

Arrêté N° 2025 04100 VDM

SDI 19/0097 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
5 RUE DE LA CATHÉDRALE - 13002 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 25 juillet 2019 au syndic de l'immeuble en fonction à cette date, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 5 mars 2019 et notifié le 25 juillet 2019 au syndic de l'immeuble en fonction à cette date, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le courrier de prolongation des délais de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifiée le 29 mars 2024 au syndic de l'immeuble, [REDACTED]

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 15 mars 2024 et notifié le 29 mars 2024 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 29 octobre 2025, portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME,

Considérant l'immeuble sis 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 809A, numéro 0566, quartier Hôtel de Ville, pour une contenance cadastrale de 1 are et 2 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est désormais le syndic professionnel pris en la personne de [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date du 5 mars 2019, du 15 mars 2024 et du 8 octobre 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Mur de refend entre le hall d'entrée et le local commercial de gauche :

- Fissurations lézardes verticales sur le mur de refend et le linteau de la porte d'entrée secondaire du local commercial, avec risque de destructuration et d'effondrement partiel du mur et du plancher haut, et risque de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradations du revêtement mural avec risque de chute des matériaux sur des personnes,

Planchers, poutres :

Hall d'entrée :

- Plafond fissuré et partiellement manquant, notamment au droit de la descente d'eaux usées, et présence de traces de dégâts des eaux, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Local commercial à gauche :

- Absence ponctuelle du plancher bas, sur un mètre carré environ, avec risque de chute de personnes,

Logement 2e étage à gauche :

- Défaut de planéité du plancher bas, avec risque de déstabilisation structurelle et de chute des personnes,

Logement 3e étage à droite :

- Poutres en bois dégradées, dont une rongée, situées sous la toiture, et fissurations fines sur le mur mitoyen coté immeuble sis 3 rue de la Cathédrale, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Dégradation du revêtement du sol (carrelage) et nez de marches manquants, avec risque de chute de personnes,
- Autour du puits de lumière, plafond et parois fissurés, traces d'infiltrations d'eau, et revêtement mural écaillé, avec risque d'endommager la charpente de la toiture et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Électricité :

- Installations électriques et équipements vétustes,

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 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 809A, numéro 0566, quartier Hôtel de Ville, pour une contenance cadastrale de 1 are et 2 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en copropriété au syndicat de copropriétaires représenté par son syndic en exercice,

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 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME, 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** (bureau d'études techniques, ingénieur ou architecte) 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 :
 - Consolider le mur de refend et les poutres en bois dégradées,
 - Réparer les planchers et plafonds impactés,
 - Conforter les ouvrages dégradés dans les parties communes, notamment les nez de marche de la cage d'escalier, la cloison de la cage d'escalier et le puits de lumière,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble et réparer les désordres constatés,
 - Vérifier l'état de la toiture du 3^e étage (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer le hors d'eau / hors d'air de l'immeuble,
 - Assurer la ventilation et/ou la bonne aération des caves,
 - Exécuter les préconisations établies par la SERAMM en date du 24 janvier 2023,

- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 5 rue de la Cathédrale - 13002 MARSEILLE 2EME, 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 nécessaires auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

Les occupants des locaux interdits d'occupation et d'utilisation devront s'assurer de la neutralisation des fluides en se renseignant auprès de leur fournisseur des conditions éventuelles de suspension de leur contrat, en ce qui concerne l'électricité et le gaz, et par la fermeture manuelle de l'arrivée d'eau.

Il est possible que le compteur électrique et/ou le disjoncteur, sous la responsabilité du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, Enedis, soient situés à l'intérieur des locaux interdits d'occupation et d'utilisation. 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**](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

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

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 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 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 2 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 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 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, et 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 nécessaire.

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

le :

Signé électroniquement par : Eric MERY

Date de signature : 05/11/2025

Qualité : Eric MERY par délégation de Patrick AMICO

