

Arrêté N° 2025 03783 VDM

SDI 09/0155 - ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE
3 RUE DE LA PALUD - 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° 12/092/SPGR, signé en date du 24 février 2012, concernant l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté de péril imminent n° 12/244/SPGR, signé en date du 11 mai 2012, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté de péril imminent n° 12/516/SPGR, signé en date du 29 octobre 2012, modifiant l'arrêté de péril imminent n° 12/244/SPGR, concernant l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté de péril imminent n° 2018_03020_VDM, signé en date du 25 novembre 2018, imposant la mise en place d'un périmètre de sécurité, et confirmant l'interdiction d'occupation et d'utilisation de l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'ordonnance de remplacement d'administrateur provisoire, émise par le Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 28 octobre 2022, notifiant la désignation de la société [REDACTED]
[REDACTED] prise en la personne de Maître [REDACTED]

Vu l'attestation de conformité des travaux de mise en sécurité provisoires prononçant la réception sans réserve en date du 3 juillet 2023 par le bureau d'études technique [REDACTED] domicilié 75 rue Roger Salengro – 13003 MARSEILLE, et représenté [REDACTED]

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 juin 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 27 mai 2025 au propriétaire, [REDACTED], faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 [REDACTED],

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 16 avril 2025 et notifié le 27 mai 2025 au propriétaire, [REDACTED], portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le procès verbal de réception des travaux de mise en sécurité provisoires complémentaires, établi sans réserve en date du 5 août 2025 par le bureau d'études technique [REDACTED] représenté par [REDACTED]

Considérant l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803A, numéro 0260, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 6 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] ou à ses ayants droit, domiciliée [REDACTED] et représentée par [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril imminent n° 12/244/SPGR, signé en date du 11 mai 2012, ont entraîné l'évacuation des occupants de l'immeuble,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France transmis en date du 23 juin 2025 mentionne la nécessité que le diagnostic et les travaux soient réalisés et suivis par un architecte et/ou un bureau d'étude compétents dans la restauration du bâti ancien patrimonial pour effectuer les travaux de réparation conformément au règlement du site patrimonial remarquable,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires réceptionnés par le bureau d'études techniques [REDACTED] ne permettent pas la réintégration des appartements de l'immeuble, 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 de la visite technique en date du 18 février 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façades :

Façade sur rue :

- Fissurations en allèges, linteaux, modénatures, sur les travées gauche et centrale de la façade, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Façade sur cour :

- Perte d'adhérence du revêtement mural, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Murs :

Rez-de-chaussée :

- Fissure traversante sur le linteau de la porte d'entrée de l'immeuble et celui de la baie vitrée du local, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

1^{er} étage :

- Dégradation de la maçonnerie en briques de la cloison palière, avec risque d'effondrement de la paroi et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur murs mitoyens, avec risque de fragilisation de la structure et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures avec perte d'adhérence du revêtement mural et destructuration du linteau de la fenêtre droit côté rue, générant un risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Effondrement partiel du muret de la cour, en mitoyenneté avec le n°1 rue de la Palud, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

2ème, 3ème, 4ème étage :

- Fissurations des cloisons, avec risque de fragilisation des parois et de chute de matériaux sur les personnes,

4ème étage :

- Fissure sur mur mitoyen avec le n°1 rue de la Palud, et sur le balcon en façade arrière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Planchers, poutres :

1^{er} étage :

- Dégradations ponctuelles du plancher en bois due aux infiltrations d'eau, et pourrissement des enfustages, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

2ème, 3ème, 4ème étage :

- Fissures et traces d'infiltrations au plafond, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Effondrement partiel de la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Dévers important du plancher du palier du 1^{er} étage, avec risque de chute de personnes,
- Fissures du limon et de la sous-face de volées de l'escalier, avec risque de fragilisation de la structure, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Puits de lumière :

- Traces de dégâts des eaux, plafond fissuré et perte d'adhérence du revêtement, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cave :

- Traces d'humidité et décollement ponctuel des enduits, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu'il est rappelé que pour procéder à la réouverture des locaux recevant du public fermés durant plus de 10 mois, après réalisation des prescriptions énoncées ci-dessus, il est nécessaire d'obtenir préalablement une autorisation délivrée par l'autorité administrative (mail : dpgr-erp@marseille.fr / tél. 04 91 55 41 28), conformément à l'article R143-39 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de poursuite pénale,

Considérant, que le propriétaire n'a 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 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803A, numéro 0260, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 6 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété

[REDACTED] ou à ses ayants droit, domiciliée

[REDACTED] et représentée par [REDACTED] suivant acte reçu le 23 janvier 2025 par [REDACTED] et dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 10 février 2025 sous le numéro de dépôt 2025D06400 Volume n°205P03744.

Le propriétaire, ou ses ayants droit, de l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **dans un délai maximal de 24 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** de l'état de conservation de la totalité de la structure (y compris via sondages destructifs) et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Identifier l'origine des fissures sur le mur de façade, sur les murs mitoyens et sur les cloisons, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Faire établir toute étude complémentaire (géotechnique, ingénierie ou autre) préconisée par l'homme de l'art,
- Réparer les planchers impactés,
- Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état des réseaux communs et privés de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés,

- Assurer la ventilation et/ou la bonne aération de la cave et réparer les ouvrages dégradés,
- 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, etc....).

Article 2

L'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER, concerné par les arrêtés suivants :

- arrêté de péril non imminent n° 12/092/SPGR, signé en date du 24 février 2012,
- arrêté de péril imminent n° 12/244/SPGR, signé en date du 11 mai 2012,
- arrêté de péril imminent n° 12/516/SPGR, signé en date du 29 octobre 2012,
- arrêté de péril imminent n° 2018_03020_VDM, signé en date du 25 novembre 2018,

reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le propriétaire doit 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 propriétaire devra demander une protection de chantier à Enedis en adressant un mail à : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

Le propriétaire doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

S'agissant de l'électricité, le propriétaire 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

L'accès à l'immeuble doit rester neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Cet accès sera réservé aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4

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 propriétaire doit 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

Le périmètre de sécurité installé par la Métropole Aix-Marseille-Provence interdisant l'occupation du trottoir le long de la façade de l'immeuble, sur une largeur de 3,50 m environ devant l'immeuble sis 3 rue de la Palud - 13001 MARSEILLE 1ER, devra être conservé jusqu'à la réalisation des travaux mettant fin durablement au danger pour le public aux abords de l'immeuble.

Article 9

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 10

A défaut par le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses 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 du propriétaire défaillant 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 du propriétaire défaillant.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 11

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 12

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au propriétaire de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté.

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, au Service de la Mobilité et de la Logistique Urbaine, 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 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.

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.

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 : 12/10/2025

Qualité : Patrick AMICO

