

Arrêté N° 2025 03206 VDM

SDI 22/0596 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - RÉSIDENCE CAMPUS I - 5 AVENUE DU MERLAN - 13014 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, adressé le 17 mars 2023 et notifié le 24 mars 2024 au syndic alors en exercice, [REDACTED] faisant état des désordres constructifs affectant la résidence Campus I sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 28 février 2023 et notifié le 24 mars 2023 au syndic alors en exercice, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans la résidence Campus I sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME,

Vu l'ordonnance du 3 juillet 2023 désignant en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété du 5 avenue du Merlan – 13014 MARSEILLE au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, [REDACTED]

Vu le rapport de visite complémentaire établi par les services de la Ville de Marseille en date du 9 juillet 2025,

Considérant la résidence Campus I, sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME, parcelle cadastrée section 893E, numéro 0093, quartier Le Merlan, pour une contenance cadastrale de 82 ares et 95 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant la nomination en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété résidence Campus I sise 5 avenue du Merlan – 13014 MARSEILLE, [REDACTED] représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, et [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date du 13 janvier 2023, du 15 juillet 2024 et du 30 juin 2025, les désordres suivants ont été constatés :

Dysfonctionnements des équipements communs :

Éclairage des parties communes :

- Absence de protection mécanique sur les points lumineux, avec risque d'électrisation voire d'électrocution des personnes par contact direct,
- Dégradation et absence par endroits des BAES, avec risque de désorganisation voire de danger pour les occupants en cas de nécessité d'évacuation en urgence,
- Présence de fils volants et piquage sauvage sur les BAES, avec risque d'électrisation voire d'électrocution des personnes par contact direct, risque d'échauffement et risque de départ d'incendie,

Sécurité incendie :

- Absence de portes coupe-feu par endroits, avec risque accru de propagation des fumées en cas d'incendie, entre les locaux techniques et les parties communes, ainsi qu'entre le parc de stationnement et les locaux d'habitation,
- Dégradation des ferme-portes sur l'ensemble des portes coupe-feu de recoupement des circulations horizontales et des portes d'encloisonnement des escaliers, ne permettant pas une évacuation rapide et sûre en cas d'incendie (propagation des fumées dans les circulations),
- Présence de très nombreux rideaux disposés en rive des balcons, avec majoration du risque de propagation du feu entre les étages,

Désordres constructifs :

Escaliers extérieurs de secours :

- Traces d'oxydation des structures métalliques, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Désolidarisation par endroits des garde-corps des limons, avec risque de fragilisation de la structure, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Balcons :

- Absence des protections en plexiglas d'anti-franchissement sur les gardes corps existants (fonte lors de l'incendie et absence par endroits), avec risque de chutes de personnes,

Considérant que l'incendie survenu le 21 juin 2025 a entraîné l'évacuation provisoire d'une trentaine de personnes par le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille,

Considérant que les occupants des appartements incendiés ont été relogés par leurs propres moyens,

Considérant que plusieurs appartements, situés au rez de chaussée et au 1er étage dudit immeuble, nécessitent une décontamination avant réoccupation, mais ne présentent pas de désordres structurels relevant de la présente procédure administrative,

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

La Résidence Campus I sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME, parcelle cadastrée section 893E, numéro 0093, quartier Le Merlan, pour une contenance cadastrale de 82 ares et 95 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE Campus I sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son administrateur provisoire en exercice, domiciliée

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 10/02/1997

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 17/02/1997

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 97P n°1142

NOM DU NOTAIRE :

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 la résidence Campus I, sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitive 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, entreprise qualifiée, etc) 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 :

- Mettre en œuvre les travaux de réparation définitive des escaliers extérieurs de secours et de leurs garde-corps (fixations notamment), des dispositifs de sécurité incendie et des installations électriques des parties

communes ainsi que des installations d'ascenseurs,

- Vérifier l'état global des façades en béton et procéder aux réparations nécessaires,
- Rétablir les protections d'anti-franchissement sur les garde-corps des balcons et faire enlever les rideaux disposés en rive des balcons,
- Réparer les désordres et dysfonctionnements supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art et présentant un risque pour les occupants ou les tiers,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité 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, etc.).

Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de la résidence Campus I sise 5 avenue du Merlan - 13014 MARSEILLE 14EME, tout ou partie de celle-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 la résidence Campus I, 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.

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 à leurs frais 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, l'immeuble sera et/ou les logements impactés seront alors interdits 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, à l'administrateur provisoire 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. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.

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, et 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 nécessaires.

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

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 28/08/2025

Qualité : Patrick AMICO