

Arrêté N° 2026_03473_VDM

**SDI 22/0929 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024_04604_VDM DANS L'IMMEUBLE SIS 7 RUE HAXO - 13001 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses 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 de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2025_03588_VDM, signé en date du 2 octobre 2025, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, et interdisant l'occupation et l'utilisation de la réserve du local commercial en rez-de-chaussée, située à l'aplomb du bâtiment en fond de cour de l'immeuble sis 5 rue Haxo – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2025_04710_VDM, signé en date du 23 décembre 2025, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, interdisant l'occupation et l'utilisation de l'appartement du quatrième étage à gauche,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 2 septembre 2026, portant sur des désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'attestation établie par Monsieur XXX, architecte (SIRET n° 334 853 363 00037), en date du 2 septembre 2026, concernant la mise en sécurité du plancher bas du 2ème étage à gauche sur rue, tout en permettant de maintenir l'occupation de l'appartement du 1er étage situé à l'aplomb,

Considérant que l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804B, numéro 0061, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 29 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 du cabinet XXX, syndic, domicilié XXX MARSEILLE,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 1^{er} septembre 2026, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Plancher bas de la salle de bain du 2ème étage à gauche, sur rue :

- Effondrement partiel du plancher, pourrissement des enfustages, et absence localisée de chape et de tomettes, avec risque imminent de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant l'attestation établie par Monsieur X X X , architecte X X X , en date du 2 septembre 2026, concernant les travaux de mise en sécurité du plancher bas du 2ème étage à gauche, sur rue, permettant de maintenir l'occupation de l'appartement du 1^{er} étage situé à l'aplomb,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804B, numéro 0061, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 29 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet XXX, syndic, domicilié XXX MARSEILLE.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

DATE DE L'ACTE : 04/03/1953

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 15/05/1953

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 1919 n° 49

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 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, **sont mis en demeure, sous un délai de 24 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 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 le respect des règles de l'art et sans aggraver la vulnérabilité au risque incendie, portant notamment sur les points suivants :
 - Vérifier la stabilité du plancher bas du bâtiment en fond de cour notamment via sondages destructifs et conforter les parties impactées, en concertation avec la copropriété de l'immeuble sis 5 rue Haxo,
 - Vérifier l'état du plancher bas du couloir d'accès à la cour arrière, du logement de gauche au premier étage au niveau des toilettes, et engager les réparations nécessaires,
 - Réaliser les réparations nécessaires dans la cage d'escalier, autour du puits de lumière, et des paliers du troisième et du cinquième étage,
 - Réparer le plancher bas du logement du quatrième étage à gauche,
 - Réparer le plancher bas du logement du deuxième étage à gauche,
 - Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente), et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les occupants ou pour les tiers, 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 sécurités 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 7 rue Haxo - 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 le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné. ».

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, est modifié comme suit :

« La réserve du local commercial en rez-de-chaussée située à l'aplomb du bâtiment en fond de cour de l'immeuble sis 5 rue Haxo – 13001 MARSEILLE 1ER, ainsi que l'appartement du quatrième étage à gauche et l'appartement du deuxième étage à gauche de l'immeuble sis 7 rue Haxo - 13001 MARSEILLE 1ER 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 nécessaires 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 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 3

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_04604_VDM, signé en date du 23 décembre 2024, restent inchangées.

Article 4

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 5

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

Article 6

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 7

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 8

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**.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du
logement, de l'hébergement et de la
lutte contre
l'habitat indigne.

 Audrey GARINO
En à la D S L L i g H n é le :
10 sept. 2026