

Arrêté N° 2026_01503_VDM

SDI 25/1040 -ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 36 AVENUE PASTEUR - 13007 MARSEILLE
(ADRESSE POSTALE : 32 AVENUE PASTEUR)

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_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° 2025_04731_VDM, signé en date du 25 décembre 2025, notifié le 30 décembre 2025, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des caves de l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7EME (adresse postale : 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE),

Vu l'arrêté n° 2026_00001_VDM, signé en date du 2 janvier 2026, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2025_04731_VDM, interdisant l'occupation et l'utilisation des caves de l'immeuble, de la cour arrière et du petit laboratoire de préparation cuisine du local commercial traiteur charcuterie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7EME (adresse postale: 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE),

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 mars 2026,

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 13 mars 2026 au syndic, XXXXXXXXXXXXXXXX, faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7EME (adresse postale : 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE),

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 30 décembre 2025 notifié le 13 mars 2026 au syndic, XXXXXXXXXXXXXXXX portant sur les désordres constructifs et sur les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7EME (adresse postale: 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE),



Considérant l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7E (adresse postale : 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE), parcelle cadastrée section 832B, numéro 0069, quartier Le Pharo, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 38 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 cabinet XXXXXXXXX, syndic, domicilié XXXXXXXXXXXXXXXXX,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 30 décembre 2025, a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 29 décembre 2025, par XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, (SIREN n° XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX) domicilié XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des caves, de la cour arrière et du petit laboratoire de préparation cuisine du local commercial traiteur charcuterie au rez-de-chaussée de l'immeuble, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation précité,

Considérant que, lors des visites techniques en date des 23 et 30 décembre 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Caves enterrées, situées sous le local commercial traiteur charcuterie :

Plancher haut des caves côté rue :

- Déchaussement de l'ancrage dans la façade d'une poutre principale en bois, altérée par les xylophages et en appui précaire sur un profilé acier et sur une cloison en brique, avec risque de rupture, d'effondrement partiel du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut des caves côté cour; en sous-face du laboratoire de préparation traiteur :

- Absence localisée de plancher en sous-face du carrelage, rupture partielle de planches d'enfustages en bois en périphérie du siphon de sol d'évacuation du laboratoire traiteur, dû à un défaut d'étanchéité du siphon de sol, zone d'enfustage et de la poutre en bois au droit du siphon imbibées d'eau, avec risque d'effondrement partiel du plancher, et de chute de personnes,
- Planches d'enfustages en bois déstructurées et imbibées d'eau en sous-face du cabinet d'aisance du local traiteur, avec risque de rupture, d'effondrement partiel du plancher, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Cloisons intermédiaires séparatives des caves côté rue :

- Partie centrale d'une cloison séparative des caves en équilibre suite à l'effondrement partiel de sa partie basse, avec risque d'effondrement supplémentaire et de chute de matériaux sur les personnes,

Cloisons intermédiaires séparatives des caves côté cour :

- Fissure horizontale traversante et décrochage de cloison à mi-hauteur, avec risque d'effondrement partiel de la cloison et de chute de matériaux sur les personnes,



Caves enterrées sous le local commercial boulangerie / Terrasse de la boulangerie au rez-de-chaussée, supportant la chambre froide :

- Déformation de la dalle en béton armé, sous dimensionnée et infiltrée par les eaux de pluie, en appui précaire, éclatement du béton et corrosion avancée des aciers d'armature du nez de dalle, avec risque d'effondrement partiel de la dalle sous le poids de la chambre froide, risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier- Poutre palière/ trémie d'accès aux caves :

- Dégradation de la poutre palière longeant la trémie d'escalier menant aux caves (poutre support de cloison palière en briques), poutre en bois vermoulue et imbibée d'eau, avec risque d'affaissement, de fragilisation et de rupture partielle du pied de cloison en brique, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 27 mars 2026, recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble et rappelle que tous travaux de réfection de couverture, de remise en état des façades et des menuiseries seront soumis à déclaration préalable, et que les préconisations techniques devront intégrer la protection des éléments de modénature, décors, gypseries, tomettes, escalier et ferronneries anciennes qui font le caractère du bâti ancien marseillais,

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 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7^{EME} (adresse postale : 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE), parcelle cadastrée section 832B, numéro 0069, quartier Le Pharo, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 38 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE *sis* 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7^{EME} (adresse postale: 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE), personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE 7^{EME} (adresse postale: 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE).

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet XXXXXXXXXX, domicilié XX.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DATE DEL' ACTE : 01/10/1954

DATE DE DÉPÔT DEL'ACTE : 04/11/1954

RÉFÉRENCE D 'ENLIASSE:MENT : vol 2099 0°27

NOM DU NOTAIRE : XXXXXXXXXXXXXXX, notaire XXXXXXXX



MODIFICATIF RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF DE
DMSION

DATE DE L'ACTE : 24/01/1991

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 15/03/1991

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT: vol 91P n°1425

NOM DU NOTAIRE : XXXXXXXXXXXXXXXX, 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 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE ?EME (adresse postale: 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE), 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 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, architecte ou entreprise qualifiée) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés (y compris via sondages destructifs) 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 structurel des poutres du plancher haut des caves sous le local traiteur charcutier, côté rue et côté cour, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état structurel de la dalle en béton armé de la terrasse du local commercial boulangerie, engager les travaux de réparation nécessaires, et garantir la stabilité de la chambre froide sur le plancher haut des caves,
 - Vérifier l'état structurel de la poutre palière logeant la trémie d'escalier menant aux caves et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées sur les cloisons dans les caves, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier la solidité et la stabilité structurelle des cloisons des caves et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées sur les enfustages en bois du plancher haut des caves sous le local traiteur charcutier, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés, et notamment l'ensemble des planches d'enfustages en bois dégradées,
 - Assurer la bonne gestion des eaux usées de l'immeuble,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales de l'immeuble, de la cour arrière et des ouvrages bâtis qui y sont situés,
- 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 et/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.....).

Article 2

Les caves de l'immeuble, la cour arrière et le petit laboratoire de préparation cuisine du local commercial traiteur charcuterie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE ?EME (adresse postale: 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE), concerné par l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2025_04731_VDM, signé en date du 25 décembre 2025, et par l'arrêté portant modification n° 2026_00001_VDM, signé en date du 2 janvier 2026, restent interdits à toute occupation et utilisation 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 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'accès aux caves de l'immeuble, à la cour arrière et au petit laboratoire de préparation cuisine du local commercial traiteur charcuterie au rez-de-chaussée de l'immeuble interdits doivent rester neutralisés 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 36 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE ?EME (adresse postale : 32 avenue Pasteur - 13007 MARSEILLE), 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 auprès des copropriétaires et 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 5

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

Article 6

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, 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 7

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L52 1-1 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 8

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 9

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 <lesdits travaux aux frais des copropriétaires défaillants dans]es conditions prévues à l'article LS11-16 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 LS11-15 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 10

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article LS11-22 ainsi que par les articles L521-4 et L11 1-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 11

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 et aux exploitants des locaux commerciaux.**

Article 12

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

Article 13

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 LS11-12 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 14

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 15

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 16

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du 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.

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 17

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:

6 mai 2026