

Arrêté N° 2025 01205 VDM

**SDI 23/0172 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024_00607_VDM - 49 RUE JEAN-ROQUES - 13006 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

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

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4,

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 n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6EME et interdisant pour raison de sécurité l'occupation et utilisation de l'appartement du 3e étage à droite (sur cour) de l'immeuble,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 11 février 2024, portant sur les désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu l'arrêté n° 2025_00827_VDM, signé en date du 10 mars 2025, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et utilisation de l'appartement du troisième étage à droite (sur cour) et du balcon cloisonné de l'appartement du quatrième étage à droite (sur cour) de l'immeuble 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6EME,

Considérant l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 825A, numéro 0304, quartier Notre-Dame du Mont, pour une contenance cadastrale de 96 centiares,

Considérant que le syndic de l'immeuble est l'agence [REDACTED]

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 11 février 2025, les désordres constructifs supplémentaires suivants ont été constatés :

Façade sur rue :

- Fissuration de la corniche de la toiture côté 10 cours Julien, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique,

Façade sur cour :

- Dégradation avancée du mur en briques et des ouvrages constituant le balcon cloisonné du quatrième étage en façade sur cour, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Fissuration du plâtre autour du puits de lumière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Planchers :

- Dégradation du plancher du logement de droite du 3e étage sur cour : la chape a été partiellement retirée permettant de constater une forte présence d'humidité et des bois altérés, ainsi qu'une souplesse du plancher au niveau de la cuisine, avec risque imminent d'effondrement ponctuel du plancher et de chute des personnes,

Logement de droite au 2e étage sur cour :

- Trace d'infiltration d'eau au plafond, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Courette arrière accessible depuis l'appartement en rez-de-chaussée :

- Infiltration d'eau dans les caves de l'immeuble sis 10 cours Julien, consécutif à la défaillance des réseaux enterrés de l'immeuble sis 49 rue Jean Roques, avec risque de fragilisation du mur mitoyen et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant le diagnostic de l'immeuble établi le 9 avril 2024 par [REDACTED] gérant de la société [REDACTED] domiciliée [REDACTED]

[REDACTED] qui préconise de renforcer la structure du puits de lumière,

Considérant le rapport suite au passage caméra établi le 11 février 2025 par l'entreprise [REDACTED] préconisant la réfection totale du réseau horizontal,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par [REDACTED] syndic, en date du 18 février 2025, et transmise aux services de la Ville de Marseille, accompagnée d'un échéancier prévisionnel de mise en œuvre et de traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

Considérant la mise en sécurité du balcon en façade arrière de l'appartement du quatrième étage à droite par la mise en place d'étalement depuis le troisième étage à droite côté cour, attestée en date du 28 février 2025, condamnant l'accès aux balcons du troisième et quatrième étages à droite,

Considérant l'erreur matérielle relative au code postal dans les articles 2 et 3 de l'arrêté n° 2025_00827_VDM, signé en date du 10 mars 2025, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 825A, numéro 0304, quartier Notre-Dame du Mont, pour une contenance cadastrale de 96 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 [REDACTED]

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, l'agence [REDACTED] domiciliée [REDACTED]

MODIFICATIF A EDD ET VENTE

DATE DE L'ACTE : 18 / 04/ 2004

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 12/05/2004

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED]

VENTE

DATE DE L'ACTE : 28 /09/ 2018

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 11/02/2019

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [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.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 18 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, 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 ou architecte) afin de réaliser un **diagnostic des désordres** précédemment constatés, (*y compris via sondages destructifs*) pour **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 fissurations constatées sur les façades sur rue et sur cour, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les balcons cloisonnés en façade arrière sur cour,
- Conforter la structure des extensions en briques en façade arrière sur cour,

- Vérifier l'état de la poutre de chevêtre au droit de la déformation de l'enduit en cage d'escalier et réparer les ouvrages endommagés,
- Identifier l'origine des fissurations au niveau du puits de lumière et procéder à la réparation des ouvrages endommagés,
- Réparer le scellement du garde corps de la première volée d'escalier,
- Réparer les ouvrages constituant le plancher bas du logement du 3^e étage sur cour,
- Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
- Réaliser la réfection complète du réseau horizontal endommagé avec une entreprise spécialisée,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- 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....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques - 13006 MARSEILLE 6^{EME}, tout ou partie de celui-ci devra 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. »

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024, est modifié et complété comme suit :

« L'appartement du troisième étage à droite (sur cour) de l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques – 13006 MARSEILLE 6^{EME}, concerné par l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024, reste interdit à toute occupation et utilisation.

Le balcon cloisonné de l'appartement du quatrième étage à droite (sur cour) de l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques – 13006 MARSEILLE 6^{EME} est interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

Les copropriétaires doivent s'assurer 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 copropriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser chacun en ce qui le concerne 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 l'appartement de l'immeuble interdit d'occupation. »

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024, est modifié et complété comme suit :

« L'accès à l'appartement du troisième étage à droite (sur cour) de l'immeuble sis 49 rue Jean-Roques – 13006 MARSEILLE 6EME reste interdit.

L'accès au balcon cloisonné de l'appartement du quatrième étage (sur cour) de l'immeuble interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité. »

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM, signé en date du 27 février 2024, restent inchangées.

Article 5

L'arrêté n° 2025_00827_VDM, signé en date du 10 mars 2025, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_00607_VDM et comportant une erreur matérielle est abrogé.

Article 6

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 7

Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 8

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 9

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 10

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 : 07/04/2025

Qualité : Patrick AMICO

