

Le Maire

Arrêté N° 2025_04279_VDM

**SDI 23/0388 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024_02327_VDM - IMMEUBLE SUR RUE - 45 RUE ABBÉ DE L'ÉPÉE - 13005 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 en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_02327_VDM, signé en date du 28 juin 2024, interdisant le balcon du 1^{er} étage côté cour de l'immeuble sis 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu les rapports de visites complémentaires dûment établis par les services de la Ville de Marseille en date du 31 juillet 2025, portant sur les désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME,

Considérant que l'immeuble sis 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820A, numéro 0200, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 22 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, 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]
[REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date du 3 mai 2023 et du 24 juin 2024, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade arrière, balcon :

- Corrosion avancée de la poutre de rive du balcon sur cour, ne permettant plus de garantir sa stabilité, avec risque d'effondrement partiel du balcon, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Hall d'entrée / cage d'escalier :

- Dégradation du faux-plafond en plâtre dans le couloir menant à la cour, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations diagonales sur le mur de refend situé entre le hall d'entrée et le garage, avec risque de déstabilisation de la structure porteuse et de chute de matériaux sur les personnes,
- Légères fissurations au niveau du puits de lumière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration et dégradation de la maçonnerie du limon du 1^{er} palier de l'escalier, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Logements - 2^e étage, côté cour :

- Fissuration du plafond de la chambre et du linteau de la fenêtre de la cuisine du logement du 2^e étage côté cour, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 30 juillet 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs supplémentaires suivants ont été constatés :

Cage d'escalier :

- Dégradation de plusieurs marches d'escalier sur la première volée d'escalier, avec risque de chute de matériaux et de chute de personnes,
- Traces de fuites d'eau associées à une dégradation de plusieurs marches sur la 2^e volée de l'escalier et à une fissuration sur le mur d'échiffre, provenant de la salle d'eau de l'appartement du 1^{er} étage gauche, visibles sur la cloison de la salle d'eau (mur d'échiffre) et sous la 2^e volée, avec risque de dégradation de la poutre et de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux :

- Traces de fuites de réseaux d'évacuation dans la cage d'escalier au rez-de-chaussée, avec risque de destructuration des maçonneries,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_02327_VDM, signé en date du 28 juin 2024, afin d'accorder un délai supplémentaire à la copropriété suite aux nouveaux désordres constatés,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_02327_VDM, signé en date du 28 juin 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820A, numéro 0200, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 22 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, la société

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 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 20 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) 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 :

Visites du 3 mai 2023 et du 24 juin 2024 :

- Réparer le balcon du 1^{er} étage côté cour,
- Reprendre le faux-plafond du couloir d'accès à la cour,
- Identifier l'origine des fissurations constatées sur le mur situé entre le hall d'entrée et le garage et dans la cage d'escalier, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état de la verrière sur le puits de lumière,
- Réparer les marches dégradées,
- Réparer le linteau et le plafond dégradé de l'appartement du 2^e étage côté cour,
- Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,

Visite du 30 juillet 2025 :

- Réparer les marches dégradées de la cage d'escaliers,

- Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées à côté de la salle d'eau de l'appartement du 2^e étage gauche, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
- Vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble et réparer les ouvrages défectueux,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les personnes, relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- 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...).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 45 rue Abbé de l'Epée - 13005 MARSEILLE 5EME, tout ou partie de celui-ci devra 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, 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 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_02327_VDM, signé en date du 28 juin 2024, restent inchangées.

Article 3

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conferant 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 4

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

Article 5

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 6

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 7

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

