

Arrêté N° 2025 04035 VDM

SDI 23/0012 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE - PROCÉDURE URGENTE
9 BOULEVARD FERAUD - 13003 MARSEILLE

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L2131.1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L511.1 et suivants, ainsi que les articles L521.1 à L521.4 du Code de la construction et de l'habitation (cf. annexe 1),

Vu les articles R511.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

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 n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024, prescrivant des mesures définitives dans l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de MARSEILLE en date du 27 octobre 2025, concluant à l'existence d'un danger imminent sur l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, entraînant un risque pour le public,

Considérant l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813C, numéro 0062, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 1 are et 67 centiares,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est la société [REDACTED]

Considérant que les occupants des appartements du premier étage de l'immeuble sur rue, ainsi que ceux des deux appartements de l'immeuble en fond de cour ont été évacués lors de l'intervention d'urgence du 27 octobre 2025, et pris en charge temporairement par la Ville,

Considérant que le rapport susvisé, reconnaît un danger imminent et constate les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

Plancher haut du rez-de-chaussée et couloir d'accès au fond de cour, sous la salle de bain de l'appartement du 1^{er} étage :

- Fissurations et purge partielle du faux-plafond en plâtre et canisses visible depuis le hall au rez-de-chaussée, associé à une humidité importante de la poutre de chevêtre, et à des fuites d'eau actives en provenance de l'appartement du 1^{er} étage, avec risque imminent de chute supplémentaire d'éléments de faux-plafond, d'effondrement partiel du plancher, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Considérant que le rapport susvisé relatif à cet immeuble préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

Dès la notification de l'arrêté :

- Évacuation et relogement temporaire des occupants de l'appartement du 1^{er} étage et des deux appartements de l'immeuble en fond de cour,
- Interdiction d'occuper et d'accès à l'appartement du 1^{er} étage et aux deux appartements de l'immeuble en fond de cour, dont l'accès se fait par le couloir du rez-de-chaussée,

Sous un délai de 48 heures :

- Purge des éléments instables des faux-plafonds et notamment au plafond du rez-de-chaussée,
- Condamnation physique des accès aux appartements condamnés, tout en permettant de continuer à les ventiler correctement,

Sous un délai de 7 jours :

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire vérifier, selon son avis et sous son contrôle, l'état structurel de la poutre de chevêtre, de son appui et du plancher alentour, sous la salle de bain du 1^{er} étage, et mettre en sécurité si nécessaire,
- Identifier et réparer l'origine de la fuite d'eau active de l'appartement du 1^{er} étage,

Considérant qu'un copropriétaire a engagé, de sa propre initiative, une purge partielle du plafond impacté du plancher haut du rez-de-chaussée, dans le couloir d'accès donnant sur le fond de cour, sous la salle de bains de l'appartement du 1^{er} étage, lors de la visite des services municipaux de la Ville de Marseille, et que celle-ci a été poursuivie par ces services pour retirer des matériaux menaçant chute sur les personnes, ce qui a révélé la pourriture et l'effondrement partiel des enfustages à proximité de la poutre de chevêtre,

Considérant que, dans le cadre de l'application de l'article L511-19 du Code de la construction et de l'habitation, le Maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé.

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813C, numéro 0062, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 1 are et 67 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires représenté par la société [REDACTED]

Le syndicat des copropriétaires doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous :

Dès la notification de l'arrêté :

- Évacuation et relogement temporaire des occupants de l'appartement du 1^{er} étage et des deux appartements de l'immeuble en fond de cour,

- Interdiction d'occuper et d'accès à l'appartement du 1^{er} étage ~~et aux deux appartements~~ de l'immeuble en fond de cour, dont l'accès se fait par le couloir du rez-de-chaussée,

Sous un délai de 48 heures :

- Purge des éléments instables des faux-plafonds et notamment au plafond du rez-de-chaussée,
- Condamnation physique des accès aux appartements condamnés, tout en permettant de continuer à les ventiler correctement,

Sous un délai de 7 jours :

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire vérifier, selon son avis et sous son contrôle, l'état structurel de la poutre de chevêtre, de son appui et du plancher alentour, sous la salle de bain du 1^{er} étage, et mettre en sécurité si nécessaire,
- Identifier et réparer l'origine de la fuite d'eau active de l'appartement du 1^{er} étage.

Article 2

Les appartements du premier étage de l'immeuble sur rue, ainsi que les deux appartements de l'immeuble en fond de cour de l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

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, *seulement si la colonne montante électrique est endommagée* et 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).

Article 3

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparations définitifs suivant planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

Il est rappelé qu'**avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** des locaux d'habitation, il devra être procédé à la réalisation préalable des travaux d'habitabilité rendus nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 4

Les accès aux appartements du premier étage de l'immeuble sur rue, ainsi qu'aux deux appartements de l'immeuble en fond de cour interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.

Article 5

Si les copropriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants droit, réalisent des travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, une attestation devra être établie par l'homme de l'art désigné (architecte, ingénieur ou bureau d'études techniques spécialisé) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune.

Les copropriétaires sont tenus d'en informer le service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille pour constat. Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 6

A défaut pour les copropriétaires 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, dans les conditions prévues à l'article L511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

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.

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 le présent arrêté.

Article 7

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants des appartements du premier étage de l'immeuble sur rue, ainsi que des deux appartements de l'immeuble en fond de cour interdits ont été évacués.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent et correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 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 copropriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille à leur frais.

Article 8

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

Article 9

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 10

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 1.

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.

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, 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 12

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

Article 13

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, au Préfet de Police, au Procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, 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 14

Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 15

Pour appliquer les interdictions prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées utiles.

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 16

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 : 29/10/2025

Qualité : Patrick AMICO

