

Le Maire

Arrêté N° 2025_04681_VDM

SDI 25/0647 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
2 RUE ANTOINE DEL BELLO / 259 AVENUE DE LA CAPELETTE - 13010 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° 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 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 6 octobre 2025 à [REDACTED], faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 2 rue Antoine del Bello / 259 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE 10EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 8 août 2025 et notifié le 6 octobre 2025 à [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 2 rue Antoine del Bello / 259 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE 10EME,

Vu le rapport d'inspection télévisée des réseaux d'assainissement établi par [REDACTED] en date du 28 août 2025, [REDACTED] et transmise au service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille le 13 octobre 2025 et qui fait état d'une rupture dans un tronçon du réseau d'assainissement enterré,

Considérant l'immeuble sis 2 rue Antoine del Bello / 259 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE 10EME, parcelle cadastrée section 855H, numéro 0224, quartier La Capelette, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 11 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] ou à ses ayants droit, domiciliée [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date des 23 juillet et 6 août 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Immeuble sur rue Antoine del Bello :

Toiture :

- Faux plafond partiellement effondré à l'aplomb de la cage d'escalier et du logement vacant du premier étage côté droit, avec suspicion d'infiltrations d'eau depuis la toiture et risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations d'eau autour du puits de lumière, visibles aussi depuis les logements du 1^{er} étage à gauche et du rez-de-chaussée à gauche, perte d'adhérence de l'enduit et début de destructuration de la maçonnerie, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence de végétation en toiture et noircissement de la corniche à l'aplomb de la descente des eaux pluviales en façade principale avec risque de dégradation du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Planchers :

- Traces d'attaque xylophage sur la poutre de chevêtre du plancher bas du premier étage, à l'aplomb de la première volée d'escalier, avec risque de perte de portance, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Souplesse du plancher dans le logement du premier étage à l'aplomb du couloir entre la salle de bain et les toilettes, avec risque de perte de portance, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Traces d'infiltrations d'eau sur le faux plafond du logement du rez-de-chaussée gauche, avec suspicion d'infiltrations d'eau depuis la toiture et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Mur de clôture :

- Désolidarisation de l'enduit du mur de clôture, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et sur la voie publique,

Courette technique :

- Traces d'attaque xylophage sur la poutre apparente au premier étage, à l'aplomb de la salle de bain du logement de gauche, perte d'adhérence de l'enduit et destructuration de la maçonnerie, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- Fortes remontées d'humidité en particulier sur les murs du rez-de-chaussée, avec suspicion de fuite du réseau enterré d'évacuation des eaux usées, risque de perte de portance du sol d'assise des fondations et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Immeuble à l'angle de la rue Antoine del Bello et de l'avenue de la Capelette :

Réseaux humides :

- Chéneau déformé, avec risque de dégradations du mur de façade et de la charpente, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

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 l'immeuble en cause,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 2 rue Antoine del Bello / 259 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE 10EME, parcelle cadastrée section 855H, numéro 0224, quartier La Capelette, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 11 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 2 rue Antoine del Bello / 259 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE 10EME, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **sous un délai maximal de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitive et les 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**, dont notamment :

Immeuble sur la rue Antoine del Bello :

- Vérifier la stabilité des poutres dégradées (logement du premier étage à gauche, cage d'escalier, courette d'aération),
- Identifier l'origine des fissurations constatées sur les murs de façade et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état des réseaux humides communs et privatifs de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres du puits de lumière,
- Refaire le crépi du mur de clôture sur rue et de la courette d'aération,
- Assurer le hors d'eau / hors d'air de l'immeuble,

Immeuble à l'angle rue Antoine del Bello et avenue de la Capelette :

- Réparer le chéneau en façade sur rue et assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- 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 de l'immeuble sis 2 rue Antoine del Bello / 259 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE 10EME, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitive,, 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.

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.

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

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

Article 4

Le propriétaire doit 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.

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 le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses 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 du propriétaire défaillant 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 du propriétaire défaillant.

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, les logements impactés 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 2 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 propriétaire de l'immeuble tel que mentionnés dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra 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, 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 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 de l'immeuble 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 nécessaire.

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.

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 : 22/12/2025

Qualité : Patrick AMICO

