

Arrêté N° 2026 01096 VDM

SDI 23/0316 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
168 BOULEVARD NATIONAL - 13003 MARSEILLE

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation (cf. annexe 1),

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_00167_VDM, signé en date du 2 avril 2026, portant délégation de signature du Maire de Marseille à Monsieur Florent HOUDMON, directeur du Logement et de la lutte contre l'habitat indigne, pour les procédures de mise en sécurité,

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 23 octobre 2024 au syndic, le [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 16 septembre 2024 et notifié le 23 octobre 2024 au syndic, le [REDACTED], portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le courrier de prolongation du délai de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifiée le 10 avril 2025 au syndic de l'immeuble, le [REDACTED],

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 26 février 2025 et notifié le 10 avril 2025 au syndic, le [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 27 janvier 2026,

Considérant l'immeuble sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE - 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0019, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 39 centiares, appartenant, 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 pris en la personne du [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date du 16 septembre 2024, des 3, 18 et 26 février 2025 et du 27 janvier 2026, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façade arrière :

- État dégradé de l'auvent, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique,
- Perte d'adhérence de l'enduit, décollement par plaques du revêtement de façade, et dégradation de l'ancrage des gonds de volet, avec risque d'infiltrations d'eau et de dégradation du mur de façade et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Couverture :

- Descellement de tuiles sur le pan de toiture côté cour, absence de bande de solin pour l'étanchéité des points singuliers de toiture, défauts d'étanchéité de la fenêtre de toit dans les combles et des deux puits de lumières avec fissuration du plâtre et traces d'infiltrations d'eau sur les pannes, avec risque de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Charpente :

- Traces d'infiltration d'eau sur les pannes, notamment au niveau de l'appui de la panne faîtière, avec risque de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement du cinquième étage :

- Fissuration horizontale en sous-face du chevêtre et se prolongeant en sous-face de la poutre d'enchevêtrement de l'appartement du cinquième étage, avec risque de défaut de portance et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement du troisième étage sur rue :

- Traces d'infiltration d'eau sur les plafonds des salles d'eau (salle de bain et cuisine), avec risque de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Désolidarisation du garde-corps, éclats et désolidarisation de nez-de-marche du mur d'échiffre (première volée) avec risque de chute de personnes,

Réseaux humides :

- Développement de salpêtre dans la cage d'escalier, notamment sur les paliers donnant sur les appartements des premier étage sur cour, troisième étage sur cour et quatrième étage sur rue, avec risque de dégradation des structures porteuses et de chute de matériaux sur les personnes,

Électricité :

- Présence d'installations électriques anarchiques et vétustes dans le hall d'entrée avec notamment tableau porte-fusible et compteur décroché des éléments fixes du bâtiment, entraînant un risque d'arrachage, de départ d'incendie, d'électrisation voire d'électrocution des personnes par contact direct,
- Présence d'installations électriques anarchiques et vétustes sur la façade côté rue au droit de l'enseigne lumineuse du commerce en rez-de-chaussée (boîtier de dérivation et coupure d'urgence décrochés des éléments fixes du bâtiment, enseigne lumineuse néon haute tension, ...), avec risque d'arrachage et de départ d'incendie,

Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant que, du fait du risque avéré pour le public en raison des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause,

ARRÊTONS**Article 1**

L'immeuble sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0019, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 39 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège au 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE 3EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet

Vente – Acte

DATE DE L'ACTE : 28/04/2022

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 30/05/2022

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2022P n° 16428

NOM DU NOTAIRE : Maître

Attestation après décès – Acte

DATE DE L'ACTE : 05/12/2019

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 20/12/2019

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2019P n° 9254

NOM DU NOTAIRE : Maître

Règlement de copropriété et état descriptif de division – Acte

DATE DE L'ACTE : 26/06/1974

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 19/07/1974

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 1147 n° 9

NOM DU NOTAIRE : Maître

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 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE - 3EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté**, 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 ou architecte) afin de **réaliser un diagnostic** de l'ensemble des désordres précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes, puis **assurer le bon suivi des travaux**, portant notamment sur les éléments suivants, en veillant à ne pas aggraver la vulnérabilité face au risque d'incendie :
 - Assurer la protection de la façade arrière des infiltrations d'eau,
 - Réparer ou supprimer l'auvent dégradé en façade arrière,
 - Faire vérifier l'étanchéité de la toiture, des puits de lumière et de la fenêtre de toit, ainsi que l'appui de la panne faîtière au droit du puits de lumière et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Faire vérifier la stabilité la première volée d'escalier, réparer ces désordres et resceller le garde-corps,
 - Identifier l'origine des fissurations dans les cloisons palières et murs d'échiffre, notamment l'état structurel de la poutre d'enchevêtrement et du chevêtre du cinquième étage et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Faire vérifier l'état des planchers hauts de la cuisine et de la salle de bain de l'appartement du troisième étage sur rue, là d'où proviennent les infiltrations, les faire cesser et réparer les planchers impactés,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés ou défectueux,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans la cage d'escaliers, sur la cloison palière du 4^e étage, et autour des puits de lumière, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Vérifier et sécuriser l'ensemble des installations électriques de l'immeuble et **vérifier que tous les logements sont bien reliés au réseau de mise à la terre**,
- 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 (scelllements des gonds de volets, etc....).

Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 168 boulevard National - 13003 MARSEILLE - 3EME, tout ou partie de celui-ci pourra 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.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 du Code de construction et d'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

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 locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 4

Le cas échéant, les copropriétaires doivent informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers.

Article 5

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension du loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un local ou d'une installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 6

A l'achèvement des travaux, une attestation de fin de travaux devra être établie par l'homme de l'art désigné se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux de réparation des désordres listés dans le présent arrêté et mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera à transmettre au service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille qui procédera alors à une visite de constat. Le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 7

A défaut par les copropriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux aux frais des copropriétaires défaillants dans les conditions prévues à l'article L511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 4 du présent arrêté.

Article 8

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 9

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 10

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

Article 11

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 12

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente 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 13

Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 14

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaires.

Article 15

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**.

Pour le Maire par délégation, Florent HOUDMON, Directeur DLLHI,

Signé le :

8 avril 2026