

J386-F77A -
JA 171 923 236.9 REÇU
13 JAN. 2022

RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE**27, avenue Joseph Bodo – 13015 MARSEILLE****Dossier SDI 21/476**

Le présent rapport s'attache à exposer dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité, les différents désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs constatés dans l'immeuble ci-dessus, ainsi que les risques encourus par le public.

Historique :

- Visite des services de la Ville en date du 16 décembre 2021 ;

Descriptif sommaire de l'immeuble :

- Ensemble immobilier en R+1 avec coursives d'accès aux appartement par l'extérieur
- 3 bâtiments d'habitation
- 1 ensemble de garage / box de stockage de plein pied

Désordres constatés et risques associés :**Bâtiment sur rue :**

- Diverses fissurations à 45° en façade et risque, à terme, d'évolution des pathologies et de chute de matériaux dégradés sur les personnes,
- Descente d'eau pluviale corrodée en pied d'immeuble et risque, à terme, d'affouillement des fondations, et de chute de personnes
- Éclatement des enrobages et corrosion des aciers supports de la coursive d'accès aux appartement du 1^{er} étage et risque, à terme, de chute d'élément sur les personnes et d'affaissement de la coursive,
- Fissuration le long des emmarchements de l'escalier d'accès à la coursive et risque, à terme, d'affaissement de l'escalier et dégradation complémentaires par infiltration d'eau, et de chute de personnes
- Maçonnerie dégradé de la cheminé et couverture manquante et risque, à terme, de dégradation de la couverture du bâtiment et des faux plafonds au droit des infiltrations, et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration et éclatement d'enduit important à l'angle du bâtiment en haut de l'escalier d'accès à la coursive du 1^{er} étage et risque, à terme, d'évolution des pathologies et de chute de matériaux dégradés sur les personnes,

Bâtiment sur cours :

- Enfustages bois dégradés et renforts en acier corrodés de la coursive d'accès aux appartement du 1^{er} étage et risque, à terme, de chute d'élément sur les personnes et d'affaissement de la coursive,
- Fissuration le long des emmarchements de l'escalier d'accès à la coursive et risque, à terme, d'affaissement de l'escalier et dégradation complémentaires par infiltration d'eau, et de chute de personnes

Bâtiment sur voie ferrée :

- Fissuration et éclatement d'enduit important à l'angle du bâtiment en fond de parcelle côté voie ferrée et risque, à terme, d'évolution des pathologies et de chute de matériaux dégradés sur les personnes,
- Escalier d'accès aux logements en 1^{er} étage côté voie ferrée dégradé et présence d'un revêtement non conforme glissant de type carrelage et risque, à terme, de chute des personnes

Divers :

- Le mur de fond de parcelle entre le bâtiment sur rue et le bâtiment sur cours est dépourvu d'enduit et de la végétation pousse entre les différents éléments de maçonnerie et risque, à terme, de chute d'élément sur les personnes,
- Dangerosité de l'ensemble du réseau électrique aérien desservant les différents bâtiments et appartements en laissant les connectiques apparentes et risque, à terme, d'électrocution des personnes

Observations :

- L'entretien des différentes couvertures semblent assez ancien.
- L'état des logements n'as pas pu être constatés sur place car indisponibilité des locataires. Le syndic devra faire analyser l'ensemble des appartements.
- L'état des réseaux eaux pluviales EP et d'évacuation n'ont pas pu être constaté. Le syndic devra faire analyser ces réseaux.

Conclusion

Compte tenu des désordres et dysfonctionnements des équipements communs constatés ainsi que des risques potentiels énumérés ci-dessus, pouvant compromettre la sécurité du public, il est nécessaire de faire réaliser ***un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble et des désordres constatés, établi par un bureau d'études techniques, un ingénieur ou un architecte***, afin d'aboutir à la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition des désordres constatés mettant fin à tout danger, et d'engager la phase contradictoire de la procédure de mise en sécurité conformément à la réglementation.

Une étude devra être menée par un homme de l'art pour s'assurer du bon état général du réseau de plomberie dans l'immeuble et engager les réparations nécessaires, vérifier l'état de la toiture, des combles et des descentes d'eaux pluviales. Réaliser le suivi des fissures observées en façade, en identifier la cause et la réparer.

Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Études Techniques spécialisé, etc.) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune sur la base du présent rapport de visite, les propriétaires sont tenus d'en informer les services de la commune pour contrôle.

Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux préconisés par l'homme de l'art.

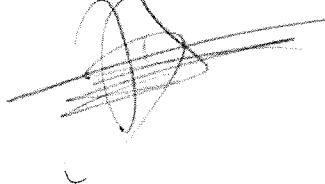
La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans le rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Rapport rédigé le 27 décembre 2021 d'après la visite technique du 16 décembre 2021.

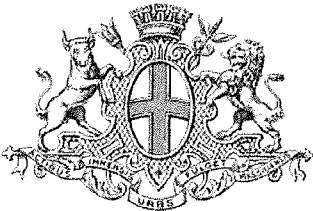
**L'Ingénieur
MILLER Alexandra**



**L'Ingénieur
LESUEUR Allan**



VILLE DE



MARSEILLE

www.marseille.fr
Adjoint au Maire

En charge de la Politique du
Logement et de la Lutte contre
l'Habitat Indigne

1326 - RM - REÇU LE
13 JAN. 2022

Le 06/01/2022 30873/22/01/00042

Cabinet Citya Casal & Villemain

Pour le syndicat des copropriétaires de
l'immeuble sis 27, avenue Joseph Bodo -
13015 MARSEILLE

**66, avenue du Prado
13006 MARSEILLE**

NOTIFICATION PAR RECOMMANDÉE AVEC AR N° 1A 171 923 2361 9

OBJET : Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité
Immeuble sis 27, avenue Joseph Bodo - 13015 MARSEILLE

N/REF : SDI 21/476/AL/SO

P.J.: 1 Rapport de visite

Affaire suivie par : Monsieur LESUEUR – alesueur@marseille.fr

Madame, Monsieur,

Suite à une visite technique réalisée le 16 décembre 2021 au 27, avenue Joseph Bodo - 13015 MARSEILLE, les services placés sous ma délégation ont constaté d'importants désordres de nature à porter atteinte à la sécurité des occupants et du public.

Je vous prie de trouver, ci-joint, le rapport de visite listant les différents désordres structurels touchant à la solidité du bâtiment et/ou dysfonctionnements des équipements communs, constatés dans l'immeuble mentionné ci-dessus, avec risque sérieux pour la sécurité des occupants, ainsi que les risques encourus par le public, sous statut de la copropriété dont vous êtes syndic et d'en prendre connaissance.

Au regard des pathologies portées par le rapport de visite et en application des articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous invite, à informer, **sous 21 jours**, les copropriétaires de la situation dangereuse de l'immeuble et, **sous 2 mois**, à transmettre à la **Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques – 13, boulevard de Dunkerque - 13233 MARSEILLE Cedex 20**, un courrier faisant état des mesures envisagées pour mettre fin à tout danger.

Si, à l'issue de ce délai, le syndicat des copropriétaires n'a manifesté aucune volonté de remédier aux risques constatés sur cet immeuble, auprès de mes services, je serais contraint de prendre un arrêté de mise en sécurité, conformément au nouvel article L 511-10 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020.