

Arrêté N° 2025 03342 VDM

**SDI 25/0046 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**12 RUE FRANCIS DE PRESSENSÉ - 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° 2025\_00295\_VDM, signé en date du 28 janvier 2025, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation du logement du 4e étage, de la pièce avec point d'eau située au fond du local commercial du rez-de-chaussée, de la cour et des balcons sur cour de l'immeuble sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14 mai 2025,

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 29 avril 2025 à l'ancien syndic de l'immeuble, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 8 avril 2025 et notifié en date du 29 avril 2025 à l'ancien syndic de l'immeuble, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801A, numéro 0165, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 80 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le nouveau représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER est désormais [REDACTED]

MARSEILLE,

Considérant que les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025\_00295\_VDM, signé en date du 28 janvier 2025, ont entraîné l'évacuation des occupants de l'appartement du quatrième étage,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 7 avril 2025, a permis de constater la réalisation partielle des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les mesures provisoires prescrites ont fait l'objet d'un rapport, établi en date du 28 février 2025 par la société [REDACTED]

Considérant que ces mesures ne permettent pas la réintégration de l'appartement du quatrième étage de l'immeuble, ni la réoccupation de la pièce avec point d'eau située au fond du local commercial du rez-de-chaussée, de la cour et des balcons sur cour 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 7 avril 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

**Planchers :**

- Souplesse du sol de la salle de bain et de la chambre (à proximité de la cloison séparant la chambre de la salle de bain) au 4ème étage, traces d'infiltration d'eau et fissuration du plâtre en sous-face (plafond du troisième étage), avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Plancher haut des toilettes du rez-de-chaussée (donnant sur le palier de la cour au premier étage) présentant des éléments métalliques corrodés et déformés, ainsi que des plaques en ardoise mal sécurisées, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

*NB : présence d'étais (non attestés à ce jour)*

**Ensemble des balcons sur cour :**

- Structure métallique très corrodée, absence de liaison entre les éléments métalliques par endroits, et fissures des dalles en sous-face, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

**Cave voûtée accessible par le rez-de-chaussée :**

- Traces d'humidité sur la voûte et perte d'adhérence des enduits, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

**Cage d'escalier – sous-face de la volée d'escalier entre le 3e et le 4e étage :**

- Fissure et perte d'adhérence de l'enduit en plâtre, associées à des traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

**Appartement du troisième étage :**

- Fissure de la cloison séparative entre la salle d'eau et la cuisine, avec suspicion d'infiltrations d'eau et risque de chute de matériaux sur les personnes,

**Gouttière côté cour situé entre le cinquième et le quatrième étage :**

- Présence de déchets obstruant la gouttière, avec risque de dégradation du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu'il est rappelé que pour procéder à la réouverture des locaux recevant du public fermés durant plus de 10 mois, après réalisation des prescriptions énoncées ci-dessus, il est nécessaire d'obtenir préalablement une autorisation délivrée par l'autorité administrative (mail : [dpgr-erp@marseille.fr](mailto:dpgr-erp@marseille.fr) / tél. 04 91 55 41 28), conformément à l'article R143-39 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de poursuite pénale,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 15 mai 2025, recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble afin d'intégrer la protection des éléments de modénature, décors, gypseries, tomettes, escalier et ferronneries anciennes qui font le caractère du bâti ancien marseillais,

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 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801A, numéro 0165, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 80 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son administrateur provisoire,  
[REDACTED]  
MARSEILLE,

#### ATTESTATION APRÈS DÉCÈS

DATE DE L'ACTE : 07 /11/ 2019

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 27/11/2019

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2019 P n°8528

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

#### VENTE

DATE DE L'ACTE : 05 /02/ 2021

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 24/02/2021

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2021 P n°1515

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 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 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 l'état des planchers haut du rez-de-chaussée (au dessus des WC) et du troisième étage et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Conforter ou démolir l'ensemble des balcons côté cour,
  - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés,
  - Assurer la ventilation de la cave voûtée accessible par le rez-de-chaussée, identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
  - Identifier l'origine de la fissure constatée en sous-face d'une des volées d'escalier, vérifier l'état de solidité de cette volée d'escalier, et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Identifier l'origine des fissurations constatées sur la cloison de l'appartement du troisième étage, et engager les travaux de réparation,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- 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, garde-corps, etc....).

## **Article 2**

L'appartement du quatrième étage, la pièce avec point d'eau située au fond du local commercial du rez-de-chaussée, la cour et les balcons sur cour de l'immeuble sis 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025\_00295\_VDM, signé en date du 28 janvier 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 de 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, l'administrateur provisoire devra demander une protection de chantier à en adressant un mail à : [pads-cme-arrete-peril@enedis.fr](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

### **Article 3**

Les accès aux locaux 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 12 rue Francis de Pressensé - 13001 MARSEILLE 1ER, 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](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.

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, à l'administrateur provisoire 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 nécessaire,

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 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 : 08/09/2025

Qualité : Patrick AMICO

