

Arrêté N° 2026_02013_VDM

SDI 19/0152 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 21 RUE D'ANVERS - 13004 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° 2026_01146_VDM du 15 avril 2026 portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019_01938_VDM, signé en date du 14 juin 2019, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME,

Vu l'arrêté n° 2021_01008_VDM, signé en date du 9 avril 2021, portant modification de l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019_01938_VDM, et interdisant la totalité de l'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME,

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 décembre 2025 à l'administrateur provisoire XXXXXXXX, faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 30 septembre 2025 et notifié le 17 décembre 2025 à l'administrateur provisoire XXXXXXXX, portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26 janvier 2026,

Considérant l'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME, parcelle cadastrée section 818D, numéro 0102, quartier Les Cinq Avenues, pour une contenance cadastrale de 0 are et 98 centiares, appartenant, 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 désormais en la personne de la société XX,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019_01938_VDM, signé en date du 14 juin 2019, ont entraîné l'évacuation des occupants des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble,

Considérant que les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs listés dans l'arrêté modificatif de péril grave et imminent n° 2021_01008_VDM, signé en date du 9 avril 2021, ont entraîné l'évacuation des autres occupants de l'immeuble,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 2 avril 2021, a permis de constater la réalisation d'une partie des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été partiellement attestés en date du 13 avril 2021 par XX,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration de l'immeuble, 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 des visites techniques en date du 24 mai 2019, du 2 avril 2021 et du 30 septembre 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façade sur cour :

- Perte d'adhérence de l'enduit, épaufrures et décollement par plaques du revêtement mural, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et risque d'infiltrations,
- Fissurations obliques et traversantes des allèges au rez-de-chaussée et au premier étage, avec risque d'infiltrations d'eau et de chute de matériaux sur les personnes,

Murs de refends et cloisons :

Caves :

- Importantes dégradations des pieds de murs de refend, délitement des enduits et maçonneries, traces de remontées capillaires et de salpêtre, avec risque d'altération de la portance des sols d'assise des murs de refend et de chute de matériaux sur les personnes,
- Lézardes traversantes et obliques en maçonnerie sur les cloisons, flambement de la cloison intermédiaire côté rue, et linteaux fissurés avec arc de décharge sur les cloisons intermédiaires, entraînant un risque de chute de matériaux sur les personnes,

Premier étage côté rue :

- Fissurations traversantes obliques sur les cloisons intermédiaires en direction du mur de refend mitoyen avec le n°12 rue Espérandieu, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut des caves :

- Attaque xylophage de certaines poutres du plancher haut des caves avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Sous-dimensionnement de certaines poutres bois, enfustages dégradés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Toiture :

- Fracturation de la fenêtre de toit du deuxième étage côté rue, avec détérioration du vitrage et dégradation du mécanisme d'ouverture, infiltrations d'eau sur le plancher de la mezzanine au droit du « Velux », avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de mise à ciel ouvert de cette ouverture en toiture (perte du hors d'eau / hors d'air), risque de dégradation structurelle du tableau et de chute de matériaux sur les personnes,

Escalier :

- Affaissement d'une marche dans le quart tournant menant au deuxième étage, et tomettes décollées, avec risque de chute de personnes,
- Dégradation des contremarches en bois de la volée d'escalier en béton menant aux caves, avec risque de chute de personnes,

Parties extérieures :

- Déformation, fissuration et désolidarisation du mur de clôture de fond de cour, associé à un délitement de l'enduit, avec risque de chute de matériaux sur les personnes dans la cour arrière,

Réseaux humides :

- Absence de grille sur le regard des eaux pluviales de la cour, avec risque de mise en charge et de dégradations du mur de façade et risque de chute de personnes,
- Suspicion de fuites sur le réseau d'eaux usées et présence de salpêtre dans les caves avec risque d'altération de la portance des sols d'assise,
- Traces de dégât des eaux en sous-face de la volée d'escalier menant au 2^{ème} étage côté logement sur cour, avec risque de dégradation de l'ouvrage,

Réseaux secs :

- Fil électrique dénudé sur le palier du premier étage, avec risque d'électrisation voire d'électrocution des personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 26 janvier 2026, recommande fortement, pour cet immeuble légendé comme « à conserver » dans le site patrimonial remarquable de Marseille, le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble,

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 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME, parcelle cadastrée section 818D, numéro 0102, quartier Les Cinq Avenues, pour une contenance cadastrale de 0 are et 98 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son administrateur provisoire en exercice, la société XX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME, 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 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 de l'état de conservation de la totalité de la structure (y compris via sondages destructifs) et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les éléments suivant :
 - Identifier l'origine des fissurations constatées sur les murs de façades, dans les caves, sur les murs de refend et sur les cloisons intermédiaires, faire établir toute étude complémentaire (géotechnique, ingénierie ou autre)

préconisée par l'homme de l'art, et engagés pour les travaux de réparation nécessaires,

- Faire vérifier l'état des réseaux humides de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
 - Faire vérifier l'état de solidité du plancher haut des caves et entreprendre les travaux de réparations nécessaires à sa pérennité,
 - Faire vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble et réparer les désordres constatés,
 - Réparer l'ouverture en toiture, et assurer le hors d'eau / hors d'air de l'immeuble,
 - Réparer les marches d'escaliers et recoller les tomettes,
 - Réparer le mur de clôture de la cour arrière, et traiter le système racinaire de l'arbre situé dans la cour arrière,
- 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 (équipements sanitaires, menuiseries, etc....).

Article 2

L'immeuble sis 21 rue d'Anvers - 13004 MARSEILLE 4EME, concerné par l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019_01938_VDM, signé en date du 14 juin 2019, et par l'arrêté modificatif n° 2021_01008_VDM, signé en date du 9 avril 2021, reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des 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.

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble doit 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 3

L'accès à l'immeuble interdit doit rester neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Cet accès sera réservé aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4

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 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 propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

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 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 9 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.

Article 10 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, à l'administrateur provisoire 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 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 14 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon des 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 15 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 16 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.

Article 17

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**.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du
logement, de l'hébergement et de la
lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le :

Signé électroniquement par : Audrey GARINO

Date de signature : 02/06/2026

Qualité : Elu à la DLLHI