

Arrêté N° 2025 00640 VDM

**SDI 24/0412 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**47 RUE DES BONS ENFANTS - 13006 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° 2024\_02078\_VDM, signé en date du 14 juin 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du rez-de-chaussée et du premier étage côté cour de l'immeuble sis 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 octobre 2024,

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 10 octobre 2024 au syndic, [REDACTED], faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 4 septembre 2024 et notifié le 10 octobre 2024 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME,

Considérant l'immeuble sis 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 825B, numéro 0079, quartier Notre-Dame du Mont, pour une contenance cadastrale de 1 are et 11 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant le changement de représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble désormais pris en la personne de [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_02078\_VDM, signé en date du 14 juin 2024, ont entraîné l'évacuation des occupants des appartements suivants :

- Appartement du rez-de-chaussée
- Appartement du premier étage, côté cour

Considérant que les visites des services municipaux, en date du 26 juillet 2024 et du 23 janvier 2025 ont permis de constater la réalisation d'une partie des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements du rez-de-chaussée et du premier étage côté cour 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 23 janvier 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

***Plancher haut de l'appartement du rez-de-chaussée - salle de bain :***

- Suite à une répétition probable de dégâts des eaux, destructuration d'éléments maçonnés avec risque d'effondrement partiel des ouvrages du plancher haut, risque de chute de personnes, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France transmis en date du 27 octobre 2024 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 et qu'il se tient à la disposition du maître d'ouvrage et de la Ville de Marseille pour accompagner les travaux de réparation à effectuer conformément au règlement du site patrimonial remarquable,

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 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 825B, numéro 0079, quartier Notre Dame Du Mont, pour une contenance cadastrale de 1 are(s) et 11 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé [REDACTED]

[REDACTED], personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice,

VENTE

DATE DE L'ACTE : 16/08/2011

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 14/09/2011

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2011P n° 5565

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

MODIFICATIF D'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DATE DE L'ACTE : 30/10/2007

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 21/01/2008

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2008P n° 318

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

ATTESTATION APRÈS DÉCÈS

DATE DE L'ACTE : 16/08/1973

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 25/10/1973

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 810 n° 13

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

MODIFICATIF DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DATE DE L'ACTE : 06/01/1976

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 11/03/1976

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 1611 n° 3

NOM DU NOTAIRE : [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 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 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 (architecte, bureau d'études techniques, ingénieur 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 infiltrations d'eau constatées dans le plafond de la salle de bain de l'appartement au rez-de-chaussée, faire cesser ces infiltrations et réparer les parties structurelles de planchers impactés,

- Vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés,

- 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, etc.).

## **Article 2**

Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage côté cour de l'immeuble sis 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME et concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_02078\_VDM, signé en date du 14 juin 2024, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer du maintien de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux restant 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**

Les accès aux appartements du rez-de-chaussée et du premier étage, côté cour interdits 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 47 rue des Bons Enfants - 13006 MARSEILLE 6EME, 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.

## **Article 5**

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

**Article 6**

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](mailto: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**

À 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**

À 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 4 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 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. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.
- 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](http://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 : 27/02/2025

Qualité : Patrick AMICO

