

Arrêté N° 2021\_00957\_VDM

**SDI 17/199 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 11 RUE FONTAINE DE CAYLUS - 13002 -  
MARSEILLE - 202809 A0373**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu les articles L 2131-1, L2212-2 , L2212-4 et L2215-1 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'arrêté de délégation de fonction consentie par Monsieur le Maire n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09 août 2019,

Vu l'arrêté municipale de péril imminent n°2017\_02158\_VDM, signé en date du 17 décembre 2017, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE,

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 24 décembre 2020 au propriétaire de l'immeuble, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 07 décembre 2020 et notifié le 24 décembre 2020 au propriétaire de l'immeuble, portant les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE,

Considérant l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°202809 A0373, quartier Hôtel de Ville, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent n°2017\_02158\_VDM, signé en date du 15 décembre 2017, ont entraîné l'évacuation des occupants des appartements du 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de l'immeuble,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires n'ont pas été dûment réalisés dans les règles de l'art, et à ce jour, n'étant pas validés par un Homme de l'art,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements des 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de l'immeuble, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation précité, et de maintenir

l'interdiction temporaire d'habiter,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 27 octobre 2020, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Généralités :

- en cours de réhabilitation par le propriétaire et par ses propres moyens depuis l'arrêté de péril imminent du 15/12/2017 n°2017\_02158\_VDM. Travaux non conformes aux règles de l'Art,
- le plancher bas du R+3 a apparemment été renforcé à de nombreuses reprises sans respect des règles de l'art avec risque de chute d'éléments sur les personnes,
- menuiseries extérieures en très mauvais état, et risque à terme, d'affecter le hors d'eau hors d'air,
- Les salles de bain des différents étages sont dans un état de dégradation avancée avec risque d'altérer la structure porteuse. La seule salle de bain fonctionnelle (R+3) a un ballon d'eau chaude fuyard pouvant créer un dégât des eaux avec risque d'endommager les structures de plancher.

Cave :

- les réseaux d'évacuation d'eau, visibles au niveau du sous-sol, sont très vétustes et convergent vers un monticule comportant de très larges fissures. L'étanchéité des réseaux n'est manifestement pas assurée avec risque d'altérer les structures de l'immeuble,
- surcharge de gravois, présence d'environ 1,50 m de gravats au sous-sol contre le mur mitoyen 11/13 rue Fontaine de Caylus côté rue, bombonnes de gaz et déchets, et risque à terme, d'incendie et de chute de personnes,

Escalier et parties communes :

- les revêtements sont dégradés avec risque à terme de chute de personnes,
- certaines marches de l'escalier ont été ajourées puis comblées par des grilles métalliques ou des plaques de verre. Le mode constructif des escaliers ne permet pas à ce type de modification de l'escalier d'assurer la sécurité des personnes marchant dessus que ce soit pour la plaque de verre ou les grilles métalliques avec un fort risque de chute de personnes ou/et d'éléments sur les personnes,
  - une échelle a été scellée dans le mur mitoyen 11/13 rue Fontaine de Caylus et dans le mur de cloisonnement de la cage d'escalier au R+2 afin de suspendre une charge lourde au plafond. Ce procédé ne respecte aucune règle de l'art et présente un risque important de remise en cause de la stabilité de la cloison de la cage d'escalier ne pouvant reprendre de tels efforts,

Local du rez-de-chaussée :

- local inhabité, gravois et matériaux, risque de surcharge d'exploitation et de désordre structurel,

Logement du 2ème étage gauche :

- surcharge de matériaux et d'objets sur l'ensemble des planchers, et risque à terme, de désordre structurel et d'affecter la structure porteuse,
- présence d'une cloison à demi déconstruite avec certains éléments constitutifs accrochés uniquement au plafond par les enduits à la chaux de la cloison, avec risque de chute d'éléments sur les personnes,

Logement du 3ème étage gauche :

- souplesse du sol dans la salle d'eau (correspondant au plancher haut du 2e), et risque, à terme, d'effondrement,
- aucune sécurité entre le point d'eau de la douche et la prise électrique alimentant la machine à laver, et risque, d'électrocution,

Observations :

