

Le Maire

Arrêté N° 2025 04290 VDM

SDI 23/0012 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTE DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024 04235 VDM
9 BOULEVARD FERAUD - 13003 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 au Maire en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_04035_VDM, signé en date du 29 octobre 2025, qui interdit pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'appartement du premier étage du bâtiment sur rue, ainsi que les appartements en fond de cour de l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 28 octobre 2025, portant sur les désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'attestation établie par le bureau d'études [REDACTED] en date du 30 octobre 2025, domicilié [REDACTED]

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 31 octobre 2025, constatant la mise en œuvre de mesures d'urgences réalisées dans le couloir du rez-de-chaussée de l'immeuble sur rue sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant que l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813C, numéro 0062, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 1 are et 67 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

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

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 27 octobre 2025, les désordres complémentaires suivants ont été constatés **dans le bâtiment sur rue :**

Plancher haut du rez-de-chaussée, couloir d'accès en fond de cour, sous la salle de bain de l'appartement du premier étage :

- Pourrissement et désagrégation d'enfustages, désagrégation du faux-plafond en plâtre alentours, associés à une humidité importante de la poutre d'enchevêture et à des fuites d'eau actives en provenance de l'appartement du premier étage, avec risque de chute supplémentaire d'éléments de faux-plafond, d'effondrement partiel du plancher, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Plancher haut du rez-de-chaussée, sous la cuisine et WC du premier étage :

- Souplesse importante du plancher, associée à une désagrégation de l'appui de la poutre d'enchevêture attenante, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Plancher haut du premier étage, cuisine :

- Bombement, fissurations et chute d'éléments du faux-plafond, avec risque de chute d'éléments du faux-plafond sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Absence d'un nez-de-marche, désagrégation localisée des remplissages des marches et défauts d'ancrages des montants du garde-corps, avec risque de chute de personnes,

Considérant que certains des désordres considérés dans l'arrêté n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024, sont non évolutifs ou ne présentent pas de risque à ce jour,

Considérant l'attestation d'étalement établie par le bureau d'études [REDACTED] en date du 30 octobre 2025, établissant que suite à l'étalement réalisé dans le couloir du rez-de-chaussée, les occupants du bâtiment en fond de parcelle peuvent accéder à leurs appartements en toute sécurité,

Considérant que la réalisation effective des mesures d'urgence a été constatée par les services de la Ville de Marseille en date du 31 octobre 2025,

Considérant que les mesures effectuées ne permettent pas la réintégration de l'appartement du premier étage de l'immeuble sur rue,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813C, numéro 0062, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 1 are et 67 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé [REDACTED]

[REDACTED] personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège [REDACTED]

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

Règlement de copropriété et État descriptif de Division – Acte

DATE DE L'ACTE : 22/03/1976

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 22/03/1976

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED]

Attestation après décès – Acte

DATE DE L'ACTE : 31/08/2017

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 22/09/2017

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED]

Vente – Acte

DATE DE L'ACTE : 18/12/2020

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 14/01/2021

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED]

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 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 13 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, 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 dans le bâtiment sur rue**, dont notamment :
 - Réparer les éléments dégradés en encadrement des ouvertures en façade sur rue et sur cour,
 - Réparer les marches dégradées et les ancrages des montants des gardes-corps dans l'escalier,
 - Faire vérifier l'état structurel du plancher haut du rez-de-chaussée et notamment l'état des poutres d'enchevêtre, de leurs appuis, et procéder aux réparations des ouvrages endommagés,
 - Faire vérifier l'état du plancher haut de la cuisine de l'appartement du premier étage, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales, et remplacer les gouttières et descentes d'eau dégradées,
 - Faire vérifier l'état des installations électriques communes de l'immeuble et réparer les désordres constatés,
- 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....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, tout ou partie de celui-ci devra être interdit 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

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024, restent inchangées.

Article 3

L'article suivant est inséré à l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM signé en date du 21 novembre 2024:

« L'appartement du premier étage de l'immeuble sur rue sis 9 boulevard Feraud – 13003 MARSEILLE, concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_04035_VDM, signé en date du 29 octobre 2025, reste interdit 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.

Le propriétaire doit s'assurer du maintien de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation. Ces fluides pourront néanmoins être rétablis à la demande du propriétaire afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés.

Les appartements du bâtiment en fond de parcelle sise 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, sont autorisés à l'occupation et à l'utilisation. »

Article 4

L'article suivant est inséré à l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM signé en date du 21 novembre 2024:

« Les accès à l'appartement du premier étage de l'immeuble sur rue doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Les accès aux appartements du bâtiment en fond de parcelle sise 9 boulevard Feraud - 13003 MARSEILLE 3EME, sont de nouveau autorisés. »

Article 5

L'article suivant est inséré à l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04235_VDM, signé en date du 21 novembre 2024 :

« 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 nécessaires. »

Article 6

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 7

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

Article 8

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 9

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 10

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 : 20/11/2025

Qualité : Patrick AMICO

