

Arrêté N° 2025 02535 VDM

**SDI 24/0740 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**32 RUE DES TROIS ROIS - 13006 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 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 7 janvier 2025 au syndic [REDACTED], faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 3 décembre 2024 et notifié le 7 janvier 2025 au syndic [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le courrier d'information, en application de l'article R. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation, adressé à l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 décembre 2024 et remis en main propre à l'U.D.A.P. des Bouches-du-Rhône le 9 janvier 2025,

Considérant l'immeuble sis 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 825A, numéro 0072, quartier Notre-Dame du Mont, pour une contenance cadastrale de 93 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, lors de la visite technique en date du 17 octobre 2024, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

**Façade sur rue des Trois Rois :**

- Fissurations obliques entre appuis et linteaux des fenêtres et sur corniche, avec risque d'infiltration d'eau et d'altération de l'ouvrage, et risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

**Façade sur rue Pastoret :**

- Dégradations de la corniche avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

**Planchers :**

- Affaissement partiel du plancher du palier du 1<sup>er</sup> étage, au droit de la 1<sup>ère</sup> marche d'accès au 2<sup>ème</sup> étage et à l'angle de la porte du logement de droite, avec risque de fragilisation, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Souplesse du plancher du palier du 3<sup>ème</sup> étage, devant la volée d'accès vers le 4<sup>ème</sup> étage avec risque de fragilisation du plancher, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Absence de renfort au droit de la trémie de l'escalier d'accès au sous-sol depuis le local du rez-de-chaussée, avec risque de fragilisation de la structure, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

**Cage d'escalier :**

- Fissures en sous-face de la volée du 2<sup>ème</sup> étage vers le 3<sup>ème</sup> étage, et fissure en angle de murs, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces de dégâts des eaux et présence de fissures au droit de la trémie (poutre bois) du puits de lumière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

**Caves :**

- Mur de refend désagrégé, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation partielle du bois du plancher haut (emprise sous le hall d'entrée de l'immeuble) avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Dégradation du linteau au passage entre la cuisine et la zone des caves, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur le mur de refend au droit du passage vers la cave sous le local, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les 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 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 825A, numéro 0072, quartier Notre-Dame du Mont, pour une contenance cadastrale de 93 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME.

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

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 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME, 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, architecte ou entreprise qualifiée) 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 fissurations constatées sur les parois de la cage d'escalier, les murs de façade et dans les caves, supprimer les causes et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Vérifier l'état des planchers (sur la base de sondages destructifs préconisés par l'homme de l'art missionné) et effectuer un confortement des ouvrages si nécessaire,
  - Vérifier l'état de la toiture (combles, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Réparer durablement tous les ouvrages dégradés constatés,
- 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**

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 32 rue des Trois Rois - 13006 MARSEILLE 6EME, 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 3**

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

## **Article 4**

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 5**

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 6**

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 7**

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 2 du présent arrêté.

### **Article 8**

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 9**

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(s) que mentionné(s) dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants.**

### **Article 10**

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

### **Article 11**

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 12**

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 13**

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 14**

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 15**

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 : 04/07/2025

Qualité : Patrick AMICO

