

Arrêté N° 2025 01146 VDM

**SDI 22/0170 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2023_02698 VDM - 37 RUE DES PETITES MARIES - 13001 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° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, concernant l'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, interdisant l'occupation et l'utilisation de l'appartement du rez-de-chaussée et des deux appartements du premier étage,

Vu l'arrêté n° 2023_03243_VDM, signé en date du 3 octobre 2023, portant modification de l'arrêté n° 2023_02698_VDM, concernant l'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, corrigeant une erreur matérielle,

Vu l'arrêté n° 2023_03632_VDM, signé en date du 10 novembre 2023, portant modification de l'arrêté n° 2023_02698_VDM, concernant l'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, interdisant toute occupation et utilisation de l'immeuble pour des raisons de sécurité,

Vu l'attestation de fin de travaux établie par [REDACTED] en date du [REDACTED]

Vu le rapport de visite et de préconisations techniques établi en date du 8 novembre 2024 par [REDACTED]

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 15 janvier 2025 et complété le 7 février 2025, portant sur les désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801B, numéro 0144, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 89 centiares, appartient, 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 en la personne de [REDACTED]

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 15 janvier 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Caves :

- Corrosion et feuilletage des aciers soutenant la volée d'escalier desservant le 1^{er} étage au niveau de leur ancrage dans la cloison palière et dans le mur d'échiffre, avec risque de rupture des ouvrages, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Délitement des enduits et déstructuration ponctuelle des murs en moellons, associés à la présence importante de salpêtre, de traces d'humidité et de remontées capillaires sur les murs et sur le plancher haut des caves, avec risque de fragilisation des murs de refends mitoyens, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Façade sur cour – Balcon du 3e étage :

- Corrosion des aciers du balcon, fissurations horizontales et verticales des maçonneries au droit de leur ancrage et sur le linteau de la porte fenêtre, étayé situé en dessous, associé à des traces d'infiltrations d'eau périphériques en sous-face du remplissage maçonné du balcon, avec risque d'arrachement des maçonneries, de désolidarisation du balcon, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Dégradation et fissuration de l'enrobage maçonné de la poutre de chevêtre du 3e étage droite, poutre en bois à nu au-dessus de la volée d'escalier, avec risque de déstructuration des maçonneries périphériques et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation ponctuelle des revêtements des marches avec risque de chute de personnes,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 15 janvier 2025, les travaux provisoire et pérennes suivant, attestés par [REDACTED] ont été constatés :

1er étage :

- Moisage de poutres sur les planchers hauts et reprises des enfustages bois en sous-face,

2eme étage :

- Étalement du linteau de la porte fenêtre du balcon (2eme étage à gauche côté cour),
- Moisage de poutres des planchers hauts et bas, reprises des enfustages bois en sous-face, et coulage d'une chape allégée dans les cuisines et salles de bains,

Cage d'escalier :

- Mise en sécurité des chevêtres des planchers hauts des 1er et 2eme étage par étalement et renforcement à l'aide d'IPN liaisonnés,
- Mise en sécurité du faux plafond des combles (purge des éléments instables et étalement),
- 2ème étage : confortement des appuis de l'enfustage de l'escalier au droit du mur d'échiffre,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, transmise aux services de la Ville de Marseille par voie électronique en date du 7 février 2025 par [REDACTED] de l'immeuble,

Considérant qu'une prolongation du délai initial est accordée à la copropriété suite aux désordres complémentaires constatés, nécessitant également de missionner l'homme de l'art pour de nouvelles mesures, et que le rapport de visite et de préconisations techniques établi en date du 8 novembre 2024 par [REDACTED] doit être complété dans ce sens,

Considérant la décision du syndicat des copropriétaires de recourir à une demande de subventions auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour la mise en œuvre et le traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, afin de prescrire des mesures complémentaires et de prolonger les délais accordés à la copropriété,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801B, numéro 0144, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 89 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au

[REDACTED]
personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par [REDACTED]

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DATE DE L'ACTE : 17/06/1949

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 05/05/1949

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 1573 n°21

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

ÉTAT DESCRIPTIF

DATE DE L'ACTE : 08/01/1982

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 15/12/1981

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 3586 n°19

NOM DU NOTAIRE : [REDACTED]

