

Arrêté N° 2025 02637 VDM

SDI 20/0110 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2021 00699
12-14 RUE BEAUMONT - 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_00699_VDM, signé en date du 3 mars 2021, prescrivant des mesures définitives pour mettre fin au risque dans l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont – 13001 MARSEILLE 1ER, et confirmant l'interdiction d'occupation et d'accès du lot n° 35 (3ème étage du bâtiment sur cour),

Vu l'arrêté n° 2022_00018_VDM, signé en date du 6 janvier 2022, portant modification de l'arrêté n° 2021_00699_VDM et prolongeant les délais accordés à la copropriété,

Vu l'arrêté n° 2023_01512_VDM, signé en date du 19 mai 2023, portant modification de l'arrêté n° 2021_00699_VDM et prolongeant de nouveau les délais accordés à la copropriété,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024_00297_VDM, signé en date du 31 janvier 2024, interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'appartement du 2ème étage gauche du bâtiment de fond de cour (lot n° 33) de l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 1^{er} juillet 2025, portant sur les désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 802C, numéro 0149, quartier Chapitre, pour une contenance cadastrale de 3 arcs et 11 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au [REDACTED] ou à ses ayants droit,

Considérant que le syndic de l'immeuble est pris en la [REDACTED],

Considérant que lors de la **visite technique complémentaire** en date du **23 juin 2025**, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Nouveau désordre constaté :

Bâtiment sur rue (12 rue Beaumont) - Mur de refend :

- Destructuration quasi totale (cisaillement) du mur de refend en briques plates, au 3ème étage du bâtiment sur rue, par engravement horizontal d'une évacuation d'eaux usées sur environ un tiers de sa longueur totale (soit environ 4 mètres linéaires), associée à un bombement notable de ce mur de refend, avec risque de rupture et d'effondrement partiel des planchers hauts et bas soutenus à mi-portée par ce refend, risque de chute de personnes et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Aggravation des désordres déjà évoqués dans l'arrêté n° 2021_00699_VDM :

Bâtiment sur cour (14 rue Beaumont) - Cage d'escalier :

- Nombreuses fissures traversantes des volées d'escalier étayées de manière précaire, avec évolution significative de ces désordres depuis la visite des services de la Ville en avril 2024, associées à plusieurs destructurations des marches (nez et contremarches) et à la démolition d'une cloison séparative d'échiffre du palier du 2^{ème} étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes voire de chutes de personnes,

Considérant les études structurelles réalisées par le bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 20 mai 2025 (indice B), relatives aux reprises partielles des planchers hauts des deuxième et troisième étages, au droit du mur de refend déformé et déstructuré du bâtiment sur rue,

Considérant les travaux en cours réalisés selon les préconisations et sous la direction de la maîtrise d'œuvre missionnée par la copropriété [REDACTED] d'une part pour le bâtiment sur cour (confortement des planchers hauts des rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du 3^{ème} étage des terrasses, de remplacement des planchers des mezzanines du 4^{ème} étage, de reprise complète de la charpente, de la couverture et du puits de lumière) et d'autre part pour le bâtiment sur rue (reprise de la toiture et reconstitution du plancher haut du 4^{ème} étage en attique côté cour, ainsi que la restauration de tous les balcons),

Considérant l'existence d'une reprise de la fonction du mur de refend au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment sur rue via un confortement du plancher haut du rez-de-chaussée, réalisé précédemment, et permettant de garantir l'occupation des locaux commerciaux du rez-de-chaussée en toute sécurité dont l'accès se fait directement depuis la rue Beaumont,

Considérant que les désordres constatés lors de la visite complémentaire du 23 juin 2025 présentent un risque sérieux pour la sécurité des occupants et qu'il convient d'interdire l'occupation de l'ensemble des étages de l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE, à l'exception des locaux commerciaux en rez-de-chaussée,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_00699_VDM, signé en date du 3 mars 2021, afin **mettre à jour les prescriptions à réaliser, d'interdire l'occupation des étages de l'immeuble** sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE, et enfin **d'accorder un nouveau délai supplémentaire** à la copropriété,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_00699_VDM, signé en date du 3 mars 2021, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 802C, numéro 0149, quartier Chapitre, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 11 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au

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

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 14/03/1951

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 28/03/1951

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 1701 n°55

NOM DU NOTAIRE :

État descriptif de Division – Acte

DATE DE L'ACTE : 06/02/1987

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 11/02/1987

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 87 P n°756

NOM DU NOTAIRE :

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au 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 ayant-droit de l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 64 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** :

- 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 pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Poursuivre la mission de maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,

Immeuble sur cour (14 rue Beaumont) :

- Réparer ou conforter les volées, paliers et chevêtres de la cage d'escalier (genoux, enfustage, limons, marches et contremarches, sous-faces, revêtements de sol etc...), y compris le garde-corps de la volée entre le 1^{er} et le 2^{ème} étages,
- Réparer ou conforter le plancher haut du deuxième étage, y compris les faux-plafonds impactés sur les dégradations,
- Remplacer les enfustages dégradées des pièces humides du plancher bas du deuxième étage,
- Reprendre les faux-plafonds impactés du plancher haut du troisième étage,
- Reconstituer les trumeaux du mur de façade sur cour au droit des engravements pour réseaux, et reprendre le cas échéant, les fissurations de l'encadrement des fenêtres,

Logement à droite du 2^{ème} étage (lots n°31 et 32, situés sous le lot n°35) :

- Reprendre le faux-plafond effondré au droit de la cuisine,
- Reprendre les fissurations traversantes des cloisons fissurées de l'appartement ou reconstruire ces cloisons,

Immeuble sur rue 12 rue Beaumont :

- Rétablir la fonction porteuse du mur de refend dans les étages du bâtiment sur rue en lien, le cas échéant, avec les reprises structurelles à réaliser au droit des planchers hauts contigus des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (notamment suppression des surcharges des planchers et remplacement des enfustages des pièces humides le cas échéant),
- Réparer ou conforter les structures des deux cages d'escalier (genoux, enfustage, limons, marches et contremarches, sous-faces, revêtements de sol etc.),
- Restaurer les volets persiennes, en façade sur rue, dégradés avec des ailettes manquantes,

Partie droite du bâtiment sur rue :

- Reprendre les vitres des fenêtres cassées du logement du 2^{ème} étage et les faux plafonds dégradés des logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- 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...).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable et/ou inoccupable les locaux commerciaux du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de ceux-ci devront être interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné. »

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_00699_VDM, signé en date du 3 mars 2021, est modifié comme suit :

« Les étages de l'ensemble de l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER, sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ou jusqu'à la fourniture d'une attestation d'un homme de l'art se prononçant sur la stabilité et la solidité des ouvrages permettant de garantir à nouveau la sécurité des occupants.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation. Ces fluides pourront être rétablis à la demande des propriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres et aggravations constatés, **les occupants des étages de l'ensemble de l'immeuble doivent être évacués dès la notification du présent arrêté.**

Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12-14 rue Beaumont - 13001 MARSEILLE 1ER sont autorisés d'occupation et d'utilisation. »

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_00699_VDM, signé en date du 3 mars 2021, est modifié comme suit :

« Les accès aux étages interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. »

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_00699_VDM, signé en date du 3 mars 2021, restent inchangées.

Article 5

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 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 6

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

Article 7

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 8

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 9

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 : 12/07/2025

Qualité : Patrick AMICO