- la cave présente des ruissellements de faible ampleur sur le mur mitoyen 9/11 rue Fontaine de Caylus,
- l'ensemble des niveaux est très encombré et semble insalubre,
- Présence de fissures en façade multidirectionnelles et multiformes (sans orientation privilégiée),
- l'installation électrique est bien souvent non protégée et présente un risque pour les occupants,
- forte humidité sur l'ensemble des murs dans le local du rez-de-chaussée du à un dégât des eaux,

Considérant, que le propriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au danger,

Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance 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 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°202809 A0373, quartier Hôtel de Ville, appartient, selon nos



Les propriétaires identifiés au sein du présent article sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations ou de démolition suivants :

- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux, de réparation définitifs ou de démolition dans les règles de l'art,
- Désigner un géotechnicien afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs, ou de démolition dans les règles de l'art,
- Réaliser un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établie par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur, un architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs, notamment des planchers de tous les étages, ou de démolition dans les règles de l'art,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation ou la démolition des désordres constatés ci-après,

suivant préconisations établies par l'Homme de l'art :

Façade :

- vérification et remplacement si nécessaire, des menuiseries extérieures et volets bois existants,
- fissurations en mur de façade,

Cave :

- réseaux d'évacuation d'eau vétustes,
- monticule comportant de très larges fissures,
- étanchéité des réseaux,
- évacuation de surcharge de gravats, bonbonnes de gaz et déchets,

Escalier et parties communes :

- évacuation de la surcharge de gravois et matériaux,
- réfection de la cage d'escalier,

Local du rez-de-chaussée :

- évacuation de la surcharge de gravois et matériaux,
- présence d'humidité sur l'ensemble des murs,

Logement du 2ème étage gauche :

- évacuation de la surcharge de gravois et matériaux,
- cloison demi déconstruite,
- salle de bain,

Logement du 3ème étage gauche :

- évacuation de la surcharge de gravois et matériaux,
- réfection du plancher bas dans la salle d'eau,
- salle de bain,
- vérification et remplacement si nécessaire, du ballon d'eau chaude de la salle de bain de l'étage R+3 y compris supports,

Toiture :

- Vérification de la toiture et mise en œuvre des travaux de réparation définitifs ou de démolition, suivant préconisations de l'Homme de l'art,

Canalisations et réseaux enterrés (Eaux pluviales EP, Eaux Vannes EV, Eaux Usées EU...) :

- Vérification de l'ensemble des canalisations et réseaux, et mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition, suivant préconisations de l'Homme de l'art,

Installation électrique :

- Vérification de l'ensemble de l'installation électrique de l'immeuble, et mise en œuvre de travaux de réparation définitifs suivant préconisations de l'Homme de l'art,

Les propriétaires, de l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus – 13002 MARSEILLE, ou leurs ayant-droit, doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au danger en réalisant les travaux de réparation listés ci-dessus.



## **Article 2**

Les appartements du 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE et concerné par l'arrêté de péril imminent n°2017\_02158\_VDM, signé en date du 15 décembre 2017, restent interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les propriétaires 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 aux appartements du 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

**Ces accès ne seront réservés qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.**

## **Article 4**

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment ont été évacués,

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE, celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire ou le relogement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1.

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.

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

## **Article 5**

Les propriétaires doivent informer immédiatement la **Direction de la Prévention et Gestion des Risques**, sise 40 avenue Roger Salengro, 13233 MARSEILLE CEDEX 20 (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : [suivi-hebergement@marseille.fr](mailto: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).

**Article 6** 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 des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

**Article 7** Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Étude Technique Spécialisé,...) se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux mettant fin aux désordres listés à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

**Article 8** A défaut par les propriétaires 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.

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 dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des propriétaires défailants.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

**Article 9** 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 contre pli sous signature aux propriétaires de l'immeuble sis 11, rue Fontaine de Caylus - 13002 MARSEILLE, pris en les

Ceux-ci le transmettront 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 publié au fichier immobilier du service de publicité foncière

aux frais des personnes mentionnées à l'article 1.

**Article 13** Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, 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, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 15** 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.

**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 2 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.

Patrick AMICO

  
Monsieur l'Adjoint en charge de la  
politique du logement et de la lutte contre  
l'habitat indigne

Signé le : 06/06/2024

