

Décision N° 2025 00863 VDM

**ARRÊTÉ D'ASTREINTE ADMINISTRATIVE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE - 161 AVENUE CAMILLE PELLETAN - 13003 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021 et notamment ses articles L511-10, L511-15 et L543-1 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 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 n° 2025_00726_VDM signé en date du 7 mars 2025, portant délégation de signature, durant la période de congé de Monsieur Patrick AMICO du 10 au 14 mars 2025 inclus, à Monsieur Eric MERY, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, de la stratégie patrimoniale, de la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, de l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre législation, et des procédures foncières,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_03891_VDM, signé en date du 25 novembre 2021, concernant l'immeuble sis 161 avenue Camille Pelletan - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 814D, numéro 0017, quartier La Villette, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 41 centiares, prescrivant une interdiction temporaire d'habiter pour les caves et les appartements du rez-de-chaussée, du 1er étage côté cour, du 2e étage côté rue, du 3ème étage côté cour et du 4ème étage côté rue, 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 l'arrêté n° 2023_01766_VDM, en date du 13 juin 2023, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021_03891_VDM et interdisant l'occupation et l'utilisation de l'ensemble de l'immeuble sis 161 avenue Camille Pelletan - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport établi par les services de la Ville de Marseille le 4 avril 2022, constatant que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit,

Considérant la visite des services de la Ville en date du 13 mai 2023 constatant l'aggravation des désordres et l'absence de mesures prises pour y remédier,

Considérant que l'article L511-10 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} 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 constat du 4 avril 2022 susvisé, les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté de mise en sécurité ne sont toujours pas réalisés en totalité à savoir :

- Faire réaliser par un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur ou architecte) un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble et des désordres constatés, avec le suivi de leurs éventuelles évolutions, afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,
- Mettre en œuvre les travaux de réparation définitifs de l'ensemble des désordres listés dans le présent rapport de visite en se conformant aux préconisations techniques de l'homme de l'art suscité,
- Réaliser le suivi des fissures observées sur cet immeuble, en identifier la cause et les réparer de manière durable,
- Rechercher l'origine des fuites d'eau et les réparer. S'assurer du bon état général du réseau de plomberie et des descentes d'eau pluviale et engager les réparations nécessaires,
- Vérifier l'état de l'ensemble des planchers ainsi que de la toiture et engager les réparations nécessaires,
- Rétablir l'éclairage de la cage d'escalier à destination des locataires encore en place, après vérification et mise en protection des équipements électriques des parties communes,
- Installer des fils électriques sous gaines protégées entre les dispositifs de comptage et les appartements, et installer des dispositifs de protection adaptés sur les dispositifs électriques à courant différentiel,
- Refixer les dispositifs de comptage de type LINKY sur leur socle,
- Installer des dispositifs de protection adaptés sur les coffrets répartiteurs de la colonne montante de distribution électrique et notamment sur le tableau en pied de colonne,
- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,

Considérant le rapport d'audit sur le bâtiment, établi par l'architecte [REDACTED] en octobre-novembre 2021, préconisant les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté de mise en sécurité, toujours pas réalisés en totalité, à savoir :

- 1/ Travaux de mise en sécurité à terminer,
- 2/ Travaux de réfection de la première volée,
- 3/ Réfection des deux poutres de trémies et des enfustages (3^e côté cour et 4^e sur rue),
- 4/ Achèvement de la campagne de sondages en cours,
- 5/ Travaux de réfection du plancher des caves,

Considérant l'attestation partielle de réalisation des travaux de sécurisation de la première volée d'escalier établi par [REDACTED] en date du 27 juin 2022,

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

Considérant qu'en l'absence d'exécution des mesures prescrites, cela 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 la société [REDACTED] 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'issue 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,

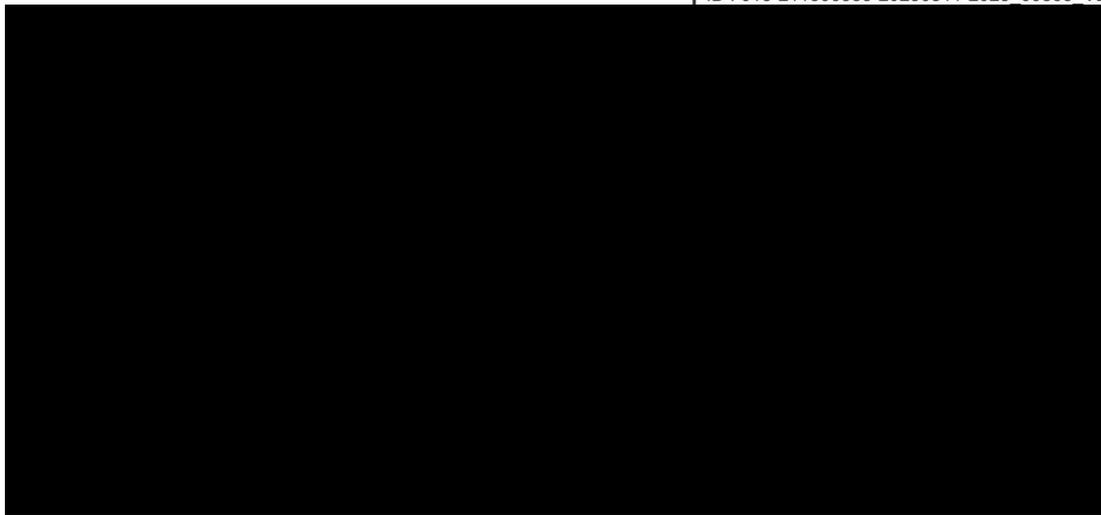
ARRÊTONS

Article 1

Le syndicat des copropriétaires représenté par la société HORIZON A.J, administrateur provisoire de l'immeuble sis 161 avenue Camille Pelletan - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrés section 814D, numéro 0017, quartier Vilette, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 41 centiares, **est rendu redevable d'une astreinte journalière** jusqu'à complète réalisation, constatée par les agents compétents, des mesures prescrites par l'arrêté susvisé.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par [REDACTED]

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



Article 2

Le montant journalier de l'astreinte est de 65 € par lot.

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

L'arrêté d'astreinte n° 2024_00467_VDM, signé en date du 20 février 2024, est abrogé en raison de l'absence de notification de ce dernier.

Article 4

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 5

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur provisoire tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté.

Article 6

Monsieur le Directeur Général des Services sera chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 7

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.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Eric MERY

Monsieur l'Adjoint en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre

Signé électroniquement par : Eric MERY

Date de signature : 11/03/2025

Qualité : Eric MERY par délégation de Patri



