

Arrêté N° 2025 03344 VDM

SDI 14/0029 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2021_03716_VDM
61 RUE DES PETITES MARIÉS - 13001 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° 2021_03716_VDM, signé en date du 9 novembre 2021, concernant l'immeuble sis 61 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2023_00450_VDM, signé en date du 15 février 2023, portant modification de l'arrêté n° 2021_03716_VDM et prolongeant les délais accordés à la copropriété,

Vu le dossier d'exécution du confortement du plancher haut du R+2 et le rapport de diagnostic structurel de l'immeuble, respectivement établis en date des 22 et 28 juillet 2024 par Monsieur

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 26 août 2025 portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs complémentaires constatés lors de la visite en date du 4 juin 2025, susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 61 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'immeuble sis 61 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801B, numéro 0044, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 83 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le syndic bénévole de l'immeuble est pris en la personne de [REDACTED] domiciliée [REDACTED] – [REDACTED]

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par [REDACTED] gérant de [REDACTED], en date du 2 juillet 2025 et transmise par courriel aux services municipaux de la Ville de Marseille,

Considérant qu'il est rappelé que pour procéder à la réouverture des locaux recevant du public fermés durant plus de 10 mois, après réalisation des prescriptions énoncées ci-dessus, il est nécessaire d'obtenir préalablement une autorisation délivrée par l'autorité administrative (mail : dpgr-erp@marseille.fr / tél. 04 91 55 41 28), conformément à l'article R143-39 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de poursuite pénale,

Considérant qu'il ressort du rapport de diagnostic structurel de l'immeuble et du dossier d'exécution du confortement du plancher haut du 2^{ème} étage la présence de désordres complémentaires et la nécessité de précisions sur les désordres déjà répertoriés relatifs notamment au confortement du plancher haut du 2^{ème} étage de l'immeuble, aux murs mitoyens, aux planchers ainsi qu'à la toiture (charpente et couverture) et aux façades,

Considérant que la visite technique complémentaire en date du 4 juin 2025 a permis de constater dans l'immeuble (dont l'intérieur a été débarrassé des encombrants et autres éléments mobiliers incendiés), les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs complémentaires suivants, issus du diagnostic structurel susvisé :

Mur mitoyen Ouest (côté n°59 rue des Petites Maries) :

- Fissures oblique et verticale sur la contre-cloison masquant l'état du mur mitoyen, avec risque de destruction du mur porteur et de chutes de matériaux sur les personnes,
- Ouvertures à tous les étages, rebouchées sommairement, avec risque de diminution de la portance du mur porteur, de fléchissement anormal des planchers et de chute de matériaux sur les personnes,

Mur mitoyen Est (côté n°59 rue des Petites Maries) :

- Fissures verticales associées à une importante fissure oblique sur la cloison mitoyenne au commerce de gauche, avec risque de destruction et de chutes de matériaux sur les personnes,

Hall d'entrée :

- Fissure verticale à la jonction de la cloison mitoyenne au commerce de droite et à la façade sur rue, avec risque de destruction et de chutes de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur le faux-plafond du hall d'entrée, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Quelques contremarches et nez de marche au départ du 2^{ème} étage dégradées, avec risque de chutes de personnes,
- Vitrages cassés de la verrière du puits de lumière fuyard et dégradé par l'incendie, avec risque de chutes de matériaux tranchants sur les personnes,
- Installations électriques des communs de l'immeuble impactées par l'incendie, avec risque d'électrisation et/ou d'électrocution,

Plancher haut du rez-de-chaussée :

- Dégradations des planches d'enfustage, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Ouverture pratiquée dans les enfustages sans chevêtre, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Fissure horizontale sur le linteau de la baie du local commercial de droite (vu depuis la rue), avec risque de déstructuration et de chutes de matériaux sur les personnes,

Plancher haut du 1^{er} étage :

- Poutre présentant des traces d'attaques d'insectes xylophages, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Nombreuses traces d'infiltration des planches d'enfustage dégradées au droit de leur point d'encastrement dans les murs de façades, certaines étant sorties de leurs encastrement, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Plancher haut du 2^{ème} étage :

- Poutres semblant sous-dimensionnées et enfustage calciné, associé à un important fléchissement de ce plancher, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Plancher haut du 3^{ème} étage :

- Fissures sur l'ensemble des cloisons avec risque de chutes de matériaux,
- Dégradations des poutres et planches d'enfustage au droit des pièces d'eau de l'étage supérieur (WC, cuisine et salle d'eau), avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Planches d'enfustage pourries et sorties, avec perte de matière au droit de leurs encastremets avec le mur de façade sur rue (avec balcon), avec risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Charpente et couverture de la toiture :

- Cloisons en briques du dernier étage fissurées et en partie démolies, servant d'appuis précaires aux poutres de la charpente, avec risque de déstabilisation de la charpente et de chutes de matériaux sur les personnes,
- Toiture vétuste et dégradée, n'assurant plus le hors d'eau du bâtiment et présentant de nombreuses traces d'infiltrations et des poutres totalement dégradées, avec risque d'altération de la charpente et de chutes de matériaux sur les personnes,

