

Arrêté N° 2026 01157 VDM

**SDI 19/0086 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**61/63 RUE BELLE DE MAI - 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 1<sup>er</sup> octobre 2019 au syndic, [REDACTED], faisant état des désordres affectant les immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 12 septembre 2019 et notifié le 1<sup>er</sup> octobre 2019 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans les immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME,

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 14 octobre 2024 au nouveau syndic, [REDACTED] faisant état des désordres affectant les immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 9 septembre 2024 et notifié le 14 octobre 2024 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans les immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu la prolongation du délai de la phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité, notifié le 18 novembre 2025 au syndic, [REDACTED]

Considérant les immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0117, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 4 centiares, appartenant, 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 des immeubles est pris en la personne du cabinet [REDACTED]

Considérant le diagnostic structurel concernant les ouvrages au niveau de la cour arrière établi par le bureau [REDACTED] en date du 19 septembre 2023, concluant à la démolition, « *de façon générale de l'ensemble des ouvrages au droit de la cour intérieure remettant en cause la sécurité des biens et des personnes* » ainsi que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage (présence d'étais dans le local commercial sous la terrasse),

Considérant que, lors des visites techniques en date du 25 juin 2024 et du 11 septembre 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

***Cage d'escalier immeuble sis 61 :***

- Fissurations et traces d'infiltration d'eau sur le plancher bas des combles, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Absence de barreau dans le garde-corps de la cage d'escalier, au rez-de-chaussée, avec risque de chute des personnes,

***Immeubles sis 61 et 63 - Façades arrières :***

- Dégradation et perte d'adhérence des enduits, absence de protection des moellons sur une grande partie, présence de fissures, avec risque d'infiltrations d'eau générant une fragilité des ouvrages et un risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation de la maçonnerie des appuis de fenêtres, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Cour arrière :***

- Fissurations verticales et horizontales du mur de clôture, et dégradation de la tête de mur, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures importantes des murs de l'édicule maçonné dans la courette, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation des murs en briques de l'appentis dans la courette, avec risque d'effondrement partiel sur les personnes,
- Oxydation des poutrelles en acier du plancher terrasse de l'édicule sur la courette, oxydation très importante des poutres de ceinturage des planchers supportant anciennement les cuves à eau, poutres fléchies, et présence de végétation, avec risque de chute de matériaux et risque d'effondrement sur les personnes,
- oxydation d'une poutrelle métallique, décollement de l'enduit de protection au droit de la porte d'accès à la courette, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Puits de lumière :***

- Immeuble n°63 : importantes traces de dégâts des eaux et absence de revêtement sur les canisses au droit de la lucarne, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

- Immeuble n°61 : dégradation et fissurations des parois du puits de lumière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Terrasse sur cour arrière de l'appartement du 2e étage au n° 63 :***

- Absence d'étanchéité et instabilité du garde-corps, avec risque de chute de personnes et risque de chute d'objet sur les personnes,

*N.B. : Présence d'étais dans le local commercial au rez-de-chaussée sous la terrasse.*

***Réseaux humides :***

- Présence d'un raccordement sans étanchéité sur la colonne d'évacuation des eaux usées visible dans les parties communes au rez-de-chaussée, avec traces de fuite d'eau et risque d'altération des ouvrages de l'immeuble au niveau du plancher et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fuites des canalisations d'eau avec risque d'altération des ouvrages de l'immeuble en pied de murs et fondations,
- Traces d'infiltrations d'eau sur le plancher bas des combles, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

***Électricité :***

- Interrupteur dégradé (protégé par de l'adhésif) dans les parties communes de l'entrée de l'immeuble, avec risque d'électrisation voire d'électrocution en cas de contact direct avec une partie sous tension,

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 les immeubles en cause,

## **ARRÊTONS**

**Article 1**

les immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811K, numéro 0117, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 4 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES des immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME.

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

Les parties communes des immeubles désignés 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.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit des immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 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 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 et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne 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 :

- Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans le plancher bas des combles du n° 61, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
- Réparer les ouvrages dégradés de la cage d'escalier du n° 61,
- Réparer les ouvrages dégradés des façades,
- Réparer les ouvrages instables dans la cour arrière : édicules, locaux en briques et mur de clôture,
- Réparer le plancher haut du local commercial sur la cour arrière et étancher la terrasse accessible au 1<sup>er</sup> étage du n° 63,
- Contrôler et réparer les réseaux humides communs des immeubles,
- Réparer la colonne de descente des eaux usées visible dans les parties communes du n° 61 au rez-de-chaussée,
- Réparer la grille de ventilation des caves du n° 63,
- Réparer le garde-corps de la cage d'escalier au rez-de-chaussée du n° 61,
- Vérifier l'état de solidité des parois du puits de lumière et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état des appareillages électriques dans les parties communes de l'entrée de l'immeuble et procéder aux réparations nécessaires,
- Vérifier l'état des poutrelles métalliques du plancher de la terrasse de l'édicule, des poutres de ceinturage des planchers ayant anciennement supporté les cuves à eau, ainsi que des éléments métalliques au droit de la porte d'accès à la courette 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 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....).

## **Article 2**

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie des immeubles sis 61/63 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE 3EME, tout ou partie de ceux-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 des immeubles, 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 la construction et de l'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 ces 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 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](mailto: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 des immeubles seront alors interdits 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 des immeubles tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux copropriétaires, 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, 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 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 des immeubles 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](http://www.telerecours.fr).

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

Signé le :

15 avril 2026