

Arrêté N° 2025 03588 VDM

**SDI 22/0929 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024 04604 - 7 RUE HAXO - 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° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804B, numéro 0061, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 29 centiares, appartient, 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] MARSEILLE,

Considérant que l'acte de partage notarial valant règlement de copropriété énonce que le bâtiment désigné comme « maison du fond » appartient, pour partie, au syndicat des copropriétaires du 5 rue Haxo, (à savoir le 1er étage) et pour partie au syndicat des copropriétaires du 7 rue Haxo (à savoir la totalité du rez de chaussée, actuellement à usage de local commercial),

Considérant que ces deux copropriétés sont donc imbriquées et que la dalle endommagée correspond au plancher bas des étages appartenant au n°5 et au plafond du local commercial en rez-de-chaussée appartenant au n°7,

Considérant que les éléments en notre possession ne permettent pas de déterminer à qui incombent les réparations de ladite dalle et que les deux copropriétés devront donc, pour partie chacune, effectuer les réparations nécessaires permettant de mettre fin durablement au danger,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 8 janvier, 29 janvier et 9 avril 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnement des équipements communs supplémentaires suivants ont été constatés :

Bâtiment en fond de cour (accessible depuis l'immeuble sis 7 rue Haxo) :

- Effondrement partiel du plancher dans le studio du milieu (n°3) au-dessus de la réserve du commerce, dégradation du plancher bois due aux infiltrations d'eau, pourrissement des enfustages et du pied de la cloison entre les studios n°3 et n°2, partiellement suspendue, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Défaut d'étanchéité de la couverture recouverte de plusieurs pièces de calandrite disposées de manière anarchique, puits de lumière du studio n°4 non étanche, traces d'infiltrations d'eau et poutre fendue au niveau du studio n°3, avec risque de dégradation de la charpente et de chute de matériaux sur les personnes,

Nota bene : Les studios sont numérotés comme suit : n°1 tout au fond à gauche en accédant à la cour, puis vers la droite n°2, n°3 au milieu, et enfin n°4 et n°5.

Local commercial (7 rue Haxo) :

- Traces d'infiltrations d'eau à plusieurs endroits du plancher haut du fond du local commercial, étaie ancien soutenant une poutre (entre le studio n°3 et le studio n°2 du bâtiment en fond de cour), avec risque de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Parties extérieures :

- Traces de mousse sur la dalle de la cour avec risque d'infiltrations d'eau, de dégradation du plancher haut du fond de commerce au 7 rue Haxo, de chute des personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804B, numéro 0061, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 29 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER.

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

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DATE DE L'ACTE : 04/03/1953

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 15/05/1953

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 1919 n° 49

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED] notaire à 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 ayant-droit de l'immeuble sis 7 rue Haxo - 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 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 définitive ou de démolition, puis assurer le **bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Vérifier la stabilité du plancher bas du bâtiment en fond de cour notamment via sondages destructifs et conforter les parties impactées et en concertation avec la copropriété du 5 rue Haxo,
 - Vérifier l'état du plancher bas du couloir d'accès à la cour arrière, du logement de gauche au premier étage au niveau des toilettes, et engager les réparations nécessaires,
 - Réaliser les réparations nécessaires dans la cage d'escalier, autour du puits de lumière et des paliers du troisième et du cinquième étage,
 - Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente), et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les occupants, 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 l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de celui-ci devra 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. »

Article 2

La réserve du local commercial en rez-de-chaussée, située à l'aplomb du bâtiment en fond de cour de l'immeuble sis 5 rue Haxo – 13001 MARSEILLE 1ER, est interdite à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Article 3

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, restent inchangées.

Article 4

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 5

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

Article 6

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 7

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 8

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 : 02/10/2025

Qualité : Patrick AMICO