

Arrêté N° 2025 04716 VDM

SDI 25/0121 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
34 RUE TAPIS VERT - 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 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 23 mai 2025 à la [REDACTED] propriétaire, faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 34 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 16 avril 2025 et notifié le 23 mai 2025 à la [REDACTED] propriétaire, portant sur les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 34 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 juin 2025,

Considérant l'immeuble sis 34 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801D, numéro 0164, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 20 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la Société Civile Immobilière [REDACTED] ou à ses ayants droit, domiciliée 8 [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date des 9 et 16 avril 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

WC sur le palier :

- Destructuration de la maçonnerie du mur mitoyen autour du passage d'un tuyau d'évacuation dans la cloison accolée, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement du 4^e étage :

- Souplesse du sol dans la cuisine de l'appartement du 4^eme étage, avec risque de chute

de matériaux et de personnes,

- Traces de moisissures et dégradation de la structure bois de l'accès au balcon, avec risque de rupture des parties bois et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Souplesse localisée du palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage aux alentours du nez de marche, avec risque de chute de personnes,
- Traces importantes d'infiltration sur le plafond canisse de la cage d'escalier, fissuration des enduits, avec risque de chute de matériaux sur les personnes

Caves :

- Fissuration et perte d'adhérence du plâtre des plafonds hauts en cave, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Toiture de l'immeuble :

- Vétusté et dégradation des voliges du débord de toiture côté cour et d'une panne du toit, multiples traces d'infiltrations avec risque de chute de matériaux sur les personnes

Façades :

- Dégradation des maçonneries du pilastre de gauche côté rue, présence d'humidité et de végétation, étanchéité en mauvais état, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation des maçonneries du mur pignon visible depuis le balcon du 4^{ème} étage, autour d'une pièce métallique du auvent, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- Gouttières, chéneau et descentes d'eau pluviales déformés, troués et partiellement manquants, présence de pousses de végétation, avec risque de dégradations du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France signé en date du 23 juin 2025 mentionne que l'immeuble est légendé comme faisant partie d'une séquence 'à conserver' dans le site patrimonial remarquable de Marseille. Il recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble. Les poutres à la française et les chevrons moulurés du XVII^e siècle feront l'objet d'une attention particulière afin de maintenir leur conservation,

Considérant, que le propriétaire n'a pas pris les dispositions nécessaires à mettre fin durablement au danger,

Considérant le 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 34 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1^{ER}, parcelle cadastrée section 801D, numéro 0164, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 20 centiares appartient, selon nos informations à ce jour :

en toute propriété à la
268 094, domiciliée 8
représenté par Monsieur

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 34 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article est mis en demeure sous un délai 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, entreprise qualifiée, etc) afin de réaliser un diagnostic des désordres précédemment constatés, pour établir les préconisations techniques nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition et assurer également le bon suivi des travaux, dont notamment :
 - Faire réparer le mur mitoyen dans les WC du palier,
 - Vérifier la stabilité du plancher bas de la cuisine du 4ème étage, et engager des travaux de réparation si nécessaires,
 - Réparer les ouvrages dégradés au niveau de l'accès au balcon du 4ème étage,
 - Purger les éléments instables en façade et pignon, et assurer l'étanchéité des ouvrages,
 - Faire vérifier l'état de la toiture (charpente, couverture, étanchéité...) et effectuer les travaux de reprise nécessaires, notamment du débord et panne du toit impactée, et assurer l'étanchéité de la couverture,
 - Réparer le plafond de la cage d'escalier,
 - Faire réparer le palier entre le 1er et le 2ème étage,
 - Faire vérifier l'état du plancher haut dans la cave, et réparer les ouvrages impactés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent **un risque avéré** pour les occupants et/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 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 34 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, 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

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. 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

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 en adressant un mail à : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, et seulement si la colonne montante électrique est endommagée, 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout l'immeuble, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra 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

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

Article 4

Le cas échéant, 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 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 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.

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, les logements impactés seront alors interdits 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 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 propriétaire de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux ayants droit **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, 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

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 nécessaires.

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.

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 : 25/12/2025

Qualité : Patrick AMICO

