

Arrêté N° 2026 01333 VDM

SDI 24/0498 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
64 BOULEVARD BERNARD DU BOIS - 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 l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_02092_VDM, signé en date du 17 juin 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu la décision motivée du Maire n° 130, signée en date du 13 novembre 2024, actant l'engagement de la procédure d'exécution d'office des mesures d'urgence prescrites dans l'arrêté n° 2024_02092_VDM, aux frais avancés des propriétaires, notifiée à l'administrateur provisoire en date du 22 novembre 2024,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente portant modification n° 2024_04602_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, interdisant l'occupation de l'immeuble et de la maison de fond de cour,

Vu la décision motivée du Maire n° 130-2, signée en date du 22 janvier 2025, actant l'engagement de la procédure d'exécution d'office des mesures d'urgence prescrites dans l'arrêté n° 2024_04602_VDM, aux frais avancés des propriétaires, notifiée à l'administrateur provisoire en date du 24 janvier 2025,

Vu l'attestation de travaux de mise en sécurité établie en date du 17 juillet 2025 par l'entreprise

Vu l'attestation d'exécution des travaux d'urgence établie en date du 18 juillet 2025, par le bureau d'études

Vu l'attestation de travaux de mise en sécurité établie en date du 21 juillet 2025 par l'entreprise

Vu le procès verbal de réception sans réserve, des travaux d'urgence exécutés d'office par les services de la Ville de Marseille aux frais avancés des propriétaires, établi en date du 18 juillet 2025,

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, adressé le 6 novembre 2025 à l'administrateur provisoire, du cabinet de gestion immobilière faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 24 juillet puis en date du 4 septembre 2025 et notifié le 10 novembre 2025 à l'administrateur provisoire, portant sur les désordres constructifs et sur les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 novembre 2025,

Considérant l'immeuble sis 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801B, numéro 0150, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 43 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 pris en la personne de

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 18 juillet 2025, a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence, exécutées d'office aux frais des propriétaires par les services de la Ville de Marseille,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoire ont été dûment attestés en date du 18 juillet 2025, par le bureau d'études

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réoccupation 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 des visites techniques en date des 23 septembre 2024, 16 décembre 2024 et 7 juillet 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Immeuble principal s'élevant sur la rue Bernard du Bois :

Couverture, charpente :

- Rupture d'une panne intermédiaire côté façade rue Bernard du Bois avec une reprise instable, entraînant un risque d'effondrement partiel de la toiture sur les personnes,
- Encastrement instable d'une panne intermédiaire proche de la façade rue Bernard du Bois et fissuration horizontale, avec risque d'effondrement partiel de la toiture sur les personnes,
- Fléchissement de la poutre soutenant le mur de façade au dernier étage donnant sur la cour arrière, mur de façade en partie désolidarisé et sans appui, avec risque de chute de matériaux sur la cour arrière,

Planchers :

- Ruine quasi totale du plancher bas du troisième étage des combles en attique (canisses, planches d'enfustages et chevrons) et dégradation avancée des poutres en bois restantes, avec risque d'effondrement des ouvrages restants et risque de chute de personnes,
- Dégradation des poutres et planches d'enfustages du plancher bas du 2e étage côté rue Bernard du Bois, avec risque d'effondrement partiel du plancher, risque de chute de matériaux sur les personnes, et risque de chute de personnes,

Escalier :

- Dernière marche de la volée d'escalier menant au troisième étage sous combles en attique en appui précaire, avec risque de rupture et risque de chute de personnes,

Caves en sous sol de plain-pied avec la cour-jardin arrière :

- Dégradation de la partie voûtée maçonnée du plancher haut des caves côté rue, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation des planches d'enfustages en bois et des maçonneries du plancher haut des caves côté cour, au droit du passage des canalisations des eaux usées, profilés métalliques de renfort du plancher bois feuilletés et corrodés, avec risque de fragilisation de la structure du plancher haut des caves, de rupture partielle des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- Gouttières en façade côté rue et côté cour déformées, avec risque de dégradations du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Maison de fond de cour à l'abandon, bâtie en fond de parcelle :

Toiture :

- Absence de couverture et de charpente permettant d'assurer le hors d'eau hors d'air du volume bâti et absence de dispositif permettant de traiter la gestion des eaux pluviales, avec risque de dégradation des planchers, des maçonneries et des murs de façades existantes, risque d'effondrement partiel des ouvrages, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut du rez-de-chaussée :

- Destructuration ponctuelle des voûtains en brique et feuilletage localisé des profilés métalliques les soutenant, avec risque de rupture des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

Escalier d'accès au premier étage de la maison :

- Fissuration des maçonneries et cloisons en briques formant le chevêtre au-dessus de la première volée d'escalier, déstructuration, ventre et fissuration du faux plafond en canisses en appui précaire sur ces dernières, entraînant un risque de rupture des ouvrages et un risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissure verticale et lézarde oblique et bombement du mur mitoyen soutenant la volée d'escalier vers le premier étage, avec risque de rupture des ouvrages et de chute de matériaux des deux côtés du mur,

Façade côté ruelle arrière :

- Fissure verticale à l'angle entre le refend mitoyen et la façade côté ruelle, avec risque de rupture des maçonneries et de chute de matériaux sur les personnes dans la ruelle arrière,

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 que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 14 novembre 2025, recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble. Les préconisations techniques devront intégrer la protection des éléments de modénature, décors, gypseries, tomettes, escalier et ferronneries anciennes qui font le caractère du bâti ancien marseillais,

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 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801B, numéro 0150, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 43 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son administrateur provisoire désigné, [REDACTED] MARSEILLE.

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 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER, 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** de l'état de conservation de la totalité de la structure (y compris via sondages destructifs) et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, puis **assurer le bon suivi des travaux**, portant notamment sur les éléments suivants :

Immeuble donnant sur la rue Bernard du Bois et maison de fond de cour :

- Réparer les toitures (combles, charpente, couverture, étanchéité...) des deux immeubles,
- Assurer le hors d'eau / hors d'air des deux immeubles,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales des deux immeubles,
- Réparer les planchers impactés des deux immeubles,
- Conforter les ouvrages dégradés constatés dans les escaliers des deux immeubles,
- Assurer la ventilation et/ou la bonne aération des caves et réparer les ouvrages dégradés,

Escalier d'accès au 1er étage de la maison de fond de cour :

- Identifier l'origine des fissurations et lézardes constatées sur le mur mitoyen soutenant l'escalier et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les ouvrages dégradés constatés en façade arrière de la maison côté ruelle,
- 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

L'immeuble et la maison en fond de cour sis 64 rue Bernard du Bois - 13001 MARSEILLE 1ER, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_02092_VDM, signé en date du 17 juin 2024, et par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente modificatif – n° 2024_04602_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et 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**](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble doit 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 accès à l'immeuble et à la maison de fond de cour 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

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.

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**](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

Lors des travaux, 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**](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

Lors des travaux, 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 5

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

Article 6

Le cas échéant, 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 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

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 9

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.

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, à l'administrateur provisoire 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 12

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

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, 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 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 nécessaires.

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**.

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