

Le Maire

Arrêté N° 2025 04280 VDM

SDI 25/0333 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 54 RUE SAINT-PIERRE - 13005 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 mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_02340_VDM, signé en date du 26 juin 2025, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des caves de l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME,

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 18 août 2025 aux copropriétaires [REDACTED] faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 17 juillet 2025 et adressé le 18 août 2025 aux copropriétaires [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME,

Considérant l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE ~~Saint-Pierre, parcellaire cadastrée~~, section 821A, numéro 0281, quartier La Conception, pour une contenance cadastrale de 1 are et 13 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes listées ci-dessous, ou à leurs ayants droit :

- **Lot 1,2,3,4,5 et 6 – 810/1000èmes :** [REDACTED]

- **Lot 7 et 8 – 190/1000èmes :** [REDACTED]

Considérant l'absence de représentant du syndicat des copropriétaires selon nos informations à ce jour,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 17 juillet 2025 a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 16 juillet 2025 par le bureau d'études [REDACTED]

Considérant que ces travaux ne permettent pas l'utilisation des caves, 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 17 juillet 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Caves, fondations :

- Rupture d'une poutre en bois soutenant le plancher haut des caves, avec risque d'effondrement partiel du plancher et de chute de personnes,
- État de dégradation avancé du plancher haut des caves, associé à un fort taux d'humidité et traces de xylophages dans les ouvrages en bois composant le plancher, à l'origine du pourrissement des enfustages et des poutres, avec risque de fragilisation de la structure, d'effondrement partiel, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Traces de remontées capillaires dans les maçonneries et décollement des enduits plâtre sur les enfustages, avec risque de chute de matériaux sur les personnes, associés à la présence d'eau sur le sol, avec risque d'altération de la portance des sols d'assise des murs de façade et du mur mitoyen,
- Vide sur l'escalier menant aux caves, à l'emplacement d'une ancienne porte, non sécurisé, avec risque de chute de personnes,

Appartements du 2ème étage :

- Plancher souple et fissurations de carrelage dans les appartements du 2e étage, côté rue et côté cour, avec souplesse et affaissement localisée dans la salle de bain de l'appartement du 2e côté rue, associé aux traces d'infiltrations d'eau au niveau du chevêtre, visibles depuis la cage d'escalier, et à des fissurations fines sur les cloisons séparatives, avec risque de fragilisation de la structure, d'effondrement partiel, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

- Fissurations d'enduits répétées sur les poutres de l'appartement côté rue, au niveau des chambres, de la cuisine et de la jonction entre la cage d'escalier et l'appartement mitoyen, avec un manque de visibilité sur l'état du plancher bas du 3e étage, générant un risque de fragilisation de la structure, d'effondrement partiel, et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Instabilité du garde corps de la première volée d'escalier et début de désolidarisation de ce dernier dans le limon maçonnable, avec risque de chute de personnes,

Réseaux humides :

- Gouttière avec présence de pousses de végétation, générant un risque de dégradation du mur de façade 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 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 821A, numéro 0281, quartier La Conception, pour une contenance cadastrale de 1 are et 13 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes listées ci-dessous, ou à leurs ayants droit :

- Lot 1,2,3,4,5 et 6 – 810/1000èmes :

- Lot 7 et 8 – 190/1000èmes :

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté**, 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 ou architecte) 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 :

- Vérifier l'état structurel du plancher haut des caves et engager les travaux de réparations nécessaires,
- Identifier l'origine de la présence d'eau dans les caves, faire cesser les fuites, et réparer les ouvrages impactés ou défectueux,
- Sécuriser l'escalier menant aux caves,

- Identifier l'origine de l'affaissement localisé de la salle de bain du 2e étage côté rue associé aux traces d'infiltration sur le chevêtre et engager les travaux de réparations nécessaires,
- Faire vérifier l'état de solidité du plancher bas du 2e étage et du plancher haut du 2e étage côté rue, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Consolider le garde-corps instable de la première volée d'escalier,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- 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, garde-corps, etc....).

Article 2

Les caves de l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_02340_VDM, signé en date du 26 juin 2025, restent interdits 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra 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 ces 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, 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'immeuble, 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 3

L'accès menant à la cour couverte et dans les caves de l'immeuble 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 54 rue Saint-Pierre - 13005 MARSEILLE 5EME, 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'immeuble, 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.

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'immeuble 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 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, aux copropriétaires de l'immeuble tels que mentionnés dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra 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, 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, 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.

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 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.

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

