

Arrêté N° 2026_02371_VDM

**SDI 23/0040 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2023_02021_VDM - 25 RUE GLANDEVES - 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° 2023_02021_VDM, signé en date du 27 juin 2023, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2024_02596_VDM, signé en date du 24 juillet 2024, portant modification du délai de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02021_VDM,

Vu le diagnostic structurel complémentaire de l'immeuble établi le 1 avril 2025 par le bureau d'études techniques XXX XX, domicilié XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mettant en évidence des dégradations sur certaines planches d'enfustage du plancher bas de l'appartement du 6ème étage, ainsi que des altérations des pannes et chevrons, causées par des infiltrations d'eau provenant de la couverture,

Vu le rapport d'installation de capteurs établi le 24 juillet 2025 par le bureau d'études techniques ,XXXXXXXX afin d'assurer un suivi en temps réel de l'évolution des ouvertures de fissures sur une période prolongée,

Vu l'attestation de vérification d'étalement de la zone située au droit du plancher haut de la salle de bain du 3° étage, ainsi que de la panne de toiture située au 6° étage, établie le 8 mai 20256 par le bureau d'études techniques XXX XXXX,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 10 avril 2026 portant sur des désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804B, numéro 0326, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 0 are et 86 centiares,

Considérant que le syndic de l'immeuble est pris en la personne de l'agence immobilière
XX,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 10 avril 2026, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

- Traces d'infiltrations d'eau sur les pannes de la charpente de la toiture visible depuis l'appartement du cinquième étage, avec risque d'altération de la structure et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation du plancher bas de l'appartement du sixième étage, avec risque de chute des personnes,

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en date du 8 avril 2026, et transmise aux services de la Ville de Marseille, accompagnée d'un échéancier prévisionnel de mise en œuvre et de traitement des prescriptions permettant la réalisation des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02021_VDM, signé en date du 27 juin 2023,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02021_VDM, signé en date du 27 juin 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 804B, numéro 0326, quartier Opéra, pour une contenance cadastrale de 0 are et 86 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, l'agence
XX
XX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 39 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, mesures à mettre en œuvre dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les points suivants :

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
- Vérifier l'état des réseaux humides privatifs et communs de l'immeuble, identifier l'origine des infiltrations d'eau, les faire cesser, réparer les ouvrages endommagés ou défectueux, et assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Identifier l'origine des fissurations constatées en façade arrière, sur les cloisons des logements et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Faire vérifier l'état des ouvrages du plancher des deuxième, troisième, cinquième et sixième étages et effectuer un confortement des ouvrages dégradés sur la base de ce diagnostic technique,
- Consolider l'ensemble des ouvrages composant les balcons aménagés en façade arrière (dalle, garde-corps, revêtements...),
- Vérifier la conformité de la fixation et l'installation de la tourelle d'extraction sur le toit de l'immeuble afin de supprimer tout risque de chute de cet élément sur les personnes,
- Réparer tout désordre lié à l'installation électrique des parties communes,
- Faire vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque avéré 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 25 rue Glandeves - 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.

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**](mailto: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**](mailto: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 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02021_VDM, signé en date du 27 juin 2023, est modifié comme suit :

« Les balcons des premier et cinquième étages en façade arrière de l'immeuble 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER restent interdits à toute occupation et utilisation.

L'appartement du sixième étage de l'immeuble sis 25 rue Glandeves - 13001 MARSEILLE 1ER est 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.

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 l'adresse suivante : [**pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr). ».

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02021_VDM, signé en date du 27 juin 2023, est modifié comme suit :

« Les accès aux balcons des premier et cinquième étage en façade arrière de l'immeuble interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

L'accès à l'appartement du sixième étage interdit doit être neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires.

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

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_02021_VDM, signé en date du 27 juin 2023, 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 :

Signé électroniquement par : Audrey GARINO

Date de signature : 18/06/2026

Qualité : Elu à la DLLHI