

Arrêté N° 2026 01331 VDM

SDI 51/0342 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
6 RUE BRETEUIL - 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° 2026_01146_VDM du 15 avril 2026, portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement 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 9 novembre 2022 au syndic, [REDACTED], faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 3 juin 2022 et notifié le 9 novembre 2022 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu la prolongation du délai de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifiée le 29 septembre 2023 au syndic de l'immeuble, [REDACTED], accordant un délais de 10 mois supplémentaires,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 18 juin 2025 et notifié le 8 juillet 2025 au syndic, [REDACTED] constatant la non réalisation des travaux prescrits et constatant des désordres complémentaires concernant le dysfonctionnement des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu la deuxième prolongation du délai de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifié le 8 juillet 2025 au syndic de l'immeuble, [REDACTED] accordant un délais de trois mois supplémentaires,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 juillet 2025,

Considérant l'immeuble sis 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804A, numéro 0060, quartier Opera, pour une contenance cadastrale de 1 are et 91 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 [REDACTED]

Considérant le rapport établi par [REDACTED] du 16 mai 2022, indiquant des pathologies liées notamment à la vétusté de la toiture et des façades,

Considérant les conclusions techniques établie par [REDACTED], du bureau d'étude [REDACTED] en date du 14 mai 2024, suite aux sondages et inspections réalisés dans l'immeuble,

Considérant le descriptif des travaux établi par le bureau d'étude [REDACTED] en date du 1^{er} juin 2025, préconisant les travaux pérennes afin de mettre fin à tout danger,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 3 juin 2022 et du 11 juin 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façade sur rue Breteuil :

- Fissures au niveau des appui des fenêtre,
- Fissures au niveau des linteau des fenêtre, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et les personnes,

Toiture :

- Vétusté de la toiture,
- Manque d'entretien au niveau de la gouttière,
- Moisissures du bois au-dessous des tuiles, avec risque, d'aggravation de pathologie et de chute de matériaux sur les personnes,

Palier du 3ème étage :

- Souplesse au niveau du palier,
- Affaissement du plancher, avec risque, d'aggravation de pathologie et de chute des personnes,

Escalier :

- Fissures en sous-face d'embranchement, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Partie commune au 5ème étage .:

- Fissuration et éclat d'enduit dus principalement à des infiltrations d'eau à partir du skydome, avec risque d'aggravation et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement du 5ème étage :

- Fissure sur le mur,
- Traces d'infiltrations d'eau sur le plancher haut avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Léger affaissement du plancher, avec risque, d'aggravation de pathologie et de chute de matériaux sur les personnes,

Combles :

- Traces d'infiltrations d'eau avec risque de dégradation des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que lors de la visite technique en date du 11 juin 2025, un désordre complémentaire de dysfonctionnement d'équipements commun suivant a été constaté :

Goutières :

- Présence de végétation, avec risque de dégradations du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 12 juillet 2025, 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 réparations à effectuer conformément au règlement du site patrimonial remarquable,

Considérant que, lors de la visite technique complémentaire en date de 9 janvier 2026, le désordre constructif suivant a été constaté :

Appartement du 1er étage côté cour :

- Affaissement du plancher bas apparu dans les derniers 6 mois, avec risque de fragilisation du plancher bas et risque de chute de matériaux sur les personnes,

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 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804A, numéro 0060, quartier Opera, pour une contenance cadastrale de 1 are et 91 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER.

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

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 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE ER, 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, architecte ou entreprise qualifiée) afin de **réaliser un diagnostic des désordres** précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation ponctuels et pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les points suivants :
 - Réparer ponctuellement les maçonneries de la façade sur rue,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans la cage d'escalier, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Vérifier l'état de conservation des paliers du premier et du dernier étages et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état de conservation du plancher du premier étage au droit de l'affaissement constaté et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Réparer le garde-corps de l'escalier, notamment entre le 4ème et le 5ème étage,
 - Réparer les fissurations et déformations du mur constatées autour du puits de lumière,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés ou défectueux,
 - Faire vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées au niveau du chéneau en façade sur rue et réparer les ouvrages impactés ou défectueux,
 - 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 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 6 rue Breteuil - 13001 MARSEILLE 1ER, 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 des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des 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.

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 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 5

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 6

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 7

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 8

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 copropriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.

Article 9

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

Article 10

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 11

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon des 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 12

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 13

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 14

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.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du logement,
de l'hébergement et de la lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le :

24 avril 2026