

Arrêté N° 2026_02582_VDM

**SDI 22/0579 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE
N° 2024_03776_VDM - 25 RUE JEAN ROQUE - 13001 MARSEILLE.**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses 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 mise en sécurité n° 2024_03776_VDM, signé en date du 20 octobre 2024, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté n° 2026_00173_VDM, signé en date du 19 janvier 2026, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03776_VDM, signé en date du 20 octobre 2024, actant la réalisation de travaux sur le bâtiment B et la prolongation des délais de la procédure en cours,

Vu le rapport de visite complémentaire, dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 20 mai 2026, concernant l'immeuble sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'immeuble sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B numéro 0167, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 88 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le syndic de l'immeuble est pris en la personne de la société XXX XXX XXXX, domiciliée X XXXX XXX XXXXX – XXXXX XXXXXX,

Considérant la copropriété de l'immeuble sis 25 rue Jean Roque – 13001 MARSEILLE 1ER qui comprend un bâtiment sur rue (bâtiment A) et un bâtiment fond de cour (bâtiment B),

Considérant les dispositions du règlement de copropriété et la répartition des charges telle qu'elle est pratiquée par le syndicat de copropriété,

Considérant que, lors de la visite complémentaire en date du 29 avril 2026, de nouveaux désordres structurels et d'équipements communs ont été constatés :

Désordres structurels (Bâtiment A) :

Toiture :

- Présence de tuiles cassées sur la couverture, sur l'avancée de toiture du 4ème et sur la toiture du 5ème, avec risque de dégradation de la toiture et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade sur cour :

- Fissures en façade au niveau du 5ème étage, avec risque de dégradation de la maçonnerie et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation de la maçonnerie du tableau de la fenêtre de l'appartement du 5ème étage à gauche, avec risque de pénétration d'eau et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'humidité sur la paroi entre le 4ème et le 5ème étage, avec risque de dégradation de la maçonnerie et de chute de matériaux sur les personnes,

Parties communes :

- Fissures autour de la porte d'entrée de l'immeuble A, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur le linteau de la porte en façade arrière au premier étage, donnant accès au bâtiment B, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du R+4 côté cour :

- Lézarde à l'angle de mur dans le couloir, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Souplesse d'une zone de plancher devant la fenêtre de la pièce côté rue, avec risque de fragilisation de la structure, risque de chute de matériaux sur les personnes et risque de chute de personnes,

Logement du R+3 côté cour :

- Dégradation des bois d'enfustage en sous-face du plancher haut (présence d'étais), avec risque de chute de personnes,

Logement du R+2 :

- Dégradation des bois d'enfustage en sous-face du plancher haut (présence d'étais), avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Logement du R+1 :

- Dégradation des bois d'enfustage du plancher haut (présence d'étais), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Local commercial du rez-de-chaussée :

- Traces d'infiltration et forte corrosion des poutrelles du plancher haut de la pièce arrière du local (présence d'étalement), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Équipements communs (Bâtiment A) :

Toiture :

- Absence de gouttière sur le versant de toiture du 5ème étage, avec risque de dégradations du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Présence de boîtiers ouverts et de fils volants, au 1er étage et au 5ème étage, avec risque d'électrification et d'électrocution des personnes,

Désordres structurels (Bâtiment B) :

Hall d'entrée :

- Trou dans le faux-plafond et léger affaissement de la trappe, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que les désordres complémentaires constatés nécessitent un délai complémentaire pour la réalisation des travaux pérennes,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03776_VDM, signé en date du 20 octobre 2024,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03776_VDM, signé en date du 20 octobre 2024, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B numéro 0167, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 88 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, la société XXXX XXX XX, domiciliée X XXX XXXX XXXXX – XXXXXX XXXXXX,

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.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit, de l'immeuble sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 32 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 ou architecte) afin de **réaliser un diagnostic** sur les désordres constatés dans le **bâtiment A** et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de

réparation définitive 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, dont notamment :

Bâtiment A :

- Vérifier l'état de l'escalier et engager les travaux nécessaires de réparation de la structure,
- Vérifier l'état des réseaux humides (eaux pluviales et eaux usées) communs et engager les travaux de réparation nécessaire,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Purger et reprendre les enduits et fissures de la façade sur cour et autour de la porte d'entrée de l'immeuble A,
- Réparer les nez de marches et les revêtements de tomettes défectueux de l'escalier,
- Vérifier l'état des toitures (étanchéité, couvertures, charpente, etc) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer l'avancée de toiture dégradée, en façade sur cour,
- Réparer les gonds de volets et les modénatures dégradés,
- Vérifier l'état des planchers hauts du rez-de-chaussée, du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étage côté cour et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Faire vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble et réparer les désordres et dysfonctionnement constatés,

Bâtiment B :

- Vérifier l'état du plancher haut du rez-de-chaussée et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Purger et reprendre les enduits et fissures du linteau de la porte en façade arrière au premier étage,
- 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

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03776_VDM, signé en date du 20 octobre 2024, est modifié comme suit :

« Les appartements du 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage côté cour et de la pièce du fond du local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 25 rue Jean Roque - 13001 MARSEILLE 1^{ER} 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 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

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2024_03776_VDM, signé en date du 20 octobre 2024, restent inchangées.

Article 4

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 copropriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants**.

Article 5

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

Article 6

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 7

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 8

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**.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du
logement, de l'hébergement et de la
lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le :



Audrey GARINO
Elu à la DLLHI
2 juil. 2026