

Arrêté N° 2025 02534 VDM

SDI 24/0609 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
39 RUE FORTUNÉ JOURDAN - 13003 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_03980_VDM, signé en date du 4 novembre 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME,

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 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 4 février 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 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant l'immeuble sis 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811M, numéro 0076, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 10 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à leurs ayants droit,

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

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité procédure urgente n° 2024_03980_VDM, signé en date du 4 novembre 2024, ont entraîné l'évacuation des occupants de l'ensemble de l'immeuble,

Considérant que les visites des services municipaux, en date des 9 janvier et 4 février 2025 ont permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les mesures de mise en sécurité d'urgence ont été dûment attestées en date du 23 décembre 2024 par [REDACTED] ingénieur structure exerçant au sein du bureau d'études technique [REDACTED]

Considérant que ces mesures ne permettent pas la réintégration des appartements de l'immeuble, l'étaient mis en place dans la cage d'escalier entravant la libre circulation des personnes et leur évacuation en cas d'incendie, y compris pour le logement du rez-de-chaussée sur cour, où la largeur de passage est inférieure à l'unité de passage réglementaire, 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 30 octobre 2024, du 16 décembre 2024, du 9 janvier 2025 et du 4 février 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Charpente :

- Entrait de ferme menaçant rupture, formant la structure primaire du puits de lumière, avec risque de rupture de la charpente et de chute de matériaux sur les personnes,
- Défauts d'étanchéité de la couverture et traces d'infiltrations sur les pannes, avec risque de dégradation de la charpente et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Dégradation du plancher (enfustages et poutre d'enchevêtrement) dans le cagibi entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Pourrissement avancé d'une poutre d'enchevêtrement dans le cagibi entre le 1er et le deuxième étage, avec risque de rupture et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement du 3^e étage sur rue :

- Souplesse du plancher bas dans la cuisine, léger décrochement et fissurations horizontales des cloisons séparatives, associées à des traces importantes d'infiltrations d'eau au plafond de l'appartement du 2^e étage sur rue, avec risque de dégradation du plancher, et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade sur rue, notamment au 2^e étage :

- Dégradation des gonds et ancrages des volets, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique,

Réseaux humides :

- Fuite des réseaux d'eaux humides dans le cagibi entre le rez-de-chaussée et le 1er étage,, avec risque de dégradation du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que lors de la visite des services municipaux en date du 25 juin 2025, les dysfonctionnements des équipements électriques suivants ont été constatés :

Installations électriques :

- Vétusté et absence de protection mécanique sur des installations électriques sous tension, dans les parties communes et privatives (notamment dans l'appartement du 1er étage sur rue) avec risque de départ d'incendie, d'électrisation voire d'électrocution par contact direct,

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 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811M, numéro 0076, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 10 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, la société

Règlement de copropriété – Acte

DATE DE L'ACTE : 04/04/1967

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 28/04/1967

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 5036 n°19

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED] notaire à Marseille

Attestation après décès - Acte

DATE DE L'ACTE : 06 /03/ 2008

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 19/03/2008

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2008 P n°1936

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

Vente - Acte

DATE DE L'ACTE : 02/12/2022

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 21/12/2022

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2022 P n°41486

NOM DU NOTAIRE : [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 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME, 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 pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Vérifier l'état de la couverture et son étanchéité, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Conforter ou reprendre les éléments de charpente dégradés,
- Réparer les planchers des cagibis entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre le 1^{er} et 2^e étage, ainsi que la poutre d'enchevêtrement entre le 1^{er} et le 2^e étage,
- Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans le cagibi du rez-de-chaussée et la supprimer,
- Identifier l'origine des infiltrations d'eau au plafond de l'appartement du 2^e étage sur rue, la supprimer, vérifier l'état du plancher haut au niveau des infiltrations et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les gonds et ancrages des volets dégradés,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales, notamment dans la cour arrière,
- S'assurer du raccordement à la terre de tous les appartements, et procéder à la mise en sécurité des tableaux répartiteurs d'électricité communs et privés,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art et présentant 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 39 rue Fortuné Jourdan - 13003 MARSEILLE 3EME reste interdit 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 à l'immeuble interdit 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

Pour des raisons de sécurité, l'immeuble ayant été évacués, 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.

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 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.

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 : 04/07/2025

Qualité : Patrick AMICO

