

Arrêté N° 2026_03958_VDM

**SDI 26/0216 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ -
N°2026_03772_VDM - 54 RUE DU CHEVALIER PAUL - 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 de mise en sécurité – procédure urgente n° 2026_00884_VDM, signé en date du 13 mars 2026, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation à l'appartement du 1^{er} étage côté cour de l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2026_03772_VDM, signé en date du 5 octobre 2016, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 8 octobre 2026, portant sur des désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME,

Considérant l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 810B, numéro 0135, quartier les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 1 are et 13 centiares,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne de XXXXXXXXXXXX, syndic, domicilié XXXXXXXXXXXXE,

Considérant l'étalement du plancher haut de la salle de bain de l'appartement en rez-de-chaussée, attesté le 5 juin 2026 par XXXXXXXXXXXX, ingénieur de XXXXXX (SIREN n° XXXXXXXXXXXX), domiciliée XXXXXXXXXXXXXXXX,

Considérant que, lors de la visite technique initiale en date du 2 juin 2026, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Hall d'entrée de l'immeuble :

- Traces d'infiltrations d'eau et dégradation du plafond en canisses plâtrés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Affaissement localisé de plusieurs marches au niveau des première et deuxième volées d'escalier avec risque de chute de personnes,
- État dégradé des limons des première et deuxième volées d'escalier avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Caves en sous-sol :

- Corrosion des aciers associée à des fissurations et éclats de briques des voûtains du plancher haut, avec risque de dégradation du plancher haut, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Traces de remontées capillaires dans les maçonneries, fissuration importante des murs, et décollement des enduits, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation avancée des marches menant aux caves, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut de la salle de bain – Logement rez-de-chaussée étage côté cour :

- Dégradation des enfustages, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut de la salle de bain - Logement 1^{er} étage côté cour :

- Dégradation des enfustages et d'une poutre, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Descentes d'eaux pluviales en façade sur rue :

- Déformation de la descente d'eaux pluviales, avec risque de dégradation du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 7 octobre 2026, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Logement 4ème étage porte gauche :

- Traces d'infiltrations d'eau, important bombement et fissuration du faux plafond de la salle de bain, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Souplesse ponctuelle du plancher bas du hall d'entrée associée à des fissurations du revêtement de sol, avec risque de chute des personnes et de matériaux sur les personnes,

Logement 3ème étage porte gauche :

- Dégradation du faux plafond de la cuisine, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration horizontale traversante en cloison, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Logement 3ème étage porte droite:

- Fissuration horizontale traversante en cloison, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2026_03772_VDM, signé en date du 5 octobre 2026, afin de prescrire des mesures complémentaires,

ARRÊTONS**Article 1**

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2026_3772_VDM, signé en date du 5 octobre 2026, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 810B, numéro 0135, quartier les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 1 are et 13 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, la société XXXXXXXXX, domiciliée XXXXXXXXXX.

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE : 10/11/1972

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 10/11/1972

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : XXXXXXXXXX

NOM DU NOTAIRE : XXXXXXXXXX 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 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME, identifiés au sein du présent article, **sont mis en demeure, sous un délai de 12 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 une **personne de l'art qualifiée** (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 pérennes 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, portant notamment sur les éléments suivants :
 - Vérifier l'état des planchers impactés et engager les travaux de réparation nécessaires à la stabilité et la pérennité des ouvrages,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées dans les caves et sur les cloisons des trois logements du 4^{ème} étage porte gauche, 3^{ème} étage porte gauche et 3^{ème} étage porte droite, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état de solidité des plafonds de la salle de bain du logement du 4^{ème} étage à gauche et de la cuisine du logement du 3^{ème} étage à gauche, puis engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Réparer les marches et limons des première et deuxième volées d'escalier, ainsi que de l'escalier menant aux caves,
 - Identifier l'origine des traces de remontées capillaires dans les caves, vérifier l'état des réseaux humides de l'immeuble, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer la ventilation et/ou la bonne aération des caves,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par la personne 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....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME, 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 la personne de l'art missionnée. ».

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2026_03772_VDM, signé en date du 5 octobre 2026, est modifié comme suit :

« L'appartement du 1^{er} étage côté cour de l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul – 13002 MARSEILLE 2EME concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2026_00884_VDM, signé en date du 13 mars 2026 reste interdit 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.

L'appartement du rez-de-chaussée côté cour de l'immeuble sis 54 rue du Chevalier Paul - 13002 MARSEILLE 2EME est interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

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**. »

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n°2026_03772_VDM signé en date du 5 octobre 2026 est modifié comme suit :

« L'accès à l'appartement du 1^{er} étage côté cour interdit doit rester neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

L'accès à l'appartement du rez-de-chaussée côté cour interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs. ».

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2026_03772_VDM, signé en date du 5 octobre 2026, 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 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 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 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 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**.

Audrey GARINO

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

Signé le :



Audrey GARINO
adjointe au Maire en charge du
logement, de l'hébergement, et de la
lutte contre l'habitat indigne
16 oct. 2026