

Arrêté N° 2025 04101 VDM

SDI 21/0705 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
69-71 RUE SAINT-PIERRE - 13005 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 24 novembre 2021 au syndic, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 15 novembre 2021 et notifié le 24 novembre 2021 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 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le courrier de prolongation du délai de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifié en date du 23 mai 2025,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 23 avril 2025 et notifié le 23 mai 2025 au syndic, [REDACTED] établi suite au constat de désordres constructifs et de dysfonctionnements des équipements communs complémentaires,

Considérant l'immeuble sis 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 821A, numéro 0197, quartier La conception, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 85 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 du [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date du 25 octobre 2021 et du 22 avril 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Immeuble sis 69 rue Saint-Pierre :

Façade sur rue :

- Chéneau vétuste et déformé avec risque de dégradation du mur de façade,

Cage d'escalier :

- Fissurations et traces d'infiltration d'eau en sous-face des volées et des paliers (notamment du 2° et du 4° étage), tomettes descellées ou absentes par endroits, fissuration du limon de la première volée, et traces d'infiltrations d'eau au niveau du puits de lumière avec risque de dégradation des volées d'escalier et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations du limon se propageant en sous-face du quart-tournant notamment entre le 2° et le 3° étage, et défaut d'ancrage des marches, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Toiture :

- Dégradation de l'étrier soutenant une panne, fissurations de l'enduit et traces d'infiltration d'eau en sous-face du plancher bas des combles, avec risque de dégradation de la charpente et de chute de matériaux sur les personnes,

Planchers, cagibi du 2e étage :

- Traces d'infiltration d'eau sur le plancher bas et sur le mur séparatif, au niveau du raccordement des canalisations d'eaux usées, associées au dévers du plancher de la cuisine de l'appartement adjacent (sur rue), avec risque de dégradation du plancher bas et de chute de matériaux sur les personnes,

Immeuble sis 71 rue Saint-Pierre :

Façade sur rue :

- Dauphin en fonte fendu sur toute la hauteur, et chéneau vétuste et déformé, avec risque de dégradation du mur de façade par infiltrations d'eau,

Cage d'escalier :

- Dégradation de l'enfustage de la première volée et dégradation du confortement en sous-face, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Traces d'infiltration d'eau (actives) sur le mur séparatif entre les deux immeubles à l'entrée, avec risque de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du rez-de-chaussée (en partie arrière) gauche :

- Forte présence d'humidité dans tous les locaux, notamment dans la salle de bain, ventilation insuffisante, développement de moisissures sur les murs et plafonds, avec risque de dégradations ultérieures et de chute de matériaux sur les personnes,
- Cloison d'accès fissurée, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 1er étage gauche :

- Cloison des toilettes bombée, revêtement cassé et sonnant creux, avec 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 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 821A, numéro 0197, quartier La Conception, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 85 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME.

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.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 8 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, etc) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés, pour **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes (ou de démolition) et **assurer également le bon suivi des travaux**, dont notamment :

Dans les deux immeubles :

- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales, réparer les descentes d'eaux pluviales et les chéneaux dégradés,
- Vérifier l'état des réseaux humides communs et réparer les ouvrages impactés,
- Vérifier l'état structurel de la première volée d'escalier (commune) et engager des travaux de réparation nécessaires,
- Identifier l'origine des infiltrations d'eau actives constatées sur le mur de l'entrée (commune) de l'immeuble, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,

Immeuble sis 69 rue Saint-Pierre :

- Vérifier l'étanchéité de la couverture, identifier l'origine des infiltrations d'eau observées en sous-face des combles, vérifier l'état structurel de la panne impactée, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état structurel de l'escalier et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état structurel du plancher bas du cagibi du 2^e étage et engager les travaux de réparation nécessaires,

Immeuble sis 71 rue Saint-Pierre :

- Identifier l'origine des infiltrations d'eau et moisissures dans l'appartement du rez-de-chaussée en partie arrière et celui du 1^{er} étage à droite (sur rue) du 71 rue Saint-Pierre, ainsi que dans la cage d'escaliers, et engager les travaux de réparation en lien avec les désordres précités,
- Réparer les cloisons endommagées des logements en rez-de-chaussée (en partie arrière) gauche et au 1^{er} étage gauche,
- 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 (reprise de l'enduit et maçonneries des cages d'escalier, équipements sanitaires, menuiseries, etc....).

Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 69-71 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, 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 la construction et de l'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**.

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

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 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, 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

