



VILLE DE COGOLIN

ARRÊTÉ DU MAIRE

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le

ID : 083-218300424-20250401-ARRETE2025_352-AR



Affichage n° 2025/024
du 03.04.2025

Publication n° 2025/273
du 03.04.2025

N° 2025/352

ARRETE DE MISE EN SECURITE DE LA COPROPRIETE « MARINA BAY » SISE IMPASSE DE TOUS LES VENTS - PARCELLES BC 76 ET 77

Le maire de la commune de Cogolin ;

Vu le code de général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

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

Vu le courrier RAR de la commune en date du 23 mars 2022 demandant au syndic de la copropriété, S2F dans le cadre de la procédure contradictoire, de produire ses observations sur l'état de l'immeuble cadastré BC 76 et 77 dénommée « Marina Bay » ;

Vu les observations du syndic S2F reçues par mail le 22 avril 2022 indiquant notamment l'installation de tirants-poussants dans les sous-sols du bâtiment fin 2019, une forte dégradation des pontons du premier bâtiment (BC 77), et le lancement à venir d'une étude de sol afin d'envisager des solutions pérennes ;

Vu le courrier RAR de la commune en date du 12 mai 2022 demandant au syndic S2F de fournir dès réception, l'étude de sol ainsi que les mesures à prendre afin de remédier aux désordres ;

Vu la réponse du syndic en date du 18 mai 2022 reçue en RAR le 24 mai 2022, indiquant qu'une étude de sol allait être diligentée après la saison estivale et que les travaux afin de remédier au défaut de construction des terrasses en bois et en béton du bâtiment A et des villas 8, 9 et 10 du bâtiment B n'ont toujours pas été entrepris ;

Vu les courriers de la commune en date du 28 juin 2022 expédiées en RAR aux copropriétaires et au syndic S2F, les informant de la mise en œuvre d'une procédure de mise en sécurité de la copropriété « Marina Bay » sise impasse de tous les vents (parcelles BC 76 et 77) ;

Vu le courrier de saisine du tribunal administratif de Toulon pour mise en œuvre de la police de sécurité des immeubles, expédié en date du 29 juin 2022 ;

Vu les avis de réception et de notification des courriers recommandés susvisés ;

Vu l'ordonnance n° 2201714 du tribunal administratif de Toulon en date du 30 juin 2022 désignant

[REDACTED], [REDACTED] en qualité d'expert en vue de procéder aux constatations suivantes « dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance, d'examiner la copropriété « Marina Bay » appartenant à

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] syndic situé impasse de tous les vents à Cogolin, cadastré section BC 76 et 77, et en constater l'état ; de dresser, s'il est besoin, constat de l'état des bâtiments mitoyens ; donner son avis sur l'état de l'immeuble en cause et sur la gravité du péril qu'il représente ; le cas échéant, proposer les mesures provisoires de nature à faire cesser le péril » ;

Vu les mails de convocations à la visite d'expertise envoyés le 1^{er} juillet 2022 au syndic et le 2 juillet 2022 aux copropriétaires ;

Vu la visite d'expertise qui a eu lieu le 5 juillet 2022 ;

Vu le rapport d'expertise du 05 juillet 2022 établi [REDACTED] expert désigné et transmis à la commune le même jour qui conclut qu'« *Il n'y a pas un péril grave et imminent, mais un péril ordinaire. Il est cependant conseillé de faire procéder à des travaux de reprise du mur de soutènement des balcons et terrasses dans des délais très brefs (moins d'un an). La partie de l'enrochement a glissé et risque une instabilité si les eaux viennent à laver et raviner, sous cet enrochement et produire un glissement de terrain.*

Les mesures provisoires, sont actuellement satisfaisantes, pour les bâtiments A et B, toutefois j'insiste sur des délais brefs (moins d'un an) pour faire des travaux de reprise ou supprimer les terrasses tel que suggéré par les copropriétaires.

Il est fortement recommandé, que la S2F, syndic, demande l'assistance d'un bureau d'études, afin d'étudier les différentes possibilités de reprise de l'immeuble et vérifier sa faisabilité et stabilité, si des travaux sont préconisés établir un cahier des charges, des devis, des factures de travaux, et faire établir, à l'issue une attestation d'achèvement de travaux par le bureau d'études de l'opération ou un bureau de contrôle, joindre à la demande de main levée des arrêtés de péril s'il y a eu lieu, la copie des devis, factures de travaux et attestations d'assurance des intervenants. » ;

Vu les courriers de procédure contradictoire de la commune en date du 18 juillet 2022 expédiées en RAR aux copropriétaires et au syndic S2F, leur demandant de bien vouloir produire leurs observations et indiquer les mesures envisagées pour remédier aux désordres susvisés dans le délai d'un mois à compter de la réception dudit courrier ;

Vu la réponse du syndic S2F en date du 25 juillet 2022 qui indiquait une erreur dans le rapport de l'expert quant au bâtiment concerné par le sinistre et qui précisait que « *l'ensemble des copropriétaires a pris note des observations de l'expert, il sera voté lors de la prochaine assemblée la démolition des caves, du mur de soutènement ainsi que les terrasses du bâtiment A avec reconstruction éventuelle* » ;

