Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

VILLE DE MARSEILLE
www.marseille.fr

Le Maire

Arrêté N° 2025 01964 VDM

SDI 24/0987 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
21 PLACES AUX HUILES - 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° 2024_04576_VDM, signé en date du 20 décembre 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation du local commercial du rez-de-chaussée ainsi que la courette intérieure du premier étage de l'immeuble sis 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 mars 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 17 février 2025 au syndic, [redacted] faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 27 janvier 2025 et notifié le 17 février 2025 au syndic, [redacted] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804A, numéro 0007, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 1 are et 26 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

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

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 24 janvier 2025 a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 31 décembre 2024 par le bureau d'études technique [redacted]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réoccupation et la réutilisation du local commercial du rez-de-chaussée et de la courette intérieure du premier étage, 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 du 18 décembre 2024 et du 24 janvier 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Plancher haut du local commercial du rez-de-chaussée, notamment sous et aux alentours de l'ancienne courette intérieure :

- Feuilletage et perte de section de profilés métalliques, éclatements des briques des voûtains et effondrement partiel du faux plafond, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Toiture de l'appentis du local commercial du rez-de-chaussée en façade arrière :

- Dégradation des poutres et chevrons formant la toiture, avec affaissement de la panne sablière, traces d'infiltration d'eau, et vétusté de l'étanchéité des fenêtres de toit, avec risque de fragilisation de la structure bois, d'effondrement de la couverture 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** / 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 20 mars 2025, signale que l'immeuble situé 21 place aux Huiles est légendé « à protéger » dans le site patrimonial remarquable de Marseille et 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'y 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,

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804A, numéro 0007, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 1 are et 26 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au [redacted] morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER, ou à ses ayant droit,

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

État descriptif de Division – Acte
DATE DE L'ACTE : 03/02/1960
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 31/03/1960
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2987 n°13
NOM DU NOTAIRE : [redacted]

Vente - Acte
DATE DE L'ACTE : 30/05/2022
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 07/06/2022
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2022 P n°17485
NOM DU NOTAIRE : [redacted]

Modificatif d'état descriptif de division - Acte
DATE DE L'ACTE : 12/08/2024
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 20/08/2024
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2024 P n°21411
NOM DU NOTAIRE : [redacted]

Attestation après-décès - Acte
DATE DE L'ACTE : 18/10/2024
DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 04/11/2024
RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2024 P n°27783
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 21 place aux Huiles - 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 définitive et les 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 constatés, pour pouvoir **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

- Réparer ou conforter les voûtains et poutrelles métalliques impactées du plancher haut du local commercial,
- Vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
- Vérifier l'état des réseaux humides privatifs de l'appartement du 1er étage en façade arrière et réparer les ouvrages impactés,
- Réparer ou démolir la toiture de l'appentis du local commercial en façade arrière, assurer son étanchéité et 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, gonds de volets, etc….).

Article 2

Le local commercial du rez-de-chaussée ainsi que la courette du premier étage de l'immeuble sis 21 place aux Huiles - 13001 MARSEILLE 1ER, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_04576_VDM, signé en date du 20 décembre 2024, 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 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

Les accès au local commercial du rez-de-chaussée ainsi qu'à la courette intérieure du premier étage 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 21 place aux Huiles - 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.

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

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.

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

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 récupérables 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 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.

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 013-211300553-20250530-2025_01964_VDM-AR

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 : 02/06/2025
Qualité : Patrick AMICO