

**SDI 23/0434 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – 171 BOULEVARD NATIONAL - 13003  
MARSEILLE**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu l'article L 2131-1 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'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020,

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 de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023\_01152\_VDM, signé en date du 21 avril 2023, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'ensemble des balcons en façade arrière et des caves sous la laverie, sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté municipal n° 2023\_01349\_VDM, signé en date du 9 mai 2023, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023\_01152\_VDM, et interdisant l'ensemble des balcons situés en façade arrière, ainsi que l'ensemble des caves (sous la laverie et sous le snack), la laverie au rez-de-chaussée et son local technique, le snack au rez-de-chaussée, ainsi que le logement du rez-de-jardin et le logement du premier étage côté gauche (en regardant la façade depuis la rue) de l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

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 3 août 2023 au syndic, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 12 juin 2023 et notifié au syndic en date du 3 août 2023, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812B, numéro 0019, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 47 centiares,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté urgent de mise en sécurité n° 2023\_01349\_VDM, en date du 9 mai 2023, ont entraîné l'évacuation des occupants des appartements suivants :

- Logement du rez-de-jardin (coté cour),
- Logement du premier étage gauche appartenant à la SCI Baya,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 31 mai 2023, a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 5 juin 2023 par Monsieur Lionel VAUZELLE, ingénieur chez SASU IBTP CONSULT, sis 214 avenue Jean Moulin - 13580 LA FARE LES OLIVIERS,

Considérant que la laverie et le snack au rez-de-chaussée sont toujours occupés et utilisés malgré l'interdiction d'occupation et d'utilisation et que les fuites des réseaux humides n'ont pas été réparées,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des balcons situés en façade arrière, ainsi que l'ensemble des caves (sous la laverie et sous le snack), la laverie au rez-de-chaussée et son local technique, le snack au rez-de-chaussée, ainsi que le logement du rez-de-jardin et le logement du premier étage côté gauche (en regardant la façade depuis la rue), 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,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 14 avril, du 3 mai et du 31 mai 2023, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

***Façades, balcons (sur la façade arrière) :***

- Altérations des structures métalliques des balcons sous l'effet d'une corrosion très avancée, délitement des briques en terre cuite en forme de voûtains, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes,
- Fissuration importante des réduits construits sur les balcons avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes,

***NB :***

- *Un filet de sécurité a été mis en place sur toute la hauteur de la façade au droit des réduits maçonnés, cependant ce dispositif n'est pas suffisant.*
- *Un étaieement a été mis en place en sous-face du balcon du 1er étage, en suspension sur des corbeaux métalliques ancrés dans la façade, sans respect des règles de l'art, avec risque de chute des étais sur les personnes,*

***Hall d'entrée / cage d'escalier :***

- Présence de fissurations verticales et horizontales dans la cage d'escalier et autour du puits de lumière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'une longue fissure diagonale avec désaffleurement de la cloison séparative entre le hall d'entrée et le local laverie, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Caves sous le local commercial (laverie):***

- Corrosion des poutres en acier avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes,
- Bois des poutres attaqué par des xylophages avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes,
- Bois des poutres présentant des signes de putréfaction avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes,

***Caves sous la cage d'escalier (caves appartenant aux logements) :***

- Corrosion d'un poteau métallique avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes,
- Tuyau fuyard dans la dernière cave avec risque de dégradation importante de structure et de chute de matériaux sur les personnes,

***Mur mitoyen avec le n° 169 bd National :***

- Présence de fissurations et de bombement avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute des personnes (au niveau des caves sous la laverie et de la laverie au rez-de-chaussée),
- Présence d'humidité et disjointoiement des pierres au niveau de la salle de bain du rez-de-jardin avec risque de perte de portance du mur et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant le risque avéré pour le public en raison 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 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 812B, numéro 0019, quartier Saint-Lazare, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 47 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé [REDACTED]

[REDACTED] personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à [REDACTED].

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet [REDACTED]

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 27/05/1955

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 28/05/1955

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 2184 n°10

NOM DU NOTAIRE : Maître LAUGIER

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

Les copropriétaires de l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, identifiés au sein du présent article, ou leurs ayants droit, sont mis en demeure, **dans un délai maximal de 8 mois** à compter de la notification du présent arrêté, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation et mesures listés ci-dessous :

- Missionner un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte) afin de réaliser un diagnostic sur la totalité de la structure et notamment sur les éléments suivants :

- état du plancher haut de l'ensemble des caves,
- état du mur mitoyen avec le n° 169 boulevard National,
- Etablir les préconisations techniques pour les travaux de réparation définitive (ou de démolition) et procéder à leur mise en œuvre qui portera notamment sur les éléments suivants :
  - conforter la structure du plancher haut des caves,
  - conforter la structure des balcons et des réduits en façade arrière,
  - conforter la structure du mur mitoyen avec le n°169 en relation avec la copropriété voisine,
  - réparer les réseaux humides communs et/ou privatifs de l'immeuble, y compris le réseau fuyard observé dans les caves,
- Procéder à la réparation des désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux...).

## **Article 2**

L'ensemble des balcons situés en façade arrière, l'ensemble des caves (sous la laverie et sous le snack), la laverie au rez-de-chaussée et son local technique, le snack au rez-de-chaussée, le logement du rez-de-jardin et le logement du premier étage côté gauche (en regardant la façade depuis la rue) de l'immeuble sis 171 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, concernés par l'arrêté de mise en sécurité urgente n° 2023\_01152\_VDM, en date du 21 avril 2023, et par l'arrêté modificatif n° 2023\_01349\_VDM, en date du 9 mai 2023, restent interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

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 interdits à l'ensemble des balcons situés en façade arrière, à l'ensemble des caves (sous la laverie et sous le snack), à la laverie au rez-de-chaussée et son local technique, au snack au rez-de-chaussée, au logement du rez-de-jardin et au logement du premier étage côté gauche (en regardant la façade depuis la rue) interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

**Ces accès restent réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.**

## **Article 4**

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 du code de construction et d'habitation.

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 copropriétaires doivent informer la **Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne**, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (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 copropriétaires 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 dans les conditions prévues à l'article L511-16 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 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 copropriétaires défaillants.

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 sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux

ayants droit éventuels **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 de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.
- Article 13** Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, 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 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 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](http://www.telerecours.fr).

Patrick AMICO

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

Signé le : 10/11/2023