

Arrêté N° 2025 03758 VDM

SDI 24/1017 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – 122 RUE DU CAMAS - 13005 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° 2024_04590_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'appartement du rez-de-chaussée et des caves de l'immeuble sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME,

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 12 mars 2025 au syndic, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 26 février 2025 au syndic, [REDACTED], portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME,

Considérant l'immeuble sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820D, numéro 0003, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 37 centiares, appartenant, 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]
[REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_04590_VDM signé en date du 13 décembre 2025 ont entraîné l'évacuation des occupants de l'appartement du rez-de-chaussée (lot n°1) appartenant à [REDACTED]

Considérant que les visites des services municipaux, en date des 18 et 26 février 2025, ont permis de constater la réalisation partielle des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 21 janvier 2025 par le bureau d'études technique [REDACTED]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration de l'appartement du rez-de-chaussée 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,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 18 et 26 février 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Plancher haut des caves :

- Dégradation de l'ancrage d'une poutre en bois et étalement ponctuel de celle-ci, avec risque d'effondrement ponctuel du plancher, de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation par xylophage de certaines poutres, avec risque d'effondrement ponctuel du plancher, de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation de plusieurs planches d'enfustage (au droit des pièces humides), avec risque d'effondrement ponctuel du plancher, de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Perte d'adhérence par plaque des enduits en plâtre au plafond, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations d'eau sur le plafond, au droit de la façade donnant sur la rue du Camas et à proximité immédiate de l'ancrage de la poutre étayée,

Logement du rez-de-chaussée :

- Défaut de planéité du sol localisée à proximité de la façade donnant sur la rue du Camas (zone étayée en cave), avec risque de chute de personne et de chute de matériaux sur les personnes,
- Désagrégation des matériaux composant le mur mitoyen avec l'immeuble sis 124 rue du Camas, dans le salon et dans la chambre, en partie basse notamment, avec risque de rupture des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,
- Effondrement partiel du plancher bas du logement au niveau du salon avec risque d'effondrement complémentaire et de chute de personnes,

Local accessible par la cave ou la cour dont le plancher haut est en poutrelles hourdis :

- Ruissellement d'eau au sol au niveau de la descente d'évacuation d'eau, avec risque de dégradations du mur de façade et du plancher du haut du rez-de-chaussée 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 que, du fait du 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 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820D, numéro 0003, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 37 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME.

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

MODIFICATIF D'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DATE DE L'ACTE : 06/03/2025

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 21/03/2025

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2025P n° 7690

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

VENTE

DATE DE L'ACTE : 23/06/2021

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 09/07/2021

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2021P n° 12757

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

ATTESTATION APRÈS DÉCÈS

DATE DE L'ACTE : 15/02/1971

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 20/04/1971

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 36 n° 11

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 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous 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 définitifs et mesures listés ci-dessous, **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Missionner un **homme de l'art qualifié** (bureau d'études techniques, architecte ou ingénieur) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Identifier l'origine des dégradations du plancher haut des caves,

- Assurer le bon état structurel par reprise ou confortement des ouvrages du plancher haut des caves,
- Réparer les revêtements en plâtre en plafond de la cave menaçant chute,
- Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans les caves, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
- Vérifier l'état de conservation du mur ainsi que la bonne cohésion des maçonneries le constituant au droit des zones se désagrégeant, et réaliser la reprise de celui-ci aux endroits le nécessitant,
- Vérifier l'état de l'ensemble des réseaux humides de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque pour les occupants ou pour les tiers,
- Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus nécessaires à la solidité et à la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, etc....).

Article 2

L'appartement du rez-de-chaussée et les caves de l'immeuble sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_04590_VDM, signé en date du 23 décembre 2025, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des opérateurs concernés.

Les occupants des locaux interdits d'occupation et d'utilisation doivent s'assurer de la neutralisation des fluides par la résiliation leur contrat de fourniture pour l'électricité et le gaz et par la fermeture manuelle de l'arrivée d'eau.

Il est possible que le compteur électrique et/ou le disjoncteur, sous la responsabilité du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, Enedis, soient situés à l'intérieur des locaux interdits d'occupation et d'utilisation. Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le syndic devra demander une protection de chantier à en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

Article 3

Les accès à l'appartement du rez-de-chaussée et aux caves interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires,

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

Article 4

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 122 rue du Camas - 13005 MARSEILLE 5EME, tout ou partie de celui-ci pourra 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, 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. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation,

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,

Article 5

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

Article 6

Le cas échéant, les copropriétaires doivent informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (courriel : 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) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers.

Article 7

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 du loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un local ou d'une installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 8

A l'achèvement des travaux, une attestation de fin de travaux devra être établie par l'homme de l'art désigné se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux de réparation des désordres listés dans le présent arrêté et mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera à transmettre au service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille qui procédera alors à une visite de constat. Le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 9

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 aux frais des copropriétaires défaillants 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 désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, 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,

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 4 du présent arrêté,

Article 10 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 11 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 12 Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 13 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 14 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 15 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 16

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 nécessaires.

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le 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 nécessaires,

Article 17

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

