

Arrêté N° 2026 01328 VDM

**SDI 14/0141 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ  
N°2023 01704 VDM - 58 RUE JEAN CRISTOFOL - 13003 MARSEILLE**

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° 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 péril imminent n° 2018\_02172\_VDM, signé en date du 14 septembre 2018, interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du premier et du deuxième étage sur cour de l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté d'insécurité des équipements communs n° 2019\_04446\_VDM, signé en date du 3 janvier 2020, concernant l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté n° 2022\_02918\_VDM, signé en date du 6 septembre 2022, portant modification de l'arrêté de péril imminent n° 2018\_02172\_VDM, interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage de l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2023\_01704\_VDM, signé en date du 6 juin 2023, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_03102\_VDM, signé en date du 2 septembre 2024, interdisant pour des raisons de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'ensemble de l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté de permis de construire (PC n° 013055 24 00722P0) signé en date du 4 avril 2025, concernant des travaux de surélévation de toiture, comprenant la création de balcons et le ravalement des façades de l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 12 mars 2026, portant sur des désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant que l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0125, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 40 centiares, appartient, 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 de [REDACTED]

Considérant que la visite technique complémentaire en date du 11 mars 2026, a permis de constater la réalisation partielle des mesures d'urgence demandées dans le cadre de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_03102\_VDM, signé en date du 2 septembre 2024, et la vacance de l'immeuble,

Considérant l'absence d'informations transmises à ce jour au service municipal, concernant les mesures engagées dans le cadre de l'arrêté d'insécurité des équipements communs n° 2019\_04446\_VDM, signé en date du 3 janvier 2020, concernant l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 11 mars 2026, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

***Réseaux humides :***

- Déboitement de la descente d'eau pluviale en façade côté rue, les eaux de pluie se déversant directement sur la façade, avec risque de fragilisation des maçonneries et de chute de matériaux sur les personnes,

***Planchers :***

- Plancher haut des logements du deuxième étage exposé aux intempéries lors des travaux effectués de la rehausse de la toiture de l'immeuble, dégradation des plâtres des faux plafonds, imbibés d'eau avec canisses apparentes par endroits, générant un risque de déstabilisation de la structure bois du plancher (poutres + planches d'enfustages), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Absence de plancher bas du logement du deuxième étage gauche sur la zone d'entrée du logement et de la pièce principale (revêtement de sol en tomnettes, chape et enfustages jusqu'aux canisses) suite aux sondages destructifs réalisés par le bureau d'étude, avec risque de chute de personnes,

**Parties communes – Cage d’escalier :**

- Accumulation de gravats et encombrants divers dans le dégagement du hall d’entrée, obstruant le passage vers le logement du rez-de-chaussée au fond côté cour et vers la cour, avec risque de chute de personnes,
- Au droit du chevêtre situé au dessus de la première volée d’escalier, traces d’infiltrations d’eau sur les plâtres, mise à nu et dégradation des planches d’enfustages en bois en sous-face du plancher bas du premier étage, avec risque de rupture partielle et de chute de matériaux sur les personnes,
- Désolidarisation de nez de marches sur la première volée d’escalier, avec risque de chute de personnes,
- Rupture de planches d’enfustage en bois, imbibées d’eau et effondrement du remplissage maçonnerie de marches (chape + plâtre en sous-face), sur les volées d’escalier entre le 2ème et le 3ème étage, avec risque d’effondrement supplémentaire et de chute de personnes,
- Dégradation et fissuration des plâtres du limon de la volée d’escalier menant au troisième étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu’il convient de modifier en conséquence l’arrêté de mise en sécurité n° 2023\_01704\_VDM, signé en date du 6 juin 2023, afin de prescrire des mesures complémentaires et de prolonger les délais accordés à la copropriété,

**ARRÊTONS**


**Article 1**

L’article premier de l’arrêté de mise en sécurité n° 2023\_01704\_VDM, signé en date du 6 juin 2023, est modifié comme suit :

« L’immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0125, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 1 are et 40 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L’IMMEUBLE sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, personne morale créée par l’article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME.

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





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 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 45 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** :

- Missionner un **homme de l'art qualifié** (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte ou entreprise qualifiée) afin de **réaliser un diagnostic** de l'état de conservation de la totalité de la structure (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 points suivants :
  - Réparer le plancher bas du deuxième étage ainsi que le plancher bas du premier étage,
  - Vérifier l'état de la structure du plancher bas du troisième étage (y compris via des sondages destructifs) et effectuer le confortement des ouvrages dégradés,
  - Identifier l'origine des fissurations et mettre en œuvre une réparation adaptée,
  - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble, et procéder à la réparation des désordres,
  - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
  - Faire vérifier l'état de la toiture (couverture, charpente, comble, étanchéité, etc) et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Assurer le hors d'eau / hors d'air de l'immeuble,
  - Mettre en œuvre les solutions de réparation adaptées et nécessaires à la solidité et la stabilité des ouvrages impactés dans la cage d'escalier, en se conformant aux préconisations techniques de l'homme de l'art sus-cité,
  - Identifier l'origine des traces d'humidité constatées notamment dans la cage d'escalier et dans l'appartement du rez-de-chaussée côté rue, supprimer toutes sources d'infiltration d'eau et réparer les ouvrages endommagés,
  - Faire vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble exposées aux intempéries lors des travaux effectués de la rehausse de la toiture de l'immeuble, ainsi que les désordres énoncés dans l'arrêté n° 2019\_04446\_VDM, signé en date du 3 janvier 2020, et procéder à leur réparation,

- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les personnes, relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages, et notamment faire vérifier l'état des réseaux humides privatifs de l'immeuble,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux privatifs de plomberie et d'électricité, garde corps, revêtements de sols, etc.). ».

## Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023\_01704\_VDM, signé en date du 6 juin 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, sa cour arrière et le bâtiment annexe accessible depuis celle-ci, sont interdits 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 l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires 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](mailto:pads-cme-arrete-peril@enedis.fr).

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).

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble doit 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

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023\_01704\_VDM, signé en date du 6 juin 2023, est modifié comme suit :

« Les accès à l'immeuble sis 58 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, à sa cour arrière et au bâtiment annexe accessible depuis celle-ci, doivent rester neutralisés 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 définitifs. ».**

## Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023\_01704\_VDM, signé en date du 6 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 bénévole 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](http://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 :

24 avril 2026