Vu le courrier de la commune en date du 16 août 2022 qui précise que la dernière page du rapport de l'expert concerne effectivement le bâtiment B et que, de ce fait, l'interdiction d'accès aux terrasses et l'utilisation de celles-ci par les occupants mentionnés dans le courrier du 18 juillet susmentionné concerne le bâtiment collectif B et qu'il convient de dire que la démolition des caves, du mur de soutènement et des terrasses votée en assemblée générale concerne le bâtiment B ;

Vu le courrier de relance de la commune en date du 13 octobre 2022 demandant si l'assemblée générale de la copropriété « Marina Bay » avait eu lieu et le cas échéant copie de la décision ;

Vu le courrier du syndic S2F en date du 12 décembre 2022 auquel était joint un extrait du compte-rendu de l'assemblée générale du 16 novembre 2022 qui mentionnait que la « *résolution relative à la démolition du mur de soutènement des caves et des terrasses du bâtiment collectif n'a pas fait l'objet d'un vote. Après débat, l'assemblée souhaite demander en fonction des informations données ce jour par les entreprises présentes, de nouveaux devis ne préconisant pas la démolition totale du mur de soutènement et des terrasses mais avec la mise en œuvre de pale planche, décroûtage du bâtiment en renforcement des bétons existants avec coulage de béton à l'intérieur, travaux de sous œuvre permettant l'assainissement et le maintien des terrasses avec traitement des fers à béton* » ;

Vu le courrier susvisé qui indiquait qu'une « *assemblée générale ordinaire aura donc lieu courant premier trimestre 2023* » ;

Vu le courrier de la commune en date du 19 janvier 2023 sollicitant la date précise de la nouvelle assemblée générale et précisant que le délai d'un an fixé par l'expert pour la réalisation des travaux nécessaires à la mise en sécurité du bâtiment arrivait à échéance en juin ;

Vu le courrier du syndic ISIMMO - S2F en date du 23 juin 2023 qui informait la commune que la date de l'assemblée générale était fixée au 10 juillet 2023 et qu'une copie du procès-verbal serait transmise à la commune ;

Vu le courrier de relance de la commune en date du 13 septembre 2023 à défaut de la réception du document susvisé ;

Vu le courriel du syndic ISIMMO - S2F en date du 31 janvier 2024 qui indiquait « *je fais suite à notre conversation téléphonique de ce jour et vous confirme ... qu'une étude de sol est réalisée en amont des travaux votés lors de la dernière assemblée générale. En fonction des résultats, la phase travaux sera lancée* » ;

Vu le courrier de relance de la commune en date du 23 septembre 2024 demandant de fournir un échéancier des travaux prévus pour mettre fin aux désordres constatés ;

Vu le courrier en réponse du syndic ISIMMO en date du 14 octobre 2024 qui indique qu'il a été « *décidé de refaire évaluer la totalité des désordres aussi bien au niveau des terrasses des villas, qu'au niveau du collectif* » et que « *suite à cette réévaluation, une assemblée générale ordinaire sera organisée avant la fin d'année afin de voter les entreprises retenues pour les différents corps de métier* » ;

Considérant, d'une part, qu'il ressort des constatations de l'expert que l'état de cet immeuble ne constitue pas un péril grave et imminent, mais un péril ordinaire et qu'il est conseillé de faire procéder à des travaux de reprise du mur de soutènement des balcons et terrasses dans des délais très brefs (moins d'un an) ;

Considérant d'autre part, qu'il ressort que les mesures provisoires, sont actuellement satisfaisantes, pour les bâtiments A et B, l'expert insistant toutefois sur les délais brefs (**moins d'un an**) pour faire des travaux de reprise ou supprimer les terrasses tel que suggéré par les copropriétaires ;

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise, les désordres suivants :

- « *Sous la terrasse de la villa 4 de [REDACTED], il y a eu un léger glissement des terres et un des plots béton ne porte pas sur toute sa surface, toutefois la terrasse étant une structure légère, il n'y a pas pour l'heure une grande inquiétude, même si la terrasse présente en face avant un léger affaissement* » ;
- « *Fissure par tassement différentiel sur un mur de refend de la cave, décollement du mur de soutien avec une des terrasses* » ;
- « *Glissement de terrain ayant entraîné une partie des enrochements* » ;
- « *Sur plusieurs points en sous face des terrasses, forte oxydation entraînant l'éclatement des bétons, manque des épaisseurs de béton tel que prévu au DTU. La formation différée de l'ettringite est une réaction chimique qui peut être à l'origine de la dégradation des bétons. Il s'agit d'une réaction sulfatique interne susceptible d'affecter l'ensemble du béton sans faire appel à une source extérieure de sulfates. Elle provoque alors un gonflement du matériau qui engendre une fissuration et éclatement de la structure* » ;

