

Arrêté N° 2026_03060_VDM

**SDI 20/0327 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2021_01023_VDM DANS LE BÂTIMENT A SIS 38 RUE DU BON PASTEUR - 13002
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 n° 2026_02771_VDM du 9 juillet 2026 portant délégation de signature pendant les congés de Madame Audrey GARINO, pour la période du 1er au 16 août 2026 inclus, à Monsieur Joël CANICAVE, adjoint au Maire en charge des finances, des moyens généraux, et des partenariats,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_01023_VDM, signé en date du 15 avril 2021, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger concernant le bâtiment A de la parcelle sise 38 rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs n° 2021_02108_VDM, signé en date du 13 juillet 2021, concernant le bâtiment A de la parcelle sise 38 rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'arrêté n° 2021_03155_VDM, signé en date du 29 septembre 2021, portant modification de l'arrêté n° 2021_01023_VDM, et interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation du bâtiment A de la parcelle sise 38 rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'arrêté n° 2024_01753_VDM, signé en date du 24 mai 2024, portant modification de l'arrêté n° 2021_01023_VDM, et prolongeant les délais accordés à la copropriété,

Considérant que le bâtiment A de l'immeuble sis 38 rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 808B, numéro 0086, quartier Les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 13 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 la société XXXXXXXXX, syndic, domicilié XXXXXXXXXXXXX,

Considérant qu'il existe deux bâtiments sur la parcelle sise 38 rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE 2EME, et que seul le bâtiment A est concerné par le présent arrêté,

Considérant que le bâtiment A de l'immeuble sis 38 rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE 2EME, demeure interdit d'occupation et d'utilisation par l'arrêté n° 2021_03155_VDM, signé en date du 29 septembre 2021,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité émise en date du 2 juillet 2026 par XXXXXXXXXXXXX, syndic, et transmise aux services de la Ville de Marseille, accompagnée d'un échéancier prévisionnel de mise en œuvre des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_01023_VDM, signé en date du 15 avril 2021, afin de prolonger les délais accordés à la copropriété,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_01023_VDM, signé en date du 15 avril 2021 est modifié comme suit :

« Le bâtiment A de l'immeuble sis 38 rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 808B, numéro 0086, quartier Les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 13 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis à MARSEILLE 2EME (13002), 38 rue du Bon Pasteur, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à l'adresse suivante : 38 rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE 2EME.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet XXXXXXXXXXX, domicilié XXXXXXXXXXXXX

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.

Les copropriétaires, ou leurs ayants droit, du bâtiment A de l'immeuble sis 38 rue du Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE 2EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 75 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** :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs dans les règles de l'art, et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie,
- Faire réaliser par un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur ou architecte) un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitive,
- Prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiment contigus dans le respect des règles de l'art,
- Procéder à la réparation des désordres constatés ci-après, suivant les préconisations établies par l'homme de l'art et sous son contrôle :

Façade sur la rue Bon Pasteur :

- Absence d'enduit autour de certaines baies, présence de fissures verticales entre les baies, et présence de fissures au dessus du bandeau entre le rez-de-chaussée et le R+1 à droite,

Façade arrière :

- Corrosion de la structure porteuse métallique des balcons,
- Dégradation des bois des volets persiennés (dernier étage notamment),

Cage d'escalier :

- Absence de faux-plafond dans le hall d'entrée de l'immeuble laissant entrevoir un dégât des eaux en sous-face du plancher haut entre le RDC et le R+1, enfustage présentant des désordres liés aux infiltrations, et traces d'humidité sur la poutraison, le dégât des eaux se prolongeant le long de la paroi maçonnée du plancher haut, correspondant à la cuisine de l'appartement du R+1 gauche et possiblement débordant sur la cuisine de l'appartement du R+1 droit,
- Fort bombement de l'enduit de finition contre le mur de refend à gauche, le long de la première volée d'escaliers, avec état saturé en eau,
- Absence de barreaudages sur le garde-corps de l'escalier entre le R+1 et le R+2,
- Absence de tomettes et décollement de tomettes,
- Dégradation du plâtre autour des poutres formant chevet de la cage d'escaliers, aux niveaux R+2 et R+3, avec un taux saturé en eau dans le matériau à chaque niveau, et à plusieurs endroits sur les murs d'échiffre, sur les limons, et en sous-face des paliers et des volées d'escaliers,
- Décollement de certaines marches d'escalier du mur d'échiffre,
- Traces de dégât des eaux au plafond du dernier niveau de la cage d'escaliers, sous les combles,

Appartement R+1 à gauche sur rue :

- Déformation et affaissement du sol de la cuisine, avec dévers en direction de la façade, et fissures sur le carrelage, au droit du dégât des eaux visible en plafond dans le hall de l'immeuble,
- Traces de dégâts des eaux au plafond de la salle de bains, endommageant une plaque de plafond,

Appartement R+1 droite sur rue :

- Déformation et affaissement du sol de la cuisine, avec dévers en direction de la façade, et fissures sur le carrelage,

Appartement R+2 gauche sur rue :

- Effondrement du plafond au dessus de la salle de bains,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque 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, etc....)

Le représentant légal de l'immeuble A tel que mentionné plus haut doit 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**.

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble A doit 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° 2021_01023_VDM, signé en date du 15 avril 2021, et de l'arrêté n° 2021_03155_VDM, signé en date du 29 septembre 2021, restent inchangées.

Article 3

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 tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.

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

Article 4

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 5

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 6

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**.

Joël CANICAVE

Monsieur l'Adjoint en charge des finances,
des moyens généraux et des partenariats

ip

Joel CANICAVE

Adjoint au Maire
En l'absence de l'Elu à la DLLHI
6 août 2026