

Arrêté N° 2026_02957_VDM

**SDI 24/0290 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024_03128 VDM DANS L'IMMEUBLE SIS 40 RUE COMMANDANT MAGES - 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, pour la période du 23 au 31 juillet 2026 inclus, à Monsieur Julien HAROUNYAN, adjoint au Maire en charge de l'économie, de l'attractivité et du tourisme durable,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128VDM, signé en date du 4 septembre 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente – n° 2026_01294_VDM, signé en date du 23 avril 2026, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des logements du 2° étage de l'immeuble sis 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 22 juillet 2026, portant sur des désordres constructifs supplémentaires et prenant acte de la réalisation des travaux de purge des faux plafonds des appartements du 2° étage de l'immeuble sis 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'attestation des travaux de sécurisation par purge des faux plafond en canisse plâtre des appartements du 2^e étage et de reconstruction d'un faux plafond dans l'appartement du 2^e étage à gauche, établie le 22 juillet 2026 par Monsieur XXX, architecte XXX du bureau d'études techniques XXX, domicilié XXX,

Considérant que l'immeuble sis 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 805C, numéro 0134, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 37 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété 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 la société XXX, domiciliée XXX MARSEILLE,

Considérant que l'appartement du 2^e étage en face de l'escalier est vacant,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 22 juillet 2026, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

- Fissures du mur en façade arrière, mitoyen à l'immeuble sis 38 rue Commandant Mages, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Panne et chevrons présentant un fléchissement, associés à des traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que, suite aux travaux de sécurisation par purge des faux plafond en canisses plâtre des deux appartements du 2^e étage et de reconstruction d'un faux plafond dans l'appartement du 2^e étage gauche, travaux réalisés par la société XXX et attestés le 22 juillet 2026 par Monsieur XXX, architecte XXX du bureau d'études techniques XXX, ces logements peuvent être de nouveau autorisés à l'occupation et à l'utilisation,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par la société XXX, en date du 5 novembre 2025, et transmise aux services de la Ville de Marseille, accompagnée d'un échéancier prévisionnel de mise en œuvre et traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128_VDM, signé en date du 4 septembre 2024,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128_VDM signé en date du 4 septembre 2024 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 805C, numéro 0134, quartier Saint-Charles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 37 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du

10 juillet 1965, ayant son siège 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER.

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

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT

DESCRIPTIF DATE DE L'ACTE : 04/01/1974

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 17/01/1974

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : volume 948 n°13

NOM DU NOTAIRE : Maître XXX, notaire à Marseille

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 40 rue Commandant Mages - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **dans un délai de 27 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 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 ou entreprise qualifiée) 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 les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, dont notamment :
 - Traiter la corrosion des profilés métalliques du balcon du rez-de-chaussée et remplacer ou conforter les ouvrages dégradés,
 - Traiter la corrosion des profilés métalliques des voûtaines du plancher haut du logement du rez-de-chaussée et remplacer ou conforter les ouvrages dégradés,
 - Réparer le mur séparatif avec l'immeuble sis 38 rue Commandant Mages,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau au plafond dans les logements du deuxième étage, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Vérifier les réseaux enterrés et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Procéder à la réfection du mur en façade arrière mitoyen à l'immeuble sis 38 rue Commandant Mages,
 - Vérifier l'état de la couverture et engager les travaux de réparations nécessaires,
 - Mettre en place le renforcement de la charpente,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art et présentant un risque pour les personnes,
- 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, etc.).

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 des 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. ».

Article 2

L'article suivant est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128_VDM, signé en date du 4 septembre 2024 :

« Les deux appartements du deuxième étage, compte tenu des travaux provisoires réalisés par la sociétéXXX et dûment attestés en date du 22 juillet 2026 par Monsieur XXX, architecte XXX du bureau d'études techniques XXX, domicilié XXX, sont autorisés à l'occupation et à l'utilisation. ».

Article 3

L'article suivant est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128_VDM, signé en date du 4 septembre 2024 :

« Les accès aux deux appartements du deuxième étage sont à nouveau autorisés. Les fluides de ces appartements autorisés peuvent être rétablis. ».

Article 4

L'article suivant est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128_VDM, signé en date du 4 septembre 2024 :

« L'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente – n° 2026_01294_VDM, signé en date du 23 avril 2026, est abrogé ».

Article 5

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03128VDM, signé en date du 4 septembre 2024, restent inchangées.

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, au Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon des 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.

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
28 juil. 2026