Considérant qu'il ressort également du rapport d'expertise, les éléments suivants :

- Qu'il est « *conseillé de faire procéder à des travaux de reprise du mur de soutènement des balcons et terrasses dans des délais très brefs (moins d'un an)* » et que « *la partie de l'enrochement a glissée et risque une instabilité si les eaux viennent à laver et raviner, sous cet enrochement et produire un glissement de terrain* » ;

- Qu'il « *insiste sur des délais brefs (moins d'un an) pour faire des travaux de reprise ou supprimer les terrasses tel que suggéré par les copropriétaires* » ;
- Qu'il est « *fortement recommandé, que la S2F, syndic, demande l'assistance d'un bureau d'études, afin d'étudier les différentes possibilités de reprise de l'immeuble et vérifier sa faisabilité et stabilité, si des travaux sont préconisés, établir un cahier des charges, des devis, des factures de travaux, et faire établir, à l'issue une attestation d'achèvement de travaux par le bureau d'études de l'opération ou un bureau de contrôle, joindre à la demande de main levée des arrêté de péril s'il y a lieu, la copie des devis, factures de travaux et attestations d'assurance des intervenants* » ;

Considérant que l'état de l'immeuble dénommé « Marina Bay » constitue un péril ordinaire, assorti toutefois de forts encouragements à faire les travaux de reprise de soutènement ou suppression des terrasses ;

Considérant que ni le syndic S2F, ni le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Marina Bay » n'ont apporté la preuve de la réalisation de travaux, malgré les demandes répétées de la commune ;

Considérant qu'en raison de la situation et des désordres constatés par l'expert, et de l'absence de travaux de la part du syndicat des copropriétaires, il convient de mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et/ou des tiers soit sauvegardée ;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner des mesures indispensables pour faire cesser le péril ;

ARRETE

Article 1^{er} :

L'interdiction de l'accès aux terrasses, balcons et caves du bâtiment collectif B est prononcée dès la notification du présent arrêté et jusqu'à la main levée de l'arrêté de mise en sécurité.

Article 2 :

Les copropriétaires du bâtiment, cadastré section BC n°77 dénommé « Marina Bay » situé impasse de tous les vents à Cogolin (83 310) ainsi que le syndic de copropriété S2F sis avenue des alliés, BP17 à Cavalaire-sur-Mer (83 240) sont mis en demeure :

- De faire procéder, compte tenu du risque de glissement de terrain, à des travaux de reprise du mur de soutènement, des balcons et des terrasses dans un délai **de trois mois** à compter de la date du présent arrêté ;

OU

- De démolir purement et simplement les terrasses susvisées présentant des désordres comme suggéré par les copropriétaires dans un délai **de trois mois** à compter de la date du présent arrêté ;

ET

- De demander l'assistance d'un bureau d'études, afin d'étudier les différentes possibilités de reprise de l'immeuble et vérifier sa faisabilité et stabilité, si des travaux sont préconisés, établir un cahier des charges, des devis, des factures de travaux, et faire établir, à l'issue une attestation d'achèvement de travaux par le bureau d'études de l'opération ou un bureau de contrôle, joindre à la demande de main levée de l'arrêté de mise en sécurité s'il y a lieu, la copie des devis, factures de travaux et attestations d'assurance des intervenants ;

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 083-218300424-20250401-ARRETE2025_352-AR

Article 3 :

Les personnes susvisées devront fournir à chaque étape de mise en sécurité les documents nécessaires à la main levée de l'arrêté de mise en sécurité.

Article 4 :

Faute pour les copropriétaires d'avoir exécuté les mesures d'urgence dans le délai prescrit, il pourra y être procédé d'office par la commune aux frais de ceux-ci ou à ceux de leurs ayants droit.

Article 5 :

Conformément à l'article L511-15 du code de la construction de l'habitation, « lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé (...), la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
La présente astreinte est fixée à **100 euros** par jour de retard.

Article 6 :

Le non-respect des mesures de cet arrêté est passible des sanctions pénales prévues à l'article L 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 :

Si les travaux sont réalisés et permettent de mettre fin au danger, les copropriétaires informeront la commune par courrier recommandé avec accusé de réception pour une vérification sur place afin de prononcer la main levée du présent arrêté.

Article 8 :

La notification du présent arrêté sera effectuée par lettre recommandée avec accusé réception. Dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas identifiés ou à défaut de connaître leur adresse, la notification sera réputée faite par affichage en mairie ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Article 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le tribunal administratif de Toulon dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.

Article 10 :

Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services, Monsieur le Commandant de la Brigade de Gendarmerie de Grimaud, Monsieur le Chef de la police municipale et les intéressés sont chargés de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera affichée aux endroits habituels et publiée sur le site internet de la commune.

Fait à Cogolin, le 01/04/2025



Le Maire

Marc Etienne LANSADE

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 083-218300424-20250401-ARRETE2025_352-AR

Le maire :

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,

Précise que suivant les dispositions des articles R 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon, 5, rue Racine - BP 40510, 83041 - Toulon Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr