

Arrêté N° 2025 02281 VDM

SDI 20/0086 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
46 RUE DU BAIGNOIR - 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 mise en sécurité – procédure urgente n° 2021_01435_VDM, signé en date du 27 mai 2021, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2022_00687_VDM, signé en date du 14 mars 2022, portant modification de l'arrêté de n° 2021_01435_VDM, autorisant l'occupation des deux commerces du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER,

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, adressé le 11 mars 2022 à [REDACTED] faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 28 février 2022 et adressé le 11 mars 2022 à [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 20 mai 2025,

Considérant l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801C, numéro 0038, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 66 centiares, appartenant selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires de l'immeuble, ou à ses ayants droit,

Considérant que l'administratrice provisoire de l'immeuble est pris en la personne de [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2021_01435_VDM, signé en date du 27 mai 2021, ont entraîné l'évacuation de l'immeuble,

Considérant que l'arrêté n° 2022_00687_VDM, signé en date du 14 mars 2022, portant modification de l'arrêté n° 2021_01435_VDM, autorise à nouveau l'occupation de deux commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER suite à la réalisation de travaux provisoires,

Considérant que ces travaux provisoires n'ont pas permis 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 11 mars 2022, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade sur la rue du Baignoir :

- Légère fissure au dernier niveau, pouvant entraîner des chutes de matériaux sur les personnes,

Façade sur la cour arrière :

- Façade parsemée de légères fissures, notamment en allège, susceptibles d'entraîner des chutes de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- La cage d'escalier est très dégradée et présente une déstructuration générale, avec des décollements et fortes déformations sur le mur d'échiffre, susceptibles d'entraîner un effondrement des cloisons de la cage d'escalier, déjà déformées et bombées,

Appartement R+3 :

- Léger affaissement du plancher haut, pouvant entraîner des désordres structurels sur la cage d'escalier et provoquer, après fissuration, la chute de matériaux sur les personnes,
- Les dispositifs d'ouverture des fenêtres sont très dégradées, n'assurant plus l'étanchéité et exposant cet appartement à des infiltrations d'eau de pluies pouvant à terme entraîner des effondrements ponctuels d'enduits et de faux plafonds sur les personnes,

Considérant que, lors de la visite technique complémentaire en date du 20 mai 2025, les désordres constructifs supplémentaires suivants ont été constatés :

Façade sur rue :

- Traces d'infiltration sur la corniche de l'immeuble, au niveau de la terrasse du dernier étage, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Considérant le diagnostic technique du bureau d'étude [REDACTED] rédigé en date du 20 janvier 2009,

Considérant l'étude technique préalable de l'architecte [REDACTED] rédigée en date du 14 décembre 2021,

Considérant que suite aux travaux réalisés par l'entreprise [REDACTED] dûment attestés en date du 15 février 2022 par [REDACTED] - [REDACTED] Marseille, attestant l'étalement de l'escalier et la purge des éléments menaçants des anciennes souches de cheminée,

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 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801C, numéro 0038, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 66 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par [REDACTED]

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 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont 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 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**, dont notamment :

- Identifier l'origine des fissurations constatées sur la façade sur rue et sur la façade arrière, et engager les travaux de réparation nécessaires,

- Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées en sous-face de la corniche au niveau de la terrasse du dernier étage, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales et le hors d'eau de l'immeuble,
- Réparer le plancher haut du 3ème étage,
- Identifier l'origine du dévers des marches et des fissures sur les cloisons de la cage d'escalier, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque avéré 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 appartements des étages supérieurs de l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2021_01435_VDM, signé en date du 27 mai 2021, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les locaux du rez de chaussée de l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, concerné par l'arrêté n° 2022_00687_VDM, signé en date du 14 mars 2022, portant modification de l'arrêté n° 2021_01435_VDM, restent autorisés à toute occupation et utilisation.

Les copropriétaires doivent s'assurer du maintien de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande des propriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés. Néanmoins, ils devront s'assurer sous leur seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

Article 3

L'accès aux étages supérieurs de l'immeuble doit rester neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Cet accès sera réservé 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 inexploitable les commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 46 rue du Baignoir - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de ceux-ci pourront être interdits 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.

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.

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.

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, à l'administratrice provisoire 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 En cas de travaux rendant inexploitable tout ou parti des locaux du rez-de-chaussée 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 : 21/06/2025

Qualité : Patrick AMICO

