

Arrêté N° 2026_00527_VDM

SDI 12/0296 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
1 RUE NIELS BOHR / 167 AVENUE DE LA CROIX ROUGE - 13013 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 l'arrêté de péril non imminent n° 13/557/SPGR, signé en date du 6 décembre 2013, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des places de stationnement n°1 à 4 situées au-dessus du mur de soutènement dégradé du terrain d'assise de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME,

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 17 octobre 2025 au syndic, [REDACTED] faisant état des désordres affectant le mur de soutènement du terrain d'assise de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 27 juillet 2025 et notifié le 17 octobre 2025 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes au droit du linéaire dégradé du mur de soutènement du terrain d'assise de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME,

Considérant l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, parcelle cadastrée section 880C, numéro 0300, quartier La Croix Rouge, pour une contenance cadastrale de 29 ares et 43 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier est pris en la personne de [REDACTED]

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 22 juillet 2025 a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité provisoire du mur de soutènement, vérifiés et attestés en date du 7 octobre 2025 par [REDACTED] avec indication d'un délai de douze mois pour programmer les travaux définitifs,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réoccupation des 4 places de stationnement situées en contre-haut du linéaire du mur de soutènement dégradé ni l'occupation et l'utilisation du trottoir interdit en contrebas de l'ensemble immobilier, 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 de la visite technique en date du 22 juillet 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Mur de soutènement :

- Effondrement de la partie basse du mur de soutènement, sur la quasi totalité de son épaisseur (d'une quarantaine de centimètres environ), associé à un ventre déformant le mur sur environ 2,5 mètres de haut et 3 mètres de long, avec craquèlements d'une sorte de mortier de rejointoiement (semblant hydrofuge), entraînant un risque de rupture du mur sur un plus large périmètre et de chute de matériaux sur la voirie et sur les personnes.

Drainage des eaux pluviales et de ruissellement :

- Barbacanes situées en partie basse de l'ouvrage semblant peu nombreuses et peu fonctionnelles avec risque de poussée excessive sur l'ouvrage du fait de la rétention des eaux, entraînant un risque de rupture de l'ouvrage et 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 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, parcelle cadastrée section 880C, numéro 0300, quartier La Croix Rouge, pour une contenance cadastrale de 29 ares et 43 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME.

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 cité ci-dessus.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, 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 les 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 :
 - Faire établir toute étude complémentaire selon les préconisations de l'homme de l'art,
 - Procéder au confortement de l'ouvrage de soutènement dégradé,
 - Assurer le bon drainage des eaux pluviales et de ruissellement, sans risque pour la stabilité de l'ouvrage,
- 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 (drains, barbacanes, etc.).

Article 2

Les places de stationnement n°1 à 4, situées au-dessus du mur de soutènement dégradé du terrain d'assise de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, concernées par l'arrêté de péril non imminent n° 13/557/SPGR signé en date du 6 décembre 2013 restent interdites à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Article 3

Les accès aux places de stationnement interdites n°1 à 4, situées au-dessus du mur de soutènement dégradé du terrain d'assise de l'ensemble immobilier, 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, 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'ensemble immobilier, 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'ensemble immobilier, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des copropriétaires et des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le représentant légal de l'ensemble immobilier 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'ensemble immobilier, 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'ensemble immobilier, 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

Le périmètre de sécurité, déjà installé par la Métropole Aix-Marseille-Provence selon le schéma joint en annexe 2, interdisant l'occupation du trottoir le long du mur de soutènement du terrain d'assise de l'ensemble immobilier sis 1 rue Niels Bohr / 167 avenue de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE 13EME, devra être conservé jusqu'à la réalisation des travaux mettant fin au danger pour le public au abords du linéaire dégradé du mur de soutènement.

Article 9

L'arrêté de péril non imminent n°13/557/SPGR signé en date du 6 décembre 2013 est abrogé.

Article 10

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 11

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'ensemble immobilier 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 4 du présent arrêté.

Article 12 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 13 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 propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants.**

Article 14 Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 15 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 16 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, au Service de la Mobilité et de la Logistique Urbaine, 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 17 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 18 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 nécessaire.

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 19

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 : 15/02/2026

Qualité : Patrick AMICO

