

Arrêté N° 2026_02074_VDM

**SDI 23/0235 - ARRÊTANT PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2023_03909_VDM - 19/21 RUE DE ROME - 13001 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4,

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° 2026_01146_VDM du 15 avril 2026, portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_01037_VDM, signé en date du 11 avril 2023, interdisant la cave du bar et les appartements de l'immeuble sis 19 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2023_02540_VDM, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2023_01037_VDM, signé en date du 2 août 2023, interdisant l'accès aux appartements et au bar des immeubles sis 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2023_02753_VDM, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2023_01037_VDM, signé en date du 30 août 2023, et précisant que les locaux accessibles depuis la rue Halle Delacroix sont les seuls autorisés à l'utilisation et à l'occupation,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans les immeubles sis 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2025_01891_VDM, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 27 mai 2025, qui autorise de nouveau l'occupation et l'utilisation du local commercial du rez-de-chaussée des immeubles sis 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 19 mai 2026 concernant l'immeuble sis 21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'attestation de fin de travaux de l'immeuble sis 21 rue de Rome – 13001 MARSEILLE, en date du 5 mai 2026, attestés par XXX, du bureau d'études techniques New Ingénierie, SIRET XXX,

Vu les informations cadastrales précisant que les immeubles sis 19 et 21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER sont sur deux parcelles distinctes,

Considérant que l'immeuble sis 19 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER a une entrée également au 4 rue Halle Delacroix - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 23 août et 17 octobre 2023, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Immeuble sis 19 rue de Rome (entrée par l'immeuble sis 21 rue de Rome) :

Façade arrière :

- Présence de fissures et épaufrures, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Effondrement partiel du quart tournant de la dernière volée d'escalier, avec risque d'effondrement, de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Immeuble sis 4 rue Halle Delacroix :

Façade :

- Présence de végétaux au niveau de la corniche du chéneau, avec risque d'éclatement des maçonneries et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Présence indue du tuyau souple d'évacuation des fumées de cuisson du restaurant,
- Dégât des eaux important au niveau du plafond de la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Caves :

- Présence d'une fuite active sur le réseau d'eaux usées provoquant un dégât des eaux important, avec risque de dégradation des maçonneries,

Considérant que les immeubles sis 19 et 21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER, occupent les parcelles cadastrées section 803A, numéro 0266, pour une contenance cadastrale de 0 are et 81 centiares, d'une part, occupée par l'immeuble sis 19 rue de Rome, et section 803A, numéro 0265, pour une contenance cadastrale de 1 are et 93 centiares, d'autre part, occupée par l'immeuble sis 21 rue de Rome, et appartiennent, selon nos informations à ce jour au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, l'ensemble immobilier est composé de deux immeubles distincts, situés 19 et 21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'administrateur provisoire des immeubles est pris en la personne de la société AJAssociés, domiciliée 54 cours Pierre Puget – 13006 MARSEILLE,

Considérant que, suite à la réalisation de travaux sur l'immeuble sis 21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER, attestés en date du 5 mai 2026 par XXX, il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023,

Considérant que les travaux des parties communes aux immeubles sis 19/21 rue de Rome – 13001 MARSEILLE 1ER, qui concernent le hall d'entrée, ont effectivement été réalisées,

Considérant que lors des visites en date des 23 janvier, 7 avril et 27 avril 2026, l'accès n'a pas été possible à l'immeuble sis 19 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803A, numéro 0266, quartier Noailles pour une contenance cadastrale de 0 are et 81 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES des immeubles sis 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son administrateur provisoire en exercice, la société XXX MARSEILLE,

Les parties communes des immeubles désignés 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.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 19 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 40 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs 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 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**, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les points suivants :

Immeuble sis 19 rue de Rome :

- Identifier l'origine des fissurations constatées sur le mur de façade de l'immeuble sis 19 rue de Rome, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Faire vérifier l'état de la dernière volée de l'escalier et réparer les ouvrages endommagés,

Immeuble sis 4 rue Halle Delacroix :

- Déraciner les végétaux présents et réparer les ouvrages endommagés,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées entre le rez-de-chaussée et le premier étage, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés ou défectueux,
 - Faire vérifier l'état des réseaux de ventilation de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés ou défectueux,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les personnes, relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
 - Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
 - S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries...). »

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable les immeubles sis 19 rue de Rome et 4 place Halle Delacroix - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de ceux-ci devra 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.

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, est modifié comme suit :

« Les accès à l'immeuble sis 21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER sont de nouveau autorisés. Le hall d'entrée commun avec le 19/21 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER permettra l'accès au 21 uniquement. Les accès à l'immeuble sis 19 rue de Rome doivent être neutralisés depuis le hall d'entrée.

Les fluides de cet immeuble autorisé peuvent être rétablis.

Les appartements de l'immeuble sis 19 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER restent 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 locaux accessibles depuis le 4 rue Halle Delacroix formé d'un commerce en rez-de-chaussée, d'une cave, d'un appartement et d'une pièce attenante à l'appartement, restent autorisés à l'utilisation et à l'occupation.

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

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le représentant légal des immeubles tel que mentionné plus haut devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**. ».

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, est modifié comme suit :

« L'accès à l'immeuble sis 19 rue de Rome - 13001 MARSEILLE 1ER doit rester neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires. Cet accès sera réservé aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitive. ».

Article 4

L'article quatrième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, est modifié comme suit :

« Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants de l'immeuble sis 19 rue de Rome – 13001 MARSEILLE 1ER restent 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 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. 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.

Les locaux vacants de cet immeuble interdit ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. ».

Article 5

Le présent article est ajouté :

« À compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble sis 21 rue de Rome – 13001 MARSEILLE 1ER peut à nouveau être utilisé. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification ou l'affichage du présent arrêté.

Les loyers et indemnités restent suspendus jusqu'à la mainlevée de l'arrêté pour les immeubles sis 19 rue de Rome et 4 place Halle Delacroix – 13001 MARSEILLE 1ER.

À compter de la notification du présent arrêté, la levée de l'interdiction d'habiter et d'occuper l'immeuble sis 21 rue de Rome – 13001 MARSEILLE 1ER est également prononcée. Il est rappelé qu'avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location des locaux d'habitation, il devra être procédé à la réalisation préalable des travaux d'habitabilité rendus nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur. ».

Article 6

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03909_VDM, signé en date du 8 décembre 2023, restent inchangées.

Article 7

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur judiciaire 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 8

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

Article 9

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon des Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation des immeubles.

Article 10

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**.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du
logement, de l'hébergement et de la
lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le :

Signé électroniquement par : Audrey GARINO

Date de signature : 05/06/2026

Qualité : Elu à la DLLHI