

Le Maire

Arrêté N° 2025 04732 VDM

**SDI 24/0385 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2025 00162 VDM - 98 COURS LIEUTAUD - 13006 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°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_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 22 décembre 2025 portant sur des désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME,

Considérant que l'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827A, numéro 0154, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 1 are et 87 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à leurs ayants droit,

Considérant que l'administrateur provisoire de l'immeuble est pris en la personne de la société

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 22 décembre 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Cage d'escalier :

- Fuite active en provenance de la toiture intermédiaire, associée à une flache d'eau et à un manque de relevé d'étanchéité, moisissure de la poutre de chevêtre et des enfustages du troisième étage avec risque de chute des personnes et de matériaux sur les personnes

N.B : un étalement en cage d'escalier et dans la salle de bain du premier étage a été mis en place le jour-même

Planchers :

- Corrosion avancée et feuilletage de la poutre acier du plancher haut de la salle de bain du logement du premier étage gauche associée à fuites d'eau en provenance du logement du deuxième étage gauche, avec risque de chute de personnes et de matériau sur les personnes
- Traces d'infiltrations d'eau en cueillie du logement duplex du troisième étage côté centre-droite au niveau de la façade sur boulevard Salvator avec risque de chute de matériaux sur les personnes

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n°2025_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 dans ce sens :

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n°2025_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827A, numéro 0154, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 1 are et 87 centiares appartient, selon nos informations à ce jour au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME. Personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son administrateur provisoire en exercice, la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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 ayant-droit de l'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME, identifiés au sein du présent article sont mis en demeure sous un délai 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 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, etc) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation définitifs ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans la cage d'escalier et dans les logements du dernier étage, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Faire vérifier l'état de la toiture principale et intermédiaire (en cage d'escalier), en assurer la bonne étanchéité et engager les travaux de réparation nécessaires en partie commune et dans les logements,
 - Assurer le hors d'eau / hors d'air de l'immeuble,
 - Conforter le palier du dernier étage et le plancher haut du premier étage au droit des fuites d'eau,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble et procéder à la réparation des désordres,
- Réparer les désordres présentant un risque avéré pour les occupants, 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 sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries...).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME, tout ou partie de celui-ci devra être interdit 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. »

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 est modifié comme suit :

« Les appartements du premier et du deuxième étage de l'immeuble sis 98 cours Lieutaud - 13006 MARSEILLE 6EME 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 les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou ~~impactent directement ces~~ ouvrages électriques, le représentant légal 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.

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 3

Est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 est modifié l'article suivant :

« Les accès aux appartements du premier et du deuxième étage interdits doivent être immédiatement 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

Est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 est modifié l'article suivant :

« 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.

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 5

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n°2025_00162_VDM signé en date du 21 janvier 2025 restent inchangées.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur provisoire de l'immeuble

tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté.

Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants-droit **ainsi qu'aux occupants.**

Article 7

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

Article 8

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 9

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 10

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 : 25/12/2025
Qualité : Patrick AMICO

