

Arrêté N° 2025 03776 VDM

**SDI 20/0043 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2022 02048 VDM - 11 RUE FONTAINE DES VENTS - 13002 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4,

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 n° 2022_02048_VDM, signé en date du 21 juin 2022, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'arrêté n° 2023_03415_VDM, signé en date du 18 octobre 2023, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2022_02048_VDM, signé en date du 21 juin 2022, et accordant des délais supplémentaires à la copropriété,

Vu le rapport de d'inspection des réseaux établi par [REDACTED] en date du 19 juin 2024 portant sur des désordres relatifs aux réseaux privés,

Vu le rapport d'investigation de la partie publique du réseau établi par [REDACTED] en date du 24 juillet 2024 portant sur des désordres relatifs au réseau sous chaussée publique à charge privative,

Vu le rapport de diagnostic structure complémentaire établi par le bureau d'études [REDACTED] en date du 16 juin 2025, portant sur des désordres constructifs supplémentaires,

Considérant que l'immeuble sis 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 809A, numéro 0538, quartier Hôtel de Ville, pour une contenance cadastrale de 40 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est [REDACTED]

Considérant qu'il ressort des rapports de diagnostics des réseaux établi par l'entreprise [REDACTED] en date du 19 juin 2024 et des études de structure établies par le bureau d'études [REDACTED] comprenant des photographies significatives, en date du 16 juin 2025, que les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs supplémentaires suivants présentant un risque avéré pour les personnes ont été constatés :

Réseaux d'évacuation :

- Anomalie observée sur le regard récoltant la descente pluviale au 11 rue Fontaines des Vents et trouvant son exutoire dans le branchement sanitaire sur la voie publique, avec risque d'affouillement des sols d'assise des fondations,

Murs porteurs pignons – côtés 9 et 13 rue Fontaine des Vents :

- Fissures verticales traversantes et horizontales avec certaines zones présentant des épaufrures importantes à traiter à très court terme, présentant un risque d'évolution de la dégradation, de désolidarisation des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade arrière aveugle – donnant sur l'arrière du 4 rue de l'Argentière :

- Plusieurs fissures verticales traversantes et des fissures fines à moyennes, certaines localement profondes au droit des 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble en surplomb du fond voisin, associées à des infiltrations d'eau due à une couverture en très mauvais état à traiter à très court terme, avec risque d'évolution de la dégradation et de la désolidarisation des ouvrages et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Toiture de l'immeuble :

- Infiltrations d'eau et couverture défaillante en très mauvais état à traiter à très court terme, avec risque de déstructuration des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours en raison de ces nouveaux désordres, émise par le syndic [REDACTED] en date du 22 juillet 2025, et transmise aux services de la Ville de Marseille, accompagnée d'un échéancier prévisionnel de mise en œuvre et de traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2022_02048_VDM, signé en date du 21 juin 2022, afin d'accorder des délais supplémentaires et de compléter la liste des mesures prescrites,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2022_02048_VDM, signé en date du 21 juin 2022, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 809A, numéro 0538, quartier Hôtel de Ville, pour une contenance cadastrale de 40 centiares appartient, selon nos informations à ce jour au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic [REDACTED]

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 23 décembre 1952

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 19 février 1953

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 1894 n°29

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

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 ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME, identifiés au sein du présent article sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 42 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitive et les mesures listés ci-dessous **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Réaliser un diagnostic portant sur les désordres constatés (via sondages destructifs) et notamment sur la structure de l'immeuble, les toitures, les réseaux et l'étanchéité de la couverture et de la toiture terrasse, établi par un homme de l'art qualifié (architecte, ingénieur, bureau d'études techniques ou entreprises spécialisées) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,
- Vérifier la conformité des travaux vis à vis des plans de [REDACTED] transmis, relatifs au plancher bas du quatrième étage, et mettre en œuvre les travaux de confortement et/ou de rénovation nécessaires,
- Réaliser tous les travaux de confortement nécessaires à la solidité et la stabilité des ouvrages impactés en se conformant aux préconisations techniques de l'homme de l'art suscité,
- Identifier l'origine des fissurations en façades et murs pignons, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble, assurer la bonne gestion des eaux pluviales et procéder à la réparation des désordres,
- Vérifier l'état de la toiture (couverture, charpente, comble, étanchéité, etc) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les personnes, 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...).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 11 rue Fontaine des Vents - 13002 MARSEILLE 2EME, tout ou partie de celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné. »

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2022_02048_VDM, signé en date du 21 juin 2022, restent inchangées.

Article 3

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 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 4

Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 5

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 6

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 7

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**.

Patrick AMICO

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

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 12/10/2025

Qualité : Patrick AMICO