

Arrêté N° 2025 03589 VDM

SDI 24/0906 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
125 AVENUE ROGER SALENGRO - 13002 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_04433_VDM, signé en date du 9 décembre 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation du local situé en sous-sol donnant sur la cour et du logement situé au rez-de-chaussée donnant sur cour, de l'immeuble sis 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME,

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 23 mai 2025 à [REDACTED]

[REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 4 avril 2025 et notifié le 23 mai 2025 à [REDACTED]

[REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME,

Considérant l'immeuble sis 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 807B, numéro 0027, quartier Arenc, pour une contenance cadastrale de 76 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

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

Considérant que les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_04433_VDM signé en date du 9 décembre 2024 ont entraîné l'interdiction d'occupation et d'utilisation des locaux suivants :

- Local situé en sous-sol donnant sur la cour arrière de l'immeuble,
- Logement situé en rez-de-chaussée donnant sur la cour,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 3 avril 2025 a permis de constater la réalisation partielle des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que l'étalement provisoire de la panne de charpente situé au sein du logement sous comble a été dûment attesté en date du 7 janvier 2025 par le bureau d'études [REDACTED]

Considérant la facture n° 030325 éditée le 20 mars 2025 par la société [REDACTED]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réoccupation du local situé en sous-sol donnant sur la cour et du logement situé en rez-de-chaussée donnant sur la cour, 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 4 décembre 2024 et du 3 avril 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Plancher haut du sous-sol accessible depuis l'impasse arrière :

- Effondrement partiel du faux-plafond en plaques de plâtre, perte de section significative d'une ancienne poutre de chevêtre (située à proximité immédiate du poteau cylindrique) et traces d'infiltrations sur celle-ci, avec risque de rupture des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement sous comble du troisième étage :

- Multiples traces d'infiltration d'eau sur le faux-plafond sous toiture et sur les pannes apparentes, et dégradation générale des pannes (perte de densité, bois friable), avec risque de rupture, d'effondrement partiel de la toiture et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation importante et fléchissement de la panne intermédiaire côté salle d'eau (bois rongé, friable, perte de densité, moisissures et champignons), avec risque de rupture de la panne et de chute de matériaux sur les personnes.

Appartement accessible depuis le rez-de-chaussée :

- Porte-fenêtre de la chambre (à hauteur du balcon sur la travée de droite en façade) s'ouvrant dans le vide sans dispositif de retenue des personnes, avec risque de chute des personnes,
- Dégradation et fissurations dans le sens du fil du bois de la poutre située à proximité immédiate de l'entrée du logement trouvant son ancrage sur une poutre de chevêtre, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

- Balcon donnant sur la façade arrière (donnant sur une impasse) : corrosion de la structure métallique du balcon et notamment sur l'âme du profilé métallique situé côté 127 avenue Roger Salengro, associée à une perte de matière et dégradation d'un hourdis visible en sous-face, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Balcon donnant sur la façade sur cour (donnant sur une impasse) : dégradation avancée de la paroi verticale en briques formant paroi latérale, perte d'adhérence de l'enduit, fragilité de l'ouvrage, nez de parois irrégulier et maçonnerie non enduite, avec risque de fragilisation de l'ouvrage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Balcon donnant sur la façade sur cour : dégradation de l'auvent associée à des traces d'infiltrations d'eau sur les bois formant structure, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Nombreuses traces d'infiltrations d'eau au plafond entre le rez-de-chaussée et le premier étage et notamment sur les poutres, enduits friables, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration, dégradation et traces d'infiltrations d'eau sur le limon au niveau du deuxième étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides – sous-sol passage étroit situé sous l'avenue Roger Salengro :

- Fuites d'eau anciennes et actives en gouttes à gouttes, présence d'eau stagnante au sol, sol boueux, et ruissellement d'eau sur les parois du passage, avec risque de dégradation des fondations, d'affouillement des sols d'assise, et de chute de personnes,

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 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 807B, numéro 0027, quartier Arenc, pour une contenance cadastrale de 76 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par

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 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME, 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, architecte, etc) 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 :
 - Purger les éléments du plafond du sous-sol menaçant chute,
 - Faire cesser le risque de chute depuis la porte-fenêtre du logement du rez-de-chaussée donnant dans le vide,
 - Vérifier périodiquement le bon état de l'étalement de la panne étayée, sous le contrôle de l'homme de l'art,
 - Vérifier l'état de l'ancienne poutre de chevêtre dans le sous-sol (située à proximité immédiate du poteau cylindrique) et engager les travaux de confortement ou de réparation nécessaires,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans le sous-sol, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Vérifier l'état de l'ensemble des réseaux humides communs de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Vérifier l'état de la toiture (charpente, couverture, étanchéité...), conforter ou remplacer la panne actuellement étayée et engager tout autres travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état structurel du balcon (dalle, paroi verticale en brique et auvent) et engager tous les travaux de reprises nécessaires,
 - Vérifier l'état de la poutre du plancher haut du rez-de-chaussée, située à proximité immédiate de l'entrée du logement sur cour et engager les travaux de confortement ou de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état des poutres du plancher haut du rez-de-chaussée dans la cage d'escalier ainsi que celui des limons et engager les travaux de confortement ou de réparation nécessaires,
- 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

Le local situé en sous-sol donnant sur la cour et le logement situé en rez-de-chaussée donnant sur cour de l'immeuble sis 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_04433_VDM, signé en date du 9 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 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 à en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

Article 3

Les accès aux locaux interdits d'occupation et d'utilisation 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 125 avenue Roger Salengro - 13002 MARSEILLE 2EME, 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.

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.

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'administratrice provisoire de l'immeuble telle que mentionnée dans l'article 1 du présent arrêté. Celle-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 toute visite jugée 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 toute visite jugée 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.

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 : 02/10/2025

Qualité : Patrick AMICO