VILLE DE
MARSEILLE
www.marseille.fr

Le Maire

Arrêté N° 2022_00347_VDM

SDI 20/037- ARRÊTÉ D'ASTREINTE ADMINISTRATIVE - 52 RUE BELLE DE MAI - 13003 MARSEILLE - PARCELLE N°203811 H0100

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2021 et notamment ses articles L 511-10, L511-15 et L 543-1 fixant les modalités de l'astreinte,

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par Monsieur le Maire n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_00700_VDM de l'immeuble sis 52 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°203811 H0100 signé en date du 03 mars 2021, prescrivant une interdiction temporaire d'habiter ainsi que les mesures destinées à supprimer tout danger pouvant compromettre la sécurité de l'immeuble et des occupants et informant de la possibilité d'opposer une astreinte administrative en cas de non réalisation par les copropriétaires des travaux prescrits par l'arrêté,

Vu le constat établi par le Service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille, du 16 novembre 2021, indiquant que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit,

Considérant que l'article L 511-10 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2021 permet de mettre en place une astreinte administrative en cas de défaillance des copropriétaires dans la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté dans le délai imparti,

Considérant qu'aux termes du rapport de constat du 16 novembre 2021 susvisé, les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté de mise en sécurité ne sont toujours pas réalisés en totalité à savoir :

- Réaliser un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble établie par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, un ingénieur, un architecte…) afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en oeuvre de travaux de réparation définitifs,

<u>La façade principale côté rue Belle de Mai :</u>

- Reprendre les fissures verticales et horizontales sur trumeaux et fissures biaises sous allèges,
- Reprendre les maçonneries délitées au-dessus des linteaux et appuis de fenêtres en pierre,
- Reprendre les purges prononcée à proximité des évacuations des Eaux Pluviales,
- Reprendre la fissure sur piédroit porte d'accès immeuble,

- Reprendre la façade sur cour qui présente des fissures biaises sous allège non traversant au niveau du 2ème,
- Reprendre les tuiles cassées de la toiture récente de l'avancée construite en pied d'immeuble façade Sud-Est (logement au rez-de-chaussée),

Parties Communes :
- Reprendre les chutes d'enduits au niveau de la cage d'escalier sur toute la hauteur de l'enmarchement menant au 1er étage et sur près de 2,50 mètres,
- Reprendre les fissurations surfaciques diverses avec fortes traces d'humidité sur les deux volées d'escalier et sur le mur mitoyen de l'immeuble sis n°50, rue Belle de Mai – 13003 MARSEILLE,
- Reprendre les enfustages détériorés et la structure des 2 volées d'escalier fragilisée avec forte trace d'humidité dans le mur d'échiffre, depuis le rez-de-chaussée à près de 1 mètre au-dessus du 2e étage,
- Reprendre la fissure verticale sur le mur mitoyen de l'immeuble sis n° 50, rue Belle de Mai – 13003 MARSEILLE,
- Reprendre la marche affectée dans son appui au mur mitoyen a hauteur de près d'1,00 mètre en rez-de-chaussée,
- Reprendre les tommettes descellées et de nez de marches fissurés de manière général sur les différentes volées de la cage d'escalier,

Logement au rez-de-chaussée :
- Reprendre le gonflement de la menuiserie de la porte d'entrée du logement rendant difficile son ouverture,
- Reprendre la présence de microfissures biaises sur la cloison du palier et du couloir d'accès et de distribution du logement,
- Reprendre les dégradations de la cloison centrale du séjour en sa partie basse avec un fort taux d'humidité,
- Reprendre la fissure verticale de la cuisine avec une zone localisée d'humidité en angle et plafond sur sa paroi mitoyenne avec l'immeuble sis n°50, rue Belle de Mai – 13003 MARSEILLE,

- Exécuter à la suite, tous les travaux annexes reconnus nécessaires pour réparer lesdits ouvrages et sans lesquels les mesures prescrites précédemment seraient inefficaces, afin de conjurer durablement le péril, et notamment :
    - supprimer toute source possible d'infiltrations d'eaux susceptible d'aggraver la situation,
    - réparer les revêtements de sol dégradés et les gardes corps,
    - mettre aux normes l'électricité,
- prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus dans le respect des règles de l'art.

