

Arrêté N° 2025 02315 VDM

**SDI 22/0180 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 13 RUE JEAN ROQUE - 13001 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\_03906\_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'ensemble de l'immeuble sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2023\_04044\_VDM, signé en date du 26 décembre 2023, portant modification de l'arrêté n° 2023\_03906\_VDM, et prescrivant des mesures supplémentaires,

Vu l'arrêté n° 2024\_04142\_VDM, signé en date du 14 novembre 2024, portant modification de l'arrêté n° 2023\_03906\_VDM, et prescrivant des mesures supplémentaires,

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 8 février 2024 à [REDACTED] faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 22 janvier 2024, notifié le 8 février 2024 à [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu la décision motivée d'exécuter des travaux d'office n°109, signée en date du 25 avril 2025 et notifiée en date du 29 avril 2024 à [REDACTED] concernant les travaux de sécurisation provisoire de l'immeuble sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B, numéro 0173, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 21 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

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

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023\_03906\_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, ont entraîné l'évacuation de l'ensemble des occupants de l'immeuble,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 6 mai 2025 a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été réalisés d'office par la Ville de Marseille aux frais avancés des propriétaires et dûment attestés en date du 16 mai 2025 par le bureau d'études [REDACTED]

Considérant que, les travaux de mise en sécurité définitifs en toiture conduits dans le cadre de la procédure d'urgence ont été réalisés et dûment attestés en date du 16 mai 2025 par le bureau d'études [REDACTED]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration 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 de la visite technique en date du 20 décembre 2023 les désordres constructifs et dysfonctionnements d'équipements communs suivants ont été constatés :

***Planchers, poutres, murs - Logements coté cour :***

- Calcination, fragilisation et dégradation par des xylophages de tous les planchers des logements côté cour avec risque d'effondrement, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

***Planchers, poutres, murs - Logement 3eme étage côté cour :***

- Baie de fenêtre en façade très fragilisée, le linteau et le tableau sont carbonisés, la baie ne dispose plus de menuiserie extérieure empêchant l'écoulement d'eau de pluie, d'où un risque de fragilisation supplémentaire des maçonneries et de chute de matériaux sur les personnes,
- Destruction partielle du plancher bas du dégagement, avec risque d'effondrement supplémentaire, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

**Caves :**

- Ouverture dans le mur de façade, baie non protégée et sans menuiserie extérieure, permettant l'écoulement d'eau de pluie, et générant un risque de fragilisation des maçonneries et de chute de matériaux sur les personnes,
- Enfustages noircis et très dégradés sur le plancher haut, revêtement plâtre fissuré et manquant par endroit, avec risque de décollement et de chute de matériaux sur les personnes,

**Cage d'escalier :**

- Rupture des enfustages dans la 2eme volée de l'escalier et dégradation des enfustages par des xylophages, avec risque de rupture des éléments et de chute de personnes,

**Réseaux humides :**

- Forte dégradation, voire destruction du réseau d'évacuation des eaux usées donnant sur la cour de l'immeuble, avec risque de débordements, d'écoulements des eaux usées et de dégradation supplémentaire de la structure,
- Gouttières déformées et partiellement manquantes, descentes d'eau pluviale déformées par l'incendie, la bonne gestion des eaux de pluie n'étant plus assurée,

**Électricité :**

- Calcination des installations électriques, avec risque d'électrification et d'électrocution des personnes,

Considérant que les locaux désignés par « caves » se situent en réalité au premier étage,

Considérant que, lors de la visite technique complémentaire en date du 6 mai 2025 les désordres constructifs supplémentaires suivants ont été constatés :

***Mur de refend côté cour, premier étage local de droite :***

- Présence de fissures horizontales au-dessus du linteau de la porte, dégradation du linteau bois et suspicion de surcharge, avec 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 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B, numéro 0173, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 21 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par 

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 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 6 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, ingénieur ou architecte) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés, et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
  - Vérifier la stabilité et la solidité structurelles des planchers des appartements côté cour ainsi que de la cage d'escaliers,
  - Réparer les planchers impactés ainsi que les enfustages dans la 2<sup>e</sup> volée d'escaliers,
  - Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble (adduction, eaux usées, eaux pluviales) et réparer les ouvrages impactés, et veillant à assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
  - Vérifier l'état des installations électriques communes et privées de l'immeuble et réparer les désordres constatés,
  - Assurer le hors d'eau et hors d'air de la façade sur cour de l'immeuble, notamment réparer la fenêtre située au 3<sup>e</sup> étage gauche côté cour,
  - Identifier l'origine des fissurations constatées sur le mur de refend au premier étage et engager les travaux de réparation nécessaires,
- 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'ensemble de l'immeuble sis 13 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023\_03906\_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, par l'arrêté n° 2023\_04044\_VDM, signé en date du 26 décembre 2023, portant modification de l'arrêté n° 2023\_03906\_VDM, et par l'arrêté n° 2024\_04142\_VDM, signé en date du 14 novembre 2024, portant modification de l'arrêté n° 2023\_03906\_VDM, reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer du maintien 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.

**Article 3**

L'accès à l'immeuble doit rester neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Cet accès sera réservé 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 la construction et de l'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](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) 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.

**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, à l'administrateur judiciaire 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, 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 nécessaire.

**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](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 :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 21/06/2025

Qualité : Patrick AMICO

