

Arrêté N° 2025_04752_VDM

**SDI 14/0330 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2024_03126_VDM - 135 CHEMIN DE LA MADRAGUE VILLE - 13002 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 d'urgence n° 2021_03537_VDM, signé en date du 18 octobre 2021, interdisant l'ensemble des appartements desservis par l'entrée 4,

Vu l'arrêté modificatif de mise en sécurité d'urgence n° 2023_03056_VDM, signé en date du 19 septembre 2023, interdisant les appartements desservis par l'entrée 1 au rez-de-chaussée à gauche et au premier étage à gauche,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM, signé en date du 4 septembre 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot »),

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 26 décembre 2025, portant sur des désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot »),

Considérant que l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot »), parcelle cadastrée section 807B, numéro 0024, quartier Arenc, pour une contenance cadastrale de 10 ares et 47 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le syndic de l'immeuble est pris en la personne [REDACTED]

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 16 décembre 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Appartement au troisième étage à droite, entrée 1 :

- Fissuration importante et ventre du faux-plafond dans le séjour, avec risque d'effondrement et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant la réalisation d'office des travaux de désencombrement et de démolition des cabanons à l'arrière du bâtiment sud, attestés par le service Travaux d'Office de la Ville de Marseille, en date du 12 novembre 2025,

Considérant que le reste des travaux prescrits dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM n'a pas été réalisés, et qu'il persiste des risques :

- dans les appartements du rez-de-chaussée à gauche, du 1^{er} étage à gauche et du 3^{ème} étage à droite entrée 1, ainsi que dans la cage d'escalier de l'entrée 1,
- dans la cage d'escalier de l'entrée 2,
- dans l'ensemble des appartements et parties communes de l'entrée 4,
- sur le réseau électrique des entrées 1, 4 et 5,

Considérant que le règlement de copropriété prévoit que les lots de chaque entrée (1, 2, 3, 4 et 5) constituent des blocs qui ont la charge exclusive des travaux les concernant respectivement,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM, signé en date du 4 septembre 2024, afin d'interdire le séjour de l'appartement du 3ème étage de droite accessible par l'entrée 1, et d'autoriser de nouveau la cour arrière du bâtiment sud,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM, signé en date du 4 septembre 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot »), parcelle cadastrée section 807B, numéro 0024, quartier Arenc, pour une contenance cadastrale de 10 ares et 47 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par [REDACTED]

Règlement de copropriété - Acte

DATE DE L'ACTE: 27/03/1952

DATE DE DEPOT DE L'ACTE : 02/05/1952

REFERENCE D'ENLIASSEMENT : vol 1814 n° 53

NOM DU NOTAIRE : [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 ayants droit, de l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot »), identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 18 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 de l'immeuble (y compris via sondages destructifs) et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation définitive ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Faire établir toute étude technique complémentaire demandée par l'homme de l'art missionné (géotechnique, calcul de charges, etc.),
 - Réaliser tous les travaux de confortement nécessaires à la solidité et stabilité des ouvrages impactés (murs, planchers, cloisons, cage d'escalier, etc.), en se conformant aux préconisations techniques de l'homme de l'art missionné, et notamment :
 - Bâtiment A, entrée 1 : consolider ou reconstruire le plancher haut de l'appartement du rez-de-chaussée à gauche,
 - Bâtiment A, entrée 1 : procéder à la réparation du limon et du mur d'échiffre de la 1ère volée d'escaliers,
 - Bâtiment A, entrée 1 : vérifier l'état structurel du plancher haut de l'appartement au troisième étage à droite, dans le séjour, et procéder aux réparations nécessaires,
 - Bâtiment A, entrée 2 - cage d'escalier : procéder au traitement des fissures et à la réparation des marches, cloisons et parties de revêtement de sol dégradées,
 - Bâtiment B, entrée 4 - cage d'escalier : procéder à la réparation ou à la reconstruction de la première volée d'escalier et du garde-corps, et consolider le reste de l'escalier, selon les préconisations et sous le contrôle de l'homme de l'art, procéder au traitement des fissures et à la réfection de l'enduit, ainsi qu'à la reprise des revêtements de sol, à la dépose et à la réfection du faux-plafond au dernier étage,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble et des équipements sanitaires, et procéder aux réparations nécessaires,
 - Faire vérifier l'état des réseaux électriques communs de l'immeuble et procéder aux réparations nécessaires,

- 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,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art et présentant un risque pour les personnes,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, etc.).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot »), 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° 2024_03126_VDM, signé en date du 4 septembre 2024, est modifié comme suit :

« Le séjour de l'appartement du troisième étage à droite de l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (résidence « Paulin Talabot ») 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.

Les appartements de l'entrée 4 du bâtiment B, et du rez-de-chaussée à gauche et du premier étage à gauche (dans le sens de la montée) de l'immeuble sis 135 chemin de la Madrague Ville - 13002 MARSEILLE 2EME (lots n°1, 5, 19, 20, 24, 25, 29, 30, 34, et 35), 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 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**.

La colonne montante électrique de l'entrée 4 étant endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant 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**. ».

Article 3

L'article troisième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM, signé en date du 4 septembre 2024, est modifié comme suit :

« Les accès aux appartements ou aux parties d'appartement interdits, tels qu'indiqués à l'article 2, 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.**

Suite aux travaux d'office de démolition des cabanons et d'évacuations des gravats, l'accès à la cour arrière du bâtiment sud est de nouveau autorisé.

Les effets de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM, y compris la suspension des loyers, ne s'appliquent plus aux lots de l'entrée 3 à partir de la notification du présent arrêté.

L'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° 2021_03537_VDM, signé en date du 18 octobre 2021, est abrogé. ».

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03126_VDM, signé en date du 4 septembre 2024 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 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, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de 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**.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne

Signé le :