

Le Maire

Arrêté N° 2026_00347_VDM

**SDI 24/0014 – ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2025_03099_VDM - MAISON COMPOSÉE D'UN REZ-DE-CHAUSSÉE ET DE DEUX ÉTAGES
SITUÉE AU SEIN DU BÂTIMENT III ET AU SEIN DE LA PARCELLE SISE 139 AVENUE DES
OLIVES - 13013 MARSEILLE 13EME**

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° 2023_01497_VDM du 23 mai 2023, portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03099_VDM, signé en date du 19 août 2025, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans la maison composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages, située au sein du bâtiment III et sur la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME,

Considérant que la maison composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages située au sein du bâtiment III et sur la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME, cadastrée section 884B, numéro 0140, quartier Les Olives, pour une contenance cadastrale de 84 ares et 9 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

Considérant que la copropriété est constituée de plusieurs bâtiments, décrits distinctement au sein du règlement de copropriété,

Considérant que les désordres constatés se situent exclusivement au sein de la maison située dans le bâtiment III et composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages, telle qu'elle est dénommée par le règlement de copropriété du 11 juillet 1961 et par les règlements de copropriété modificatifs du 24 mai 1965 et du 21 décembre 1972,

Considérant que lors de la visite technique initiale en date du 11 mars 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Toiture :

- Fléchissement des chevrons de rive du pignon côté est (visible depuis le jardin situé au sud), rupture partielle d'éléments de la sous-face du débord de couverture, et nombreuses traces d'infiltrations d'eau dans la chambre, le salon et la salle d'eau de l'appartement du deuxième étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut dans les WC de l'appartement du premier étage (accessible depuis la cour nord), au droit de la salle de bains du deuxième étage :

- Dégradation localisée par pourrissement des enfustages, chute partielle de plaques de plâtre, et traces d'infiltration d'eau, associées à des fissures horizontales et diagonales sur les cloisons à proximité immédiate, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Nota : présence d'étais (non attestés à ce jour par un homme de l'art)

Plancher haut dans la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée (accessible depuis le jardin au sud) au droit de la salle de bains de l'appartement du deuxième étage :

- Dégradation par pourrissement des enfustages, chute partielle de plaques de plâtre, et traces d'infiltration d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Nota : présence d'étais (non attestés à ce jour par un homme de l'art)

Cave voûtée accessible par la cour :

- Dégradation des maçonneries en pied de voûte, épaufures importantes et profondes, joints sablonneux, déchaussement des pierres, et présence de racines prenant ancrage dans la maçonnerie, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration diagonale du mur où se situe l'accès de la cave, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Absence de gestion des eaux pluviales de la cour, ruissellement des eaux pluviales de la cour dans la cave avec risque d'altération de la portance des sols d'assise et de dégradations du mur de façade,

Adduction et évacuation d'eaux - local technique au rez-de-chaussée, accessible par le pignon ouest :

- Fuite d'eau active sur la tuyauterie d'adduction en cuivre, écoulement d'eau visible et filant sous la dalle, avec risque de dégradation des sols d'assises et de chute de matériaux sur les personnes,

Facade - angle nord-ouest (proximité avec la route) :

- Écoulement d'eau et façade noircie sur toute sa hauteur depuis le chéneau avec traces de pénétration d'eau dans les maçonneries, générant un risque de dégradation de la structure des planchers au niveau des emplantures et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu'il y a lieu de modifier l'arrêté mise en sécurité n° 2025_03099_VDM, signé en date du 19 août 2025, afin de tenir compte de la demande du syndic de copropriété de préciser les constructions du bâtiment III impactées par les désordres,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03099_VDM, signé en date du 19 août 2025,

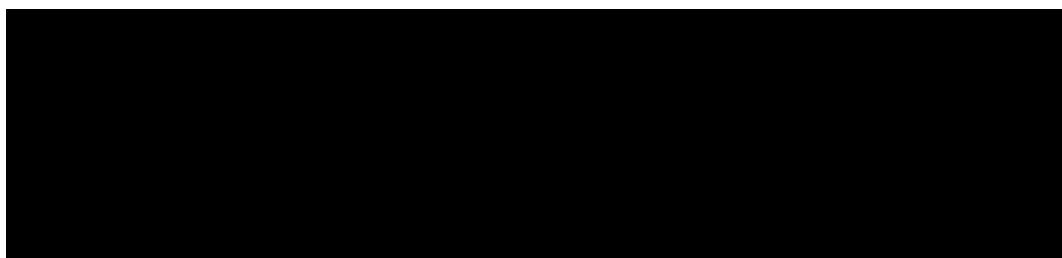
ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03099_VDM, signé en date du 19 août 2025, est modifié comme suit :

« Le bâtiment III de la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME, parcelle cadastrée section 884B, numéro 0140, quartier Les Olives, pour une contenance cadastrale de 84 ares et 9 centiares, appartenant selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège au 139 avenue des Olives – 13013 MARSEILLE 13EME.

Les lots n° 222, 223 et 224, **seuls concernés par le présent arrêté et et tous inclus au sein de la maison située dans le bâtiment III de la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME**, appartiennent aux propriétaires suivants :



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

MODIFICATIF AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DATE DE L'ACTE : 19/06/1972

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 13/02/1973

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 405 n°10

NOM DU NOTAIRE : 

Les parties communes spéciales 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 la maison composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages, située au sein du bâtiment III et sur la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal 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 définitive et les mesures listés ci-dessous - chacun en ce qui le concerne - 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** des désordres précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales du corps de bâtiment côté ouest, dont le chéneau fuyard en toiture, et de la cour côté nord,
 - Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) du corps du bâtiment ouest, purger les éléments instables, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Reprendre les planchers haut du rez-de-chaussée et du premier étage dégradés,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées sur les cloisons à proximité des WC de l'appartement du deuxième étage, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état structurel de la cave voûtée accessible par la cour et reprendre les maçonneries dégradées,
 - Réparer la fuite d'eau située en rez-de-chaussée dans le local technique accessible par le pignon ouest, et vérifier l'absence de fuite sur le réseau d'eau s'écoulant sous la dalle,
- 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, etc....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable la maison composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages située au sein du bâtiment III et au sein de la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME, tout ou partie de celle-ci devra être interdite à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable la maison composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages située au sein du bâtiment III et au sein de la parcelle sise 139 avenue des Olives - 13013 MARSEILLE 13EME, le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut devra alors s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) alimentant les locaux interdits, en faisant les démarches nécessaires auprès des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement les ouvrages électriques, le représentant 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 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03099_VDM signé en date du 19 août 2025 restent inchangées.

Article 3

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, aux trois propriétaires et au syndic de l'immeuble tels que mentionnés dans l'article 1 du présent arrêté. Le syndic de l'immeuble le transmettra aux propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.

Article 4

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

Article 5

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 6

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 de 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 7

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.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 02/02/2026

Qualité : Patrick AMICO

