



Arrêté N° 2021\_02108\_VDM

**20/327 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ RELATIF AUX EQUIPEMENTS COMMUNS - 38 RUE  
DU BON PASTEUR - BÂTIMENT A - 13002 MARSEILLE - PARCELLE N°202808 B0086**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-1 et les articles R511-1 et suivants,

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

Vu l'arrêté n°2020\_03084\_VDM du 24 décembre 2020 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 N° 2021\_01023\_VDM du 15 avril 2021, portant sur les désordres constructifs du bâtiment A,

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 5 janvier 2021 au syndic, faisant état des dysfonctionnements des équipements communs de l'immeuble collectif, susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et mettant gravement en cause leurs conditions d'habitation (risques d'incendie – risques d'électrification ou d'électrocution par contact direct) et lui ayant demandé ses observations,

Vu le rapport de visites des 8 et 11 décembre 2020, dûment établi par les services de la Ville de Marseille notifié au syndic en date du 5 janvier 2021, portant sur les dysfonctionnements susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 38, rue du Bon Pasteur – bâtiment A – 13002 MARSEILLE,

Vu le rapport de visite du 28 avril 2021, dûment établi par les services de la Ville de Marseille,

Considérant l'immeuble sis 38 rue du Bon Pasteur – bâtiment A - 13002 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°202808 B0086, quartier Les Grands Carmes,

Considérant que le syndicat des copropriétaires de cet immeuble est représenté par [REDACTED]

Considérant que les colonnes montantes appartiennent en toute propriété depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique, sauf opposition des copropriétaires,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 8 et 11 décembre 2020, **les dysfonctionnements suivants ont été constatés :**

**Colonne montante de distribution électrique**

- Absence d'une protection mécanique efficace sur le tableau de distribution en pied de colonne,
- Présence de potentiel calorifique (prospectus) au droit du tableau de distribution en pied de colonne,
- Présence d'un raccordement provisoire sur le tableau de distribution en pied de colonne, ainsi que sur le tableau de distribution au droit du palier du 3ème étage (piquage sauvage) desservant un appartement sur la courette,
- Présence d'installations électriques anarchiques,

- Absence de protection mécanique des fils d'alimentation électrique et de prise de terre, présence d'une épissure en sous face des compteurs électriques du 3ème étage et dans le hall d'entrée,
- Absence de protection mécanique de la connexion de prise de terre située derrière la porte d'entrée,
- Présence d'un important potentiel calorifique en pied d'escalier, représentant un fort risque de propagation de fumées toxiques en cas d'incendie.

Considérant que, lors de la visite technique en date du 28 avril 2021, il a été constaté qu'aucun travaux mettant fin aux dysfonctionnements cités ci-dessus n'a été réalisé,

Considérant, que les copropriétaires de l'immeuble sis 38, rue du Bon Pasteur – bâtiment A - 13002 MARSEILLE n'ont pas pris les dispositions de nature à mettre fin durablement à la situation dangereuse des équipements communs de l'immeuble,

Considérant que dans l'arrêté de mise en sécurité portant sur les désordres constructifs, cité ci-dessus, il a été demandé notamment la désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs des structures de l'immeuble, dans les règles de l'art, et la réalisation d'un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établie par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte...) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs,

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure prévue aux articles L511-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, afin que la sécurité des occupants et leurs conditions d'habitation soit sauvegardée,

## ARRÊTONS

### **Article 1**

L'immeuble sis 38, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE — Bâtiment A, parcelle cadastrée N°202808 B0086, quartier Les Grands Carmes, selon nos informations à ce jour, est soumis au régime de la copropriété.

Le représentant du syndicat des copropriétaires est pris en la personne [REDACTED]

Seuls les copropriétaires du Bâtiment A sont mis en demeure d'effectuer les mesures et travaux de réparations suivants selon le règlement de copropriété qui prévoit une spécialisation des charges.

Les copropriétaires de l'immeuble sis 38, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE — Bâtiment A. doivent sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement aux dysfonctionnements des équipements communs en réalisant les travaux de réparation ou de remplacement suivants :

### **Colonne montante de distribution électrique**

- Réfection et mise en œuvre d'une protection mécanique efficace sur le tableau de distribution en pied de colonne,
- Suppression du potentiel calorifique (prospectus) au droit du tableau de distribution en pied de colonne,
- Suppression d'un raccordement provisoire sur le tableau de distribution en pied de colonne, ainsi que sur le tableau de distribution au droit du palier du 3ème étage (piquage sauvage) desservant un appartement sur la courette,
- Réalisation des installations électriques conformément aux normes en vigueur (NF C 14-100, NF C 15-100),
- Réalisation des tableaux de comptage conformément aux normes en vigueur, et mise en

œuvre notamment d'une protection mécanique des fils d'alimentation électrique et de prise de terre et d'une épissure en sous face des compteurs électriques du 3ème étage et dans le hall d'entrée,

- Mise en œuvre d'une protection mécanique de la connexion de prise de terre située derrière la porte d'entrée,
- Suppression de l'important potentiel calorifique en pied d'escalier,
- Réalisation dans les parties communes, de travaux pour mettre fin aux infiltrations d'eau,
- Remplacement et vérification des extincteurs dans les parties communes.

**Article 2**

A défaut par les copropriétaires du Bâtiment A 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 à leurs frais.

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixes expose les propriétaires 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 dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants du Bâtiment A.

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

**Article 3**

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

**Article 4**

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 des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

**Article 5**

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 L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**Article 6**

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des mesures listées à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

**Article 7**

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndic de l'immeuble sis 38, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE — pris en la personne du [REDACTED]

Il sera également affiché sur la porte de l'immeuble et en mairie de secteur.

**Article 8**

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière aux frais des copropriétaires du bâtiment A ou de leurs ayants-droits.

**Article 9**

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la

Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

**Article 10**

Monsieur le Secrétaire Général et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 11**

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 2 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.

 Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la  
politique du logement et de la lutte contre  
l'habitat indigne

Signé le : 13/07/2024