

Arrêté N° 2025 03341 VDM

**SDI 22/0190 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**8 RUE DES CONVALESCENTS - 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 péril non imminent n° 12/447/SPGR, signé en date du 14 septembre 2012, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin au danger dans l'immeuble sis 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30 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 4 avril 2025 au syndic, [REDACTED], faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 13 février 2025 et notifié le 4 avril 2025 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801C, numéro 0131, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 97 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est le cabinet

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 6 février 2025 a permis de constater l'absence de réalisation de mesures définitives et de constater les désordres constructifs et dysfonctionnement des équipements communs suivants :

**Façades sur rue et sur cour :**

- Fissurations et perte d'adhérence des enduits, perte de matière au niveau des modénatures et des appuis de fenêtres, et dégradation des gonds et volets, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

**Plancher haut du 2ème étage :**

- Effondrement partiel du faux-plafond dans la salle d'eau, traces de dégâts des eaux et dégradation des poutres et des enfustages, avec risque de chute de matériaux supplémentaires sur les personnes et de chute de personnes,

**Cage d'escalier :**

- Fissuration (notamment à la jonction entre les murs et entre les murs et les faux plafond) et décollement de l'enduit des murs d'échiffre, nombreuses traces d'infiltrations d'eau notamment au dernier étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration et perte d'adhérence de l'enduit en sous-face des volées d'escalier ainsi qu'en bord du limon, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

**5ème étage sous combles :**

- Fissuration horizontale du mur de façade en retrait côté cour donnant sur la terrasse, avec suspicion d'affaissement du plancher bas et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Perte de matière, fléchissement et fissurations du plafond canisse en sous-face de la toiture et traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Percement anarchique des cloisons en briques sans reprise, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que les appartement des 2ème et 3ème étage de l'immeuble sont vacants selon nos informations à ce jour,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 30 mars 2025, signale que l'immeuble en objet 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'intégrer la protection des éléments de modénatures, décors, gypseries, tomettes et ferronneries anciennes,

Considérant que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger 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, 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 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801C, numéro 0131, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 97 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER.

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

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 8 rue des Convalescents – 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 :
  - Identifier l'origine des infiltrations d'eau dans l'appartement du 3ème étage, la faire cesser et réparer les réseaux humides impactés,
  - Réparer le plancher haut du 2e étage dans la salle d'eau (poutres et des enfustages),
  - Purger et restructurer les ouvrages dégradés en façades sur rue et sur cour, tout en prenant soin de ne pas dégrader la modénature existante, vérifier l'ancrage des volets, et assurer l'étanchéité,
  - Purger et restructurer les enduits dégradés dans la cage d'escalier,
  - Vérifier l'état de la toiture au droit des infiltrations d'eau constatées au 5ème étage et assurer l'étanchéité autour du puits de lumière,
  - Vérifier la stabilité des cloisons et du plancher sous la façade côté cour au 5ème étage, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque avéré pour les occupants et/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 été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, garde-corps, etc....).

## **Article 2**

Les appartements du 2ème et du 3ème étage de l'immeuble sis 8 rue des Convalescents – 13001 MARSEILLE 1ER sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et 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 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, le syndic devra demander une protection de chantier en adressant un mail à l'adresse suivante : **[pads-cme-arrete-peril@enedis.fr](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr)**,

Le syndic doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

S'agissant de l'électricité, le syndic 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**

Les accès aux appartements des 2ème et 3ème étages interdits doivent être immédiatement 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 8 rue des Convalescents – 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** L'arrêté de péril non imminent n° 12/447/SPGR, signé en date du 14 septembre 2012, est abrogé.

**Article 12** 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 13** Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

**Article 14** 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 15** 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 16** 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 17** 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 nécessaires.

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 toute visite jugée nécessaire.

**Article 18**

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

