

Arrêté N° 2025 03779 VDM

SDI 25/0092 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 33 RUE DU PROGRÈS - 13005 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° 2025_00434_VDM, signé en date du 7 février 2025, interdisant l'accès aux caves de l'immeuble 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME,

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 5 mai 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 14 mai 2025 au syndic, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 14 avril 2025 et notifié le 14 mai 2025 au syndic, [REDACTED], portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME,

Considérant l'immeuble sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820B, numéro 0228, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 73 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, 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 la société [REDACTED]

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 28 mars 2025 a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence, de dégroutage et de butonnage du mur mitoyen avec l'immeuble sis 35 rue du Progrès, réalisés selon les plans de la société d'ingénierie [REDACTED]

Considérant que l'attestation d'exécution n'a pas été transmise à ce jour aux services municipaux,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 28 mars 2025 et 14 avril 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Caves :

- Perte d'adhérence de l'enduit de certains murs et fissurations, notamment sur les murs mitoyens et la façade sur rue, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation des enfustages au droit de l'entrée, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'humidité dans le mur mitoyen avec l'immeuble sis 35 rue du Progrès, avec risque de désagrégation de la maçonnerie et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade sur cour :

- Nombreuses fissurations verticales et obliques, avec risque d'infiltrations d'eau, de dégradation et chute de matériaux sur les personnes,

Façade arrière - Balcons :

- Corrosion de la structure métallique du balcon, perte d'étanchéité du revêtement avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher rez-de-chaussée :

- Souplesse ponctuelle du plancher bas du rez-de-chaussée dans le séjour avec risque de dégradation de la structure porteuse 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 33 rue du Progrès 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820B, numéro 0228, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 73 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME.

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 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **dans un délai maximal de 8 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 pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Identifier l'origine des bombements et fissurations des murs constatés dans les caves, notamment au niveau du mur mitoyen avec l'immeuble sis 35 rue du Progrès, puis vérifier l'état de solidité de ces ouvrages, et engager les travaux de réparation nécessaires à leur stabilité,
 - Réparer les planches d'enfustage dégradés,
 - Identifier l'origine de l'humidité constatée dans les caves sur le mur mitoyen avec l'immeuble sis 35 rue de Progrès, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Identifier l'origine des fissures constatées en façade sur cour et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Réparer les poutrelles acier du balcon impactées et reprendre l'étanchéité du balcon,
 - Vérifier l'état de solidité du plancher haut du rez-de-jardin et effectuer les travaux de réparation si nécessaires,
- Réparer les désordressupplémentaires 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

Les caves de l'immeuble sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, concernées par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2025_00434_VDM, signé en date du 7 février 2025, restent interdites à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Article 3

Les accès interdits aux caves de l'immeuble 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 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, 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.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable *une partie* de l'immeuble sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut devra 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 représentant légal de l'immeuble devra demander une protection de chantier à Enedis en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable *tout* l'immeuble sis 33 rue du Progrès - 13005 MARSEILLE 5EME, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra alors 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.

En cas de dommage de la colonne montante électrique après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

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 5 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, 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.

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 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 : 12/10/2025

Qualité : Patrick AMICO

