

Le Maire

Arrêté N° 2025 04512 VDM

SDI 22/0480 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
121/123 RUE JEAN DE BERNARDY - 30/32 RUE ESPÉRANDIEU 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'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21 octobre 2022,

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 septembre 2022 au syndic, le cabinet [REDACTED], faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 12 août 2022 et notifié le 29 septembre 2022 au syndic, le cabinet [REDACTED], portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu la prolongation du délai de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifiée le 7 septembre 2023 au syndic de l'immeuble, le cabinet [REDACTED],

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 18 juillet 2025 au syndic, le cabinet [REDACTED], faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 5 juin 2025 et notifié le 18 juillet 2025 au syndic, le cabinet [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et dysfonctionnement des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 805C, numéro 0221, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 90 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que l'adresse cadastrale de la parcelle cadastrée section 805C, numéro 0221, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 90 centiares est le 123 rue Jean de Bernardy - 13001 MARSEILLE 1ER et que cette parcelle possède quatre adresses postales : 30 rue Espérandieu, 32 rue Espérandieu, 121 rue Jean de Bernardy et 123 rue Jean de Bernardy, toutes localisées dans le 1er arrondissement - 13001 MARSEILLE 1ER,

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

Considérant que, lors des visites techniques en date du 27 juillet et du 10 août 2022, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

32 rue Espérandieu - Appartement du 2^e étage, 3^e porte :

- Affaissement du plancher, avec risque de chute de personnes,

121 rue Jean de Bernardy - Appartement du 2^e étage, 2^e porte :

- Dévers du plancher bas, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

NB : la numérotation des portes se fait de la gauche vers la droite avec l'escalier dans le dos.

Considérant que, lors des visites techniques en date des 6 et 26 mai 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs complémentaires suivants ont été constatés :

32 rue Espérandieu :

Appartement du 1^{er} étage côté rue Espérandieu, au-dessus du garage, 2^e porte :

- Souplesse de plancher localisée entre le séjour et la cuisine (dégradation du faux plafond visible dans le garage) et dans la chambre, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

123 rue Jean de Bernardy :

Appartement du 1^{er} étage côté rue, 2^e porte :

- Souplesse de plancher localisée dans la salle d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Dévers important du plancher, sans souplesse, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Appartement du 1^{er} étage côté cour, 3^e porte :

- Souplesse de plancher localisée devant l'entrée du duplex, au dessus de la salle d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Réseaux humides :

Garage :

- Traces d'infiltrations d'eau et de salpêtre autour du réseau d'évacuation commun, avec risque d'altération de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Local de musique du rez-de-chaussée, à l'angle :

- Fuite active au plafond d'une des pièces, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

NB : la numérotation des portes se fait de la gauche vers la droite avec l'escalier dans le dos

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 21 octobre 2022, mentionne que l'immeuble est situé en site patrimonial remarquable de Marseille et qu'à ce titre il est à conserver. Il convient donc d'en informer la maîtrise d'œuvre ou le bureau d'étude structure afin que qu'ils envoient à l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) une copie du diagnostic et des travaux conservatoires envisagés pour faire cesser le péril. Le rapport du 12 août 2022 conclut à la nécessité de faire réaliser un diagnostic préalable par un homme de l'art notamment suite à l'observation des fissurations, du risque de chute de matériaux, des décollements et fissuration du limon d'escalier, des devers de plancher et des infiltrations décrits dans le constat.

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 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 805C, numéro 0221, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 90 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER.

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

MARSEILLE.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

DATE DE L'ACTE : 08/12/1987

DATE DE DEPOT DE L'ACTE : 17/02/1988

REFERENCE D'ENLIASSEMENT : vol 88P n° 1011

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED], notaire à Marseille

MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DATE DE L'ACTE : 09/12/1987

DATE DE DEPOT DE L'ACTE : 25/02/1988

REFERENCE D'ENLIASSEMENT : vol 88P n° 1178

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED], notaire à Marseille

MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DATE DE L'ACTE : 10/11/1988

DATE DE DEPOT DE L'ACTE : 13/01/1989

REFERENCE D'ENLIASSEMENT : vol 89P n° 205

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED], notaire à Marseille

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 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 10 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, architecte ou entreprise qualifiée) 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 :
 - Vérifier l'état de conservation des planchers souples ou présentant un dévers et procéder aux réparations nécessaires,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau dans le local de musique et dans le garage, les faire cesser et réparer les ouvrages impactés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuel 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 121/123 rue Jean de Bernardy - 30/32 rue Espérandieu - 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 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le représentant de l'immeuble tel que mentionné plus haut devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, et seulement si la colonne montante électrique est endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

En cas de travaux rendant inhabitable tout l'immeuble, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra demander auprès du fournisseur d'électricité des parties communes une **séparation de réseau** en précisant qu'il s'agit de la mise hors tension d'un immeuble pour la mise en sécurité du chantier.

Article 3

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

Article 4

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 5

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 6

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 7

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 5 du présent arrêté.

Article 8

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 9

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 10

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

Article 11

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 12

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 13

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 14

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 15

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 : 05/12/2025

Qualité : Patrick AMICO

