

Arrêté N° 2025 04755 VDM

**SDI 21/0771 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 42 RUE DE LA PAIX MARCEL PAUL - 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_02488_VDM, signé en date du 12 juillet 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 42 rue de la Paix Marcel Paul - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 juillet 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, avisé le 23 juin 2025 à [REDACTED], faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 42 rue de la Paix Marcel Paul - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 27 mai 2025 et avisé le 23 juin 2025 à la [REDACTED], portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs, susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes, dans l'immeuble sis 42 rue de la Paix Marcel Paul - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 42 rue de la Paix Marcel Paul - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804A, numéro 0114, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 1 are et 3 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

MARSEILLE, ou à ses ayants droit,

Considérant que les travaux de mise en sécurité d'urgence, à savoir, purge et mise en place d'un filet de sécurité sur la façade côté rue de la Paix Marcel Paul ainsi que la dépose et l'enlèvement de la toiture du bâtiment principal, ont bien été effectués en date du 18 novembre 2024 par la société

Considérant que la pose du filet de sécurité, le long de la façade du n° 42 rue de la Paix Marcel Paul, suffit temporairement à écarter le risque lié à la chute de matériaux sur la voie publique, justifiant donc l'absence de mise en place d'un périmètre de sécurité le long de cette façade,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 27 mai 2025, a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence, ainsi que la vacance de la propriété, dont la majorité de la parcelle est laissée à l'air libre et exposée aux intempéries,

Considérant 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 27 mai 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façades :

Façade principale sur rue :

- Dégradation des linteaux des fenêtres et de la porte du garage avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Délitement du mortier des moellons de pierre, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Façades et/ou mur mitoyens :

- Délitement de l'enduit, développement de végétation, ouvertures dans les murs mitoyens aux emplacements des anciens appuis de poutres de plancher et de toiture exposés aux intempéries, têtes de mur non protégées (donnant sur les immeubles sis 65 rue Sainte et 40 rue de la Paix Marcel Paul), avec risque d'infiltration d'eau, de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Local – appentis :

- Affaissement du faux plafond en lambris et dégradation de la couverture, avec risque d'infiltration d'eau, de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- Rupture de la gouttière et de la descente d'eaux pluviales, avec risque de dégradation des murs de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 12 juillet 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,

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 42 rue de la Paix Marcel Paul -13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804A, numéro 0114, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 1 are et 3 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

[REDACTED] à ses ayants droit, suivant acte reçu le 23 septembre 2021 par [REDACTED] et dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 octobre 2021 sous la référence d'enlissement Volume 2021P n° 25170.

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 42 rue de la Paix Marcel Paul -13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article, est 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** de l'état de conservation de la totalité de la structure et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Réparer la façade sur rue,
- Vérifier l'état structurel des murs mitoyens et assurer leur protection aux intempéries, y compris en tête de mur (en lien avec les copropriétés concernées si nécessaire),
- Réparer l'appentis et les éléments dégradés ou les déposer, et assurer l'étanchéité de sa couverture,
- 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, etc....).

Article 2

L'immeuble sis 42 rue de la Paix Marcel Paul - 13001 MARSEILLE 1ER et concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_02488_VDM, signé en date du 12 juillet 2024, reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

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

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble doit 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

L'accès à l'immeuble doit rester neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Cet accès sera réservé aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4

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

Article 5

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 6

A défaut par le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses 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 du propriétaire défaillant 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 du propriétaire défaillant.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 7

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 8

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au propriétaire de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux ayants droits éventuels.

Article 9

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

Article 10

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 11

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 12

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 13

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 : 31/12/2025

Qualité : Patrick AMICO