Façades :

- Présence de nombreux vitrages des fenêtres cassés et volets bois en mauvais état avec risque de chutes de matériaux sur les personnes,
- Troisième ouverture sur le mur de façade de la courette arrière constituée de briques et plaque sans chaînage, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes,
- Pourrissement du linteau en bois de la fenêtre donnant sur la courette arrière au dernier étage avec risque de rupture et de chute de matériaux sur les personnes,
- Éclatements des pierres des encadrements de la façade sur rue au droit des fenêtres des 2^{ème} et 3^{ème} étages, avec dégradation et/ou fragilisations des garde-corps de ces baies, présentant un risque de chutes de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Traces d'altération des pierres constituant le balcon filant du dernier étage associées à des éclatements de matières et fissurations suite à l'incendie, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes.

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_03716_VDM, signé en date du 9 novembre 2021, afin de compléter les mesures et de prolonger les délais accordés à la copropriété,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_03716_VDM, signé en date du 9 novembre 2021, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 61 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801B, numéro 0044, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 83 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 bénévole en exercice, [REDACTED] domiciliée [REDACTED] – [REDACTED]

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 17/06/1957

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 18/07/1957

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED]

Modificatif à l'État descriptif de Division – Acte

DATE DE L'ACTE : 04/11/2008

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 03/12/2008

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [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 cité ci-dessus.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 61 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 50 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** :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Réaliser un diagnostic portant sur les désordres constatés (y compris via sondages destructifs) établi par un homme de l'art qualifié (architecte, ingénieur, bureau d'études techniques ou entreprises spécialisées) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,

- Faire réaliser des sondages géotechniques au droit des murs mitoyens et/ou des murs de façades, comme demandé par l'homme de l'art missionné,
- Faire évacuer tous les encombrants au sol présents dans la courette,
- Réaliser tous les travaux de confortement nécessaires à la solidité et la stabilité des ouvrages impactés **en se conformant aux préconisations techniques de l'homme de l'art suscité**, dont notamment :

Cage d'escalier :

- Reprendre les structures dégradées de l'escalier et du limon, notamment au niveau de la première volée d'escalier,
- Reprendre le plafond en canisses du hall d'entrée partiellement effondré,
- Reprendre les paliers de la cage d'escalier calcinés et vérifier le bon état de solidité de la structure des chevêtres,
- Remplacer une planche d'enfustage de la volée d'escalier dans la volée d'escalier entre le 3^{ème} et 4^{ème} étage,
- Déposer et remplacer le garde-corps de toutes les volées de la cage d'escalier,
- Reprendre les vitrages du puits de lumière et assurer son étanchéité,

Appartements :

- Reprendre les plafonds en cours d'effondrement dans les appartements, notamment celui du premier étage,
- Reprendre les fissures des cloisons des appartements,

Murs mitoyens :

- Reprendre la structure des murs mitoyens porteurs, selon les résultats des sondages géotechniques préconisés par l'homme de l'art, temporairement rebouchés par des blocs maçonnés, à tous les étages de l'immeuble, y compris par la création préalable de sommiers d'assise et harpage avec le mur en moellons de pierre existant,

Façades :

- Reprendre les descentes d'eau pluviales corrodées et brûlées, en assurant la bonne gestion des eaux pluviales,
- Reprendre les encadrements en pierre de la façade sur rue et les maçonneries dégradées,
- Reprendre et/ou remplacer toutes les menuiseries dégradées ou absentes, les vitrages cassés ainsi que les volets, y compris leurs fixations le cas échéant,
- Reprendre le garde-corps du balcon du dernier étage sur rue, ainsi que les autres garde-corps dégradés le nécessitant,
- Reprendre l'étanchéité du balcon filant du dernier étage sur rue,
- Reconstituer les parties de paroi manquantes de la façade sur courette au droit d'une ouverture au deuxième étage,

Planchers :

- Réparer et/ou conforter tous les planchers, y compris, le cas échéant, après purge des recharges et remplacement des planchers d'enfustage dégradés,
- Remplacer la poutre en bois présentant des traces d'attaques d'insectes xylophages sur le plancher haut du 1^{er} étage,

Toiture :

- Procéder à la réparation ou à la reprise complète de la toiture avec couverture en tuiles, du chéneau et des descentes d'eaux pluviales,
- Procéder à la révision totale ou au remplacement complet de la charpente en bois de la toiture, y compris le cas échéant avec traitement contre les insectes xylophages et engager tous les autres travaux de réparation complémentaires nécessaires,

Ensemble de l'immeuble :

- Faire vérifier l'état des réseaux humides communs (enterrés notamment) et privatifs de l'immeuble, et procéder à la réparation des réseaux fuyards et des désordres constatés, y compris le cas échéant avec reprise de la portance des sols d'assise,
- Faire vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble et procéder aux réparations ou remplacements nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les personnes, relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, garde-corps...). »

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_03716_VDM, signé en date du 9 novembre 2021, restent inchangées.

Article 3

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic bénévole 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 4

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

Article 5

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 6

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 7

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 : 08/09/2025

Qualité : Patrick AMICO