MODIFICATIF A L'ÉTAT DESCRIPTIF

DATE DE L'ACTE : 24/02/1984

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 01/02/1984

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 4205 n°13

NOM DU NOTAIRE : [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 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 30 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, 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** :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Missionner un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur ou architecte) afin de réaliser un diagnostic de l'état de conservation de la totalité de la structure (y compris via sondages destructifs),
- Faire établir toute étude complémentaire (géotechnique, ingénierie ou autre) préconisée par l'homme de l'art,
- Faire établir par l'homme de l'art qualifié les préconisations techniques nécessaires à la mise en œuvre des travaux de réparation définitive (ou de démolition) et procéder à ces travaux sous son contrôle, les travaux envisagés portant notamment sur les éléments suivants :
 - Passivation et reprise des IPN des balcons,
 - Reprise de la fissure du linteau de la porte du balcon du 2e étage,
 - Scellement du garde corps du balcon du 2e étage,
 - Reprise de l'étanchéité des balcons,
 - Reprise de la fissure du linteau de la porte d'entrée des caves,
 - Confortement des murs en moellons des caves en cours de délitement,
 - Reprise des fissures de la paroi de la volée d'escalier d'accès aux caves,
 - Identification de l'origine de la présence d'eau dans les caves, suppression de cette cause et réparation des ouvrages endommagés,
 - Identification de l'origine de la présence d'humidité sur les parois du hall d'entrée, suppression de la cause et réparation des ouvrages endommagés,
 - Confortement des murs des la cage d'escalier, notamment au niveau de la déformation sur le palier du 2e étage, puis reprise durable des fissures et des revêtements,
 - Reprise des marches dégradées de l'escalier, y compris le revêtement en tomettes,
 - Confortement des paliers souples de la cage d'escalier,
 - Identification de l'origine de l'infiltration d'eau constatée sur le mur de refend entre le logement du 2e étage côté gauche et la cage d'escalier, suppression de cette cause et réparation des ouvrages endommagés,
 - Vérification de la structure du plancher haut du rez-de-chaussée, et engagement des travaux de réparation nécessaires,
 - Vérification de la structure du plancher bas de la cuisine du logement du 2e étage côté droit et engagement des travaux de réparation nécessaire,s
 - Évacuation des gravats du logement du 2e étage côté droit,

- Vérification de la structure du plancher bas de la salle de bain du logement du 2^e étage côté gauche, et engagement des travaux de réparation nécessaires,
- Vérification, et engagement si nécessaire, des travaux de réparation des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble,
- Dépose des matériaux menaçant chute au niveau de la trappe d'accès aux combles et reprise du revêtement en plâtre,
- Vérification de l'état de la toiture (des combles, de la charpente, de la couverture, de l'étanchéité. etc) et confortement si nécessaire,
- Vérification de l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble, et engagement des travaux de réparation nécessaires,
- Analyse de l'origine de la présence d'eau dans les caves, suppression des causes, et mise en œuvre d'une ventilation ou aération adaptée des caves,
- Réparation de tous les ouvrages dégradés constatés dans les caves (murs en moellons, escalier menant au premier étage, paroi, et plancher haut...),
- Réparation de tous les ouvrages dégradés constatés dans la cage d'escalier (murs et planchers, maçonneries, revêtement en tomettes de l'escalier et des paliers...),
- Réparation de tous les ouvrages dégradés des balcons (structure, étanchéité, scellement des garde corps...),
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art missionné, si ces derniers présentent un risque avéré 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, réseaux, calfeutrements, etc....). »

Article 2

L'article second de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 37 rue des Petites Maries - 13001 MARSEILLE 1ER, concerné par l'arrêté de mise en sécurité — procédure urgente n° 2022_00780_VDM, signé en date du 23 mars 2022, et par l'arrêté modificatif de mise en sécurité procédure urgente n° 2022_00963_VDM, signé en date du 6 avril 2022, est interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande des copropriétaires afin que ceux-ci puissent réaliser les travaux demandés. Néanmoins, ils devront s'assurer sous leur seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation. »

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, est modifié comme suit :

« L'accès à l'immeuble interdit doit être neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

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

Article 4

L'article quatrième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, est modifié comme suit :

« Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants de l'immeuble ont été évacués.

Les personnes mentionnées à l'article I 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 L.521-3-1 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. 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.

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. »

Article 5

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02698_VDM, signé en date du 18 août 2023, restent inchangées.

Article 6

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 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 : 03/04/2025

Qualité : Patrick AMICO

