

**SDI 20/270 - ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT - BÂTIMENTS F - G - I - J - PARC DU PETIT SÉMINAIRE - TRAVERSE KADDOUZ - RUE DE LA MAURELLE - 13013 MARSEILLE- PARCELLE N° 213884 M0107 – QUARTIER LES OLIVES**

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L.2131.1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.511.1 à L.511.6, 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 à R.511.11 du code de la construction et de l'habitation (cf. Annexe 1)

Vu l'article R.556.1 du code de justice administrative,

Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par Madame la Maire n°2020\_01336\_VDM du 20 juillet 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'avertissement notifié le 5 novembre 2020 au propriétaire des bâtiments F,G,I & J du Parc du Petit Séminaire – traverse Kaddouz – rue de la Maurelle 13013 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°213884 M0107, quartier Les Olives, pris en la personne [REDACTED]

Vu le rapport de visite du 12 novembre 2020, dressé par Pascal GUERS, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête, concluant à l'existence d'un péril imminent sur les bâtiments F,G,I,J du Parc du Petit Séminaire – traverse Kaddouz – rue de la Maurelle 13013 MARSEILLE, parcelle cadastrée n° 213884 M0107, quartier Les Olives, en présence des services municipaux,

Considérant les bâtiments F,G,I & J du Parc du Petit Séminaire – traverse Kaddouz – rue de la Maurelle 13013 MARSEILLE, parcelle cadastrée n° 213884 M0107, quartier Les Olives, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

[REDACTED]

Considérant le rapport susvisé, reconnaissant l'état de péril grave et imminent et constatant les pathologies suivantes, présentant un risque immédiat pour la sécurité des personnes provenant de :

- La fragilité des garde-corps respectifs de l'escalier et du balcon (Entrée F - 5ème étage OUEST) au travers de l'existence de fissures, au droit de l'entrée du bâtiment,
- L'aspect des coursives pour chaque bâtiment qui traduit un état de dégradation du bâti important,
- Des fissures sur les parois des cages d'escalier, garde-corps des coursives et présence d'humidité en sous-faces, présence de nombreuses épaufrures en nez de

balcon ainsi que des fissures en sous-faces des coursives.

Considérant qu'il ressort du rapport d'expert que la sécurité des occupants est gravement menacée également par l'état des équipements communs de l'immeuble,

- Alimentation électrique : l'ensemble des logements est alimenté en électricité par des raccordements sauvages et non conformes. Au droit des gaines techniques, les tableaux de distribution et comptage sont sollicités en l'absence totale de protection, L'alimentation électrique s'effectue par des fileries apparentes et non fixées, en extérieur dans les coursives, cages d'escalier et y compris à l'intérieur des logements,
- Absence de systèmes de sécurité incendie et moyens de secours,
- Un écoulement continue des eaux usées sur la voie publique.

Considérant que le rapport de visite relève d'autres dysfonctionnements dans les parties privatives suivantes :

- Alimentation eau et sanitaire : les appartements sont raccordés en eau par utilisation de tuyaux flexibles souples aisément détériorables; leur percement et écoulement pouvant nuire à la structure et engendrer un danger potentiel notable avec les installations électriques existantes,
- Forte humidité sur diverses parois à l'intérieur des logements,
- Alimentation électrique par des fileries apparentes et non fixées, en extérieur dans les coursives, cages d'escalier et y compris à l'intérieur des logements,
- Présence d'infiltration d'eau sous toiture, dans le logement de l'entrée F – 5ème étage OUEST.

Les logements non occupés et encore en déshérence, restent accessibles et présentent un état manifeste de vétusté et de détérioration.

Considérant que lors de la visite, les étages du bâtiment H n'ont pu être visités, les cages d'escaliers ayant été démolis.

Considérant que les bâtiments avoisinants E & D présentent les mêmes caractéristiques, dans une moindre mesure, que celles identifiées précédemment en ce qui concerne les installations d'eau et électriques, et l'état du bâti,

Considérant le rapport susvisé, préconisant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- Interdiction d'occupation des immeubles,
- Neutralisation des réseaux de fluides des immeubles concernés,
- Interdiction d'accès aux immeubles avec mise en œuvre de mesures d'inviolabilité,
- Établissement d'un périmètre de sécurité interdisant l'accès aux abords des immeubles au droit des balcons,
- Purges des éléments de maçonnerie instables en façades ,
- Avertissement du public par voie d'affichage de la dangerosité des lieux,
- Mandatement d'un homme de l'art afin d'établir des propositions d'interventions visant à effectuer immédiatement les mesures provisoires dont il est présentement fait état.

Considérant que, dans le cadre de l'application de l'article L511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Maire ne peut ordonner que les mesures provisoires nécessaires pour garantir la

sécurité.

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 des immeubles susvisés.

## ARRÊTONS

**Article 1** Les bâtiments F, G, I & J du Parc du Petit Séminaire – traverse Kaddouz – rue de la Maurelle 13013 MARSEILLE, parcelle cadastrée n° 213884 M0107, quartier Les Olives, appartiennent, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

Le propriétaire mentionné ci-dessus doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique, en faisant réaliser les travaux nécessaires d'urgence ci-dessous sous **15 jours** à dater de la notification du présent arrêté:

- Neutralisation des réseaux de fluides des immeubles concernés,
- Interdiction d'accès aux immeubles avec mise en œuvre de mesures d'inviolabilité,
- Établissement d'un périmètre de sécurité interdisant l'accès aux abords des immeubles au droit des balcons,
- Purges des éléments de maçonnerie instables en façades ,
- Avertissement du public par voie d'affichage de la dangerosité des lieux,
- Mandatement d'un homme de l'art afin d'établir des propositions d'interventions visant à effectuer immédiatement les mesures provisoires dont il est présentement fait état.

**Article 2** Les bâtiments F, G, I & J du Parc du Petit Séminaire – traverse Kaddouz – rue de la Maurelle 13013 MARSEILLE, parcelle cadastrée n° 213884 M0107, quartier Les Olives, sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

Le propriétaire doit s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

**Article 3** L'accès aux immeubles F, G, I & J du Parc du Petit Séminaire interdits doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Cet accès ne sera réservés qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.

**Article 4** Un périmètre de sécurité sera installé par le propriétaire [REDACTED]

Ce périmètre sera conservé jusqu'à la réalisation des travaux de mise en sécurité mettant fin durablement au péril de l'immeuble.

#### Article 5

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, à son initiative, réalise des travaux permettant de mettre fin à l'imminence du péril, sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Techniques spécialisé, etc.) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune sur la base du rapport d'expertise susvisé, il est tenu d'en informer les services de la commune pour contrôle.

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 péril, 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 péril, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 6

A défaut pour le propriétaire 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 créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

#### Article 7

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants des bâtiments doivent être évacués après la notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de 15 jours.

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 péril.

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

#### Article 8

Le propriétaire doit 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 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 article L521-1 et suivants du CCH est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de péril n'est pas prononcée.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-6 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 au propriétaire des bâtiments F, G, I & J du Parc du Petit Séminaire – traverse Kaddouz – rue de la Maurelle - 13013 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°213884 M0107, quartier Les Olives, pris en la personne [REDACTED]

Celui-ci le transmettra aux personnes mentionnées à l'article 1, 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, à la Ville de Marseille, Service de la Mobilité et de la Logistique Urbaine, 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 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 à l'article 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique.

**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 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 : 26/11/2020