

Arrêté N° 2026_02996_VDM

**SDI 22/1025 – ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2023_03048_VDM - 15 RUE TAPIS VERT - 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°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 n°2026_02771_VDM du 9 juillet 2026 portant délégation de signature pendant les congés de Madame Audrey GARINO, et remplacée par Monsieur Julien HAROUNYAN du 23 au 31 Juillet 2026 inclus et par Monsieur Joël CANICAVE du 1er au 16 août 2026 inclus,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n°2023_03048_VDM, signé en date du 19 septembre 2023, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n°2024_04432_VDM, signé en date du 9 décembre 2024, portant modification de l'arrêté n°2023_03048_VDM du 19 septembre 2023,

Vu l'**attestation de fin de travaux** établie en date du 31 décembre 2025 par Monsieur XXX domicilié XXX MARSEILLE, **concernant la partie « bâtiment d'habitation »** de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 10 janvier 2026 constatant la réalisation des **travaux pérennes dûment attestés, sur la partie « bâtiment d'habitation »** de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de diagnostic et de préconisations complémentaires, établi en date du 28 janvier 2026 par Monsieur XXX, concernant la partie « **bâtiment commercial** » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

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 28 mai 2026 au syndic bénévole, faisant état des désordres affectant la partie « **bâtiment commercial** » l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 29 avril 2026 et notifié le 28 mai 2026 au syndic bénévole, portant sur les désordres constructifs

supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public
commercial » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER,
Vu le planning prévisionnel des travaux, transmis par le syndic bénévole en date du 6 juillet 2026,
concernant les caves de la partie « bâtiment commercial » de l'immeuble,

Considérant que l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801D, numéro 0043, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 47 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à leurs ayants droit, représenté par XXX,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 23 mars 2026, les désordres constructifs supplémentaires suivants ont été constatés :

Partie « bâtiment commercial » : Caves en sous-sol accessibles depuis le local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble :

- Corrosion et feuilletage des profilés métalliques de la zone du plancher haut des caves située le long du mur mitoyen avec le jardin municipal du Baignoir, associé à un taux d'humidité important des maçonneries, avec risque de déstabilisation de la structure du plancher et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant les conclusions du rapport du bureau d'étude XXX du 28 janvier 2026, nécessitant d'interdire d'accès, d'occupation et d'utilisation, le rez-de-chaussée et le premier étage de la partie « bâtiment commercial » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, et les caves en sous-sol accessibles depuis celui-ci,

Considérant la vacance de la partie « bâtiment commercial » de l'immeuble, constatée en date du 23 mars 2026 par le service municipal,

Considérant qu'il est rappelé que pour procéder à la réouverture des locaux recevant du public fermés durant plus de 10 mois, après réalisation des prescriptions énoncées ci-dessus, il est nécessaire d'obtenir préalablement une autorisation délivrée par l'autorité administrative (dpgr-erp@marseille.fr/ 04 91 55 41 28), conformément à l'article R143-39 du code de la construction et de l'habitation, sous peine de poursuite pénale,

Considérant la distinction entre la partie « bâtiment commercial » et la partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, établie sur le règlement de copropriété du 2 octobre 1974,

Considérant l'existence de tantièmes spéciaux à chacun des bâtiments,

Considérant que l'ensemble des caves relève des tantièmes spéciaux de la partie « bâtiment commercial » uniquement,

Considérant qu'il ressort de l'attestation, établie en date du 31 décembre 2025, par Monsieur XXX, **que les travaux de réparations définitifs ont été réalisés dans la partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, et que cette partie « bâtiment d'habitation » n'est plus concernée par le présent arrêté de mise en sécurité,**

Considérant les travaux de second œuvre en cours de réalisation, dans la partie « bâtiment

d'habitation » il est rappelé aux copropriétaires, qu'avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location des locaux d'habitation, ceux-ci devront être précédés de la réalisation de travaux d'habitabilité rendus nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03048_VDM, signé en date du 19 septembre 2023, **afin de circonscrire l'application du présent arrêté à la partie dénommée « bâtiment commercial » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER et que la partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, est autorisée à l'occupation et à l'utilisation :**

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03048_VDM, signé en date du 19 septembre 2023 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801D, numéro 0043, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 47 centiares appartient, selon nos informations à ce jour , au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER. Personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic bénévole en exercice, XXX.

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 ayant-droit de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article sont mis en demeure sous un délai de **42 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 :

- 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, (y compris via sondages destructifs) pour établir les préconisations techniques nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition et assurer également le bon suivi des travaux, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, dont notamment :

Partie « bâtiment commercial » , caves en sous-sol accessibles depuis le local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble :

- Vérifier l'état structurel de la zone du plancher haut des caves contre le

mur mitoyen avec le jardin municipal du baignant, et mettre en œuvre les solutions permettant d'assurer sa stabilité,

- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque avéré pour les occupants et/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 été réalisés (étanchéité, ventilation, menuiseries, etc....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, 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.

Il est pris acte de la réalisation des travaux de réparation pérennes attestés le 31 décembre 2025 par Monsieur Michel BEAUDET, bureau d'études techniques POLY-STRUCTURES (SIRET 538 410 424 00013), sur la partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble.

La partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, n'est pas concernée par la présente procédure. »

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_03048_VDM, signé en date du 19 septembre 2023 est modifié comme suit :

« Le rez-de-chaussée et le premier étage de la partie « bâtiment commercial » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, et les caves en sous-sol accessibles depuis celui-ci, sont 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.

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

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des ouvrages électriques, le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut 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, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches 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.

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.

Seuls les locaux vacants de la partie « bâtiment commercial » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

La partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble sis 15 rue Tapis Vert - 13001 MARSEILLE 1ER, est autorisée à l'occupation et à l'utilisation. »

Article 3

L'article suivant est ajouté à l'arrêté de mise en sécurité n°2023_03048_VDM, signé en date du 19 septembre 2023 :

« À compter de la notification du présent arrêté, les loyers ou indemnités d'occupation de **la partie « bâtiment d'habitation » de l'immeuble** seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Il est rappelé qu'**avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location des locaux d'habitation**, ceux-ci devront être précédés de la réalisation de travaux d'habitabilité rendus nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur. »

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n°2023_03048_VDM, signé en date du 19 septembre 2023 restent inchangées.

Article 5

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic bénévole de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants-droit **ainsi qu'aux occupants**.

Article 6

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

Article 7

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 8

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 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 9

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.

Julien HAROUNYAN

Monsieur l'Adjoint en charge
de l'économie, de l'attractivité et du
tourisme
durable.

Signé le :



Julien HAROUNYAN
Elu en charge de l'économie, de
l'attractivité et du tourisme
durable.
En l'absence de Elu à la DLLHI
30 juil. 2026