Les travaux seront suivis par un Homme de l'art (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte…) pour assurer le bon suivi des travaux de réparation définitifs, sur la base d'un diagnostic de la totalité de la structure de l'immeuble.

Tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art sera tenu à disposition des services de la commune.

Considérant l'absence de documents attestant l'avancement des travaux ou à défaut, la fin de travaux de réparation définitifs exécutés dans les règles de l'art,

Considérant qu'en l'absence d'exécution des mesures prescrites constitue une situation de danger pour la sécurité publique,

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre redevable le syndicat des copropriétaires représenté par [redacted] administrateur provisoire domicilié [redacted] – [redacted] MARSEILLE, d'une astreinte journalière en application des articles du code de la Construction et de l'Habitation susvisés,

Considérant qu'en l'absence de décision du syndicat des copropriétaires à l'origine de l'inexécution des travaux prescrits à l'issu du délai fixé, le montant de l'astreinte administrative dû est notifié par arrêté de l'autorité compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'entre eux,

Considérant que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution,

Considérant que l'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des travaux prescrits par l'arrêté, en application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation,

ARRÊTE

Article 1 Le syndicat des copropriétaires représenté par [redacted] administrateur provisoire domicilié [redacted] MARSEILLE, administrant l'immeuble sis 52 rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrés n°203811 H0100, ou ses ayants droits, **est rendu redevable d'une astreinte journalière** jusqu'à complète réalisation, constatée par les agents compétents, des mesures prescrites par l'arrêté susvisé.

L'immeuble appartient, selon selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés suivants, et leurs ayants-droits :

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Article 2 **Le montant journalier de l'astreinte est de 65 € par lot/ logement.**

Chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son ou ses lots. Le nombre de lots de la copropriété est déterminé en fonction de l'état descriptif de division.

Cette astreinte prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté.

Le montant total exigible de l'astreinte est plafonné à 1 000 € par jour de retard.

Un échéancier indicatif est annexé au présent arrêté. Il fait apparaître le montant potentiellement dû de l'astreinte, en fonction de la période séparant la date de notification du présent arrêté et le constat de la complète exécution des mesures

prescrites.

Article 3 La mise en place de l'astreinte journalière prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté et jusqu'au constat par un agent compétent de la réalisation des mesures prescrites.

L'astreinte sera liquidée par le Maire et mise en recouvrement par trimestre échu.

Le montant dû de l'astreinte sera recouvré par les services de la Ville de Marseille selon les règles de gestion des créances étrangères à l'impôt dans les conditions prévues aux articles 23 à 28 et 112 à 124 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

La Ville pourra consentir à une exonération partielle ou totale de l'astreinte ainsi que de son produit si les personnes mentionnées à l'article 1 établissement que la non-exécution de l'intégralité de leurs obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de leurs faits.

Article 4 Monsieur le Directeur Général des Services sera chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'administrateur provisoire représentant le syndicat des copropriétaires et aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus. Il sera affiché en mairie d'arrondissement ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Article 5 Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire de la Ville de Marseille dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Marseille, dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Patrick AMICO

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

Signé le : 08/02/2022

ANNEXE

Échéancier indicatif et prévisionnel

Nombre de lots	8 lots
Astreinte journalière d'un lot	65 € / lot / jour

Échéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
2022-02-01	520 €	14 560 €	14 560 €
2022-03-01	520 €	16 120 €	30 680 €
2022-04-01	520 €	15 600 €	46 280 €
2022-05-01	520 €	3 720 €	50 000 €

Avertissement : *cet échéancier est donnée à titre indicatif. Le montant effectivement dû sera établi lors du recouvrement de l'astreinte, par trimestre échu, tant que les mesures et travaux prescrits n'auront pas été entièrement réalisés.*

ÉTAT HYPOTHÉCAIRE – 52 rue Belle de Mai – 13003