mises en sécurité par étais en place au niveau des paliers ne peuvent garantir la sécurité des cages d'escaliers qui menacent de s'effondrer et qu'il apparait donc comme nécessaire et inévitable de condamner la cage d'escalier dans son ensemble tant que des travaux de réhabilitations n'auront pas été réalisés

CONSIDÉRANT, que, malgré la bonne foi du syndic à engager les travaux nécessaires, en raison de la gravité de la situation, il convient d'engager une procédure de mise en sécurité urgente afin que la sécurité des occupants et/ou des tiers soit sauvegardée et que le syndic puisse, sur ce fondement, faire réaliser les travaux le plus rapidement possible ;

CONSIDÉRANT, qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à voir ordonner, sans procédure contradictoire préalable, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger, à savoir : l'évacuation des étages (R+1 et R+2) desservis par la cage d'escaliers, l'interdiction temporaire d'habiter pour les logements desservis par la cage d'escaliers dans l'attente de la réalisation des travaux, la réalisation de travaux de mise en sécurité de la cage d'escaliers afin de faire cesser durablement le péril.

- ARRÊTONS -

ARTICLE 01 : Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, sis 5 rue Pons, parcelle cadastrée section AI n° 192, représenté par le syndic de copropriété agence Foncia Cordier, 19 boulevard Louis Lumière à Bandol (83150), **devra, avant le 30 juin 2023, conformément aux rapports susvisés, prendre toutes les mesures pour mettre fin durablement à tout péril affectant les parties communes de l'immeuble et notamment la cage d'escaliers**, telles que :

- effectuer des études de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la cage d'escaliers, notamment des structures béton et bois ;
- remédier au décollement constaté des escaliers tendant à déstabiliser le limon et la rampe, ainsi qu'au tassement de l'escalier ;
- remédier à tous les désordres structurels des escaliers et des paliers afin de rétablir la sécurité de leur utilisation pour l'accès aux étages.

ARTICLE 02 : Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 sont :

Identité
M. et Mme NICOLAS
M. et Mme MICHARD
M. et Mme ISNARDON
La succession de M. CASTAN, représentée par l'agence FONCIA TOULON

ARTICLE 03 : Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, **l'ensemble des habitations et locaux devra être entièrement évacué** par ses occupants, propriétaires ou locataires, dès notification du présent arrêté.

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits par le présent arrêté.

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, **les locaux sis desservis en étage par la cage d'escaliers (R+1 et R+2) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation** dès la notification de l'arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

En plus des propriétaires occupants leurs propres locaux, les locataires concernés par cet article 3 sont :

Identité
Rôtisserie du Centre (uniquement local R+1) représentée par GALEA et THIBAUT 4, rue Pierre TOESCA 83150 BANDOL
Mme RUBINI Valérie 5, rue PONS 83150 BANDOL

ARTICLE 04 : Faute pour le syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété Foncia, d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai imparti, il pourra y être procédé d'office par la commune, aux frais exclusifs de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 511-16 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 la personne mentionnée 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 L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 05 : La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1, L 521-2 et L. 521-3-2 et du code de la construction et de l'habitation.

Les personnes mentionnées à l'Article 1 du présent arrêté doivent avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement temporaire, notamment pour les occupants d'une résidence principale, qui ont été faites aux occupants en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, avant le 17 février 2023.

À défaut, pour les personnes mentionnées à l'Article 1 du présent arrêté, d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants d'une résidence principale, celui-ci sera effectué par la Commune, à leurs frais.

ARTICLE 06 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 07 : Si le syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété, a réalisé les travaux permettant de mettre fin au danger, la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et de l'interdiction d'habiter ou d'occuper les locaux pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, ou par expert désigné, si ces travaux ont mis fin à l'intégralité des désordres relevés par les experts.

Le syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété devra tenir à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 08 : Le présent arrêté sera notifié au syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété Foncia Cordier, charge pour ce dernier d'en informer chacun des copropriétaires sans délai. Il sera notifié aux locataires non propriétaires. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de Bandol.

ARTICLE 09 : Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet du département du Var, à Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération Sud-Sainte-Baume, ainsi qu'aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département du Var.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon – 5 rue Racine – BP 40510 – 83041 Toulon cedex 09, ou www.telerecours.fr, ainsi que d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Bandol, 1 place de la liberté à Bandol (83150) dans les mêmes délais.

ARTICLE 11 : Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Chef de la Police Municipale sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bandol, le 10 février 2023



Jean-Paul JOSEPH,
Maire de Bandol