

Arrêté N° 2026 01085 VDM

**SDI 21/553 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2023 01705 VDM - 23 ET 25 BOULEVARD DE PLOMBIÈRES - 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_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 l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 23 et 25 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté n° 2024_03105_VDM, signé en date du 2 septembre 2024, et portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_04735_VDM, signé en date du 29 décembre 2025, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements des premier et deuxième étages coté cour et coté rue de l'immeuble sis 23 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME,

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 supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 23 et 25 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'attestation de mise en sécurité établie par [REDACTED] du bureau d'étude [REDACTED] en date du 9 décembre 2025,

Vu le rapport de sondages destructifs, établi par [REDACTED] du bureau d'étude techniques [REDACTED] en date du 14 janvier 2026 (cinquième émission),

Considérant l'immeuble sis 23 et 25 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811A, numéro 0014, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 32 centiares,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne du cabinet [REDACTED] administrateur provisoire, domicilié [REDACTED] - [REDACTED]

Considérant que l'appartement du deuxième étage coté cour de l'immeuble sis 23 boulevard de Plombières est vacant,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 22 décembre 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés, **dans l'immeuble sis 23 boulevard de Plombières** :

Appartement premier étage sur cour :

- Traces d'infiltrations d'eau et dégradation avancée des enfustages du plancher haut de la salle de bain, avec risque ponctuel de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement deuxième étage sur cour :

- Traces d'infiltrations d'eau et altération des enfustages du plancher haut de la salle de bain, avec risque ponctuel de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement troisième étage sur rue :

- Présence de traces d'infiltration d'eau sur le faux-plafond du séjour, avec risque de dégradation de la charpente et de chute de matériaux sur les personnes,

Sous sol accessible depuis le commerce :

- Présence d'eaux stagnantes dans les caves du bâtiment, avec risque de dégradation et de déstabilisation de la structure des fondations,

Considérant le rapport de sondages destructifs, établi le 14 janvier 2026 (cinquième émission) par le bureau d'étude techniques [REDACTED] portant sur les planchers haut du rez-de-chaussée, au premier et deuxième étages de l'entrée d'immeuble sis au °23 et préconisant les mesures suivantes :

- En mesure conservatoire : stopper les infiltrations d'eau, étayer ponctuellement la zone de plancher haut de la salle de bain du R+1 côté cour et côté rue,
- Programmer les travaux de confortement des chevêtres de l'escalier et les enfustages en sous-face des pièces d'eau,

Considérant la réalisation des travaux d'étaieement en mesure conservatoire du plancher haut de l'appartement du premier étage coté cour, ainsi que la condamnation du compteur d'eau de l'appartement du deuxième étage de l'immeuble sis 23 boulevard Plombières, attestés en date du 9 décembre 2025 par [REDACTED] du bureau d'étude [REDACTED]

Considérant la demande de prolongation des délais de la procédure de mise en sécurité en cours, émise par [REDACTED] en date du 23 décembre 2025, et transmise aux services de la Ville de Marseille,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023, pour demander la réparation des désordres supplémentaires et accorder une prolongation de délai,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 23 et 25 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811A, numéro 0014, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 32 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège [REDACTED] [REDACTED]

Le syndicat de copropriétaires est représenté par l'administrateur judiciaire, le cabinet [REDACTED]

État descriptif de Division – Acte

DATE DE L'ACTE : 24/02/1950

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 20/03/1950

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maîtres [REDACTED]

notaires à Marseille

Règlement de copropriété – Acte

DATE DE L'ACTE : 21/05/1981

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 04/06/1981

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED] notaire à Marseille

Modificatif à l'état descriptif de division – Acte

DATE DE L'ACTE : 10/10/1996

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 05/11/1996

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : [REDACTED]

NOM DU NOTAIRE : Maître [REDACTED] 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 23 et 25 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, sous un délai maximal de **40 mois à compter de la**

notification de l'arrêté initial, de mettre fin durablement à tout danger avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, en réalisant les travaux de réparation pérennes ou de démolition prescrits et assurer également 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 :

- Faire réaliser un diagnostic de l'état de conservation de la totalité de la structure de l'immeuble par l'homme de l'art qualifié missionné par la copropriété (bureau d'études techniques, ingénieur ou architecte),
- Mettre en œuvre les travaux de réparation définitive suivants, selon les préconisations techniques de l'homme de l'art et sous son contrôle :

Entrée d'immeuble n°23 :

- Réparer les planchers des salles d'eau des appartements coté cour et rue,
- Réparer l'intégralité de la volée d'escalier du rez-de-chaussée au premier étage,
- Vérifier l'état de la structure des volées d'escalier du premier au troisième étages, via des sondages destructifs, effectués par un homme de l'art qualifié, et effectuer un confortement des ouvrages dégradés,
- Conforter les chevêtres de l'escalier,
- Reprendre l'étanchéité du puits de lumière,
- Vérifier la fixation des volets en façade principale et procéder aux réparations et confortements nécessaires,

Entrée d'immeuble n°23 et n°25:

- Identifier l'origine de l'ensemble des fissures constatées et les réparer après suppression des causes,
- Vérifier l'état de solidité des planchers y compris des caves et procéder aux travaux de réparation nécessaires,
- Conforter ou remplacer les pannes endommagées au niveau de la toiture et vérifier la bonne étanchéité de la couverture,
- Identifier l'origine des infiltrations constatées dans les appartements et dans les caves, supprimer toutes les sources d'infiltration d'eau et réparer les ouvrages endommagés,
- Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Traiter la corrosion des aciers du plancher haut des caves,

Entrée d'immeuble n°25 :

- Vérifier la structure des cagibis des balcons arrière de l'immeuble et réparer notamment la couverture en béton du cagibi sur le balcon du troisième étage,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque 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 sécurités 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 bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries...). ».

Article 2

L'article suivant est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023 :

« Le sous-sol accessible depuis le local commercial de l'immeuble sis 23 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME, concerné par l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023, reste interdit à toute occupation et utilisation.

Les appartements des premier et deuxième étages coté cour et coté rue de l'immeuble sis 23 boulevard de Plombières - 13003 MARSEILLE 3EME, concernés par l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° 2025_04735_VDM signé en date du 29 décembre 2025, restent 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 nécessaires auprès des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des 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**. ».

Article 3

L'article suivant est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023 :

« Les accès au sous-sol et aux appartements des premier et deuxième étages coté cour et coté rue de l'immeuble sis 23 boulevard de Plombières – 13003 MARSEILLE 3EME, interdits, doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires indivisaires.

Cet accès sera réservé aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité. ».

Article 4

L'article suivant est inséré dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023 :

« 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

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023, est modifié comme suit :

« Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 23 et 25 boulevard de Plombières – 13003 MARSEILLE 3EME, tout ou partie de ceux-ci pourront 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 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 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.

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

Article 6

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_01705_VDM, signé en date du 6 juin 2023, restent inchangées.

Article 7

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 8

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

Article 9

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 10

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 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 11

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**.

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

Signé le :

3 avril 2026