

## Associés :

Franck MICHEL  
Alain MIROITE  
Nicolas DESHAYES  
Serge PREVIL  
Lesly MIROITE  
Céline MASCHI  
Hervé COUSTANS  
Maxime LEBRETON

## Bureaux :

Blois  
Brest  
Bobigny  
Cayenne  
Chartres  
Colmar  
Créteil  
Evreux  
Evry  
Fort de France  
Gosier  
Laval  
Le Mans  
Lille  
Marseille  
Melun  
Mulhouse  
Nantes  
Orléans  
Paris Flandrin  
Poitiers  
Rennes  
Rouen  
Saint-Martin  
Tours  
Versailles

De :

**Maître Franck MICHEL**  
**Maître Nicolas DESHAYES**  
inscrits sur les Listes civile et commerciale  
résidence LE RIBERA immeuble E  
376, avenue du Prado  
13008 MARSEILLE  
tél : 04.91.79.12.29  
fax : 04.91.82.01.76  
marseille@ajassocies.fr

**A TOUS LES COPROPRIETAIRES**

**Affaire : SDC 11 RUE KLEBER**

En collaboration avec : Claire AUGER  
c.auger@ajassocies.fr /

MARSEILLE, le 18 juin 2024

### PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 18 JUIN 2024 PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNÉ EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants la loi du 10 juillet 1965 et 62-7 du décret du 17 mars 1967 concernant les copropriétés en difficultés,

Conformément à l'Ordonnance rendue le 6 juin 2023 par Madame la Vice-Présidente près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « 11 RUE KLEBER » sis à Marseille 13003 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

*« Prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ».*

L'administrateur provisoire conduit à prendre certaines décisions de gestion courante ainsi que des décisions particulières en vue de l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée.

## EXPOSE

Le présent Procès-Verbal de décision a pour objet :

- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH
- Mandat donné à une société pour procéder aux travaux préconisés par les services de la Ville de MARSEILLE
- Appel de provisions pour procéder aux travaux
- Mandat donné au Maître d'œuvre pour réaliser sa mission de suivi de chantier
- Appel de provisions pour valider la mission du Maître d'œuvre de suivi de chantier
- Mandat donné à Me CORNET afin de représenter le syndicat des copropriétaires pour engager toutes procédures de saisie immobilière à l'encontre des copropriétaires débiteurs
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire d'engager une procédure de saisie immobilière du lot N°6
- Fixation de la mise à prix du lot N°6
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire d'engager une procédure de saisie immobilière du lot N°13
- Fixation de la mise à prix du lot N°13

- Mandat donné à l'Administrateur provisoire d'engager une procédure de saisie immobilière des lots N°5 et N°16
- Fixation de la mise à prix des lots N°5 et N°16

Les Co-Administrateurs décident :

**DECISION N°1 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVSIOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUVENTION AUPRES DE L'ANAH**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux préconisés par les services de la Ville de MARSEILLE.

**DECISION N°2 : MANDAT DONNE A UNE SOCIETE POUR PROCEDER AUX TRAVAUX PRECONISES PAR LES SERVICES DE LA VILLE DE MARSEILLE**

L'Administrateur provisoire décide de donner mandat à une société pour procéder aux travaux préconisés par les services de la Ville de MARSEILLE dans sa phase contradictoire notifiée le 19 septembre 2023.

Des devis ont été demandés à la société EURO CONSTRUCTON CONCEPT présentant un montant de 92 245,67 euros (travaux de la cage d'escalier+ travaux dans les caves) dont copie ci-jointe aux présentes.

**DECISION N°3 : APPEL DE PROVISIONS POUR PROCEDER AUX TRAVAUX PRECONISES PAR LES SERVICES DE LA VILLE DE MARSEILLE**

L'Administrateur provisoire décide d'appeler les provisions nécessaires aux travaux préconisés par les services de la Ville de MARSEILLE pour un montant de 92 245,67 € conformément au devis proposé par la société EURO CONSTRUCTION CONCEPT.

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE AU MAITRE D'ŒUVRE POUR REALISER SA MISSION DE SUIVI DE CHANTIER**

L'Administrateur provisoire décide de mandater un Maître d'œuvre pour réaliser sa mission de suivi de chantier.

Un devis a été demandé à Monsieur LADJOUZE Riad, présentant un montant de 6 457,20 € .

**DECISION N°5 : APPEL DE PROVISIONS POUR MANDATER UN MAITRE D'ŒUVRE POUR REALISER SA MISSION DE SUIVI DE CHANTIER**

L'Administrateur provisoire décide d'appeler les fonds nécessaires pour mandater un Maître d'œuvre pour réaliser sa mission de suivi de chantier pour un montant de 6 457,20 € conformément au devis proposé par Monsieur LADJOUZE Riad.

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A Me CORNET AFIN DE REPRESENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR ENGAGER TOUTES PROCEDURES DE SAISE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DES COPROPRIETAIRES DEBITEURS**

L'Administrateur provisoire décide de mandater Me CORNET afin de représenter le syndicat des copropriétaires pour engager toutes procédures de saisie immobilière à l'encontre des copropriétaires débiteurs pour lesquels nous avons obtenu des condamnations en recouvrement de charges.

**DECISION N°7 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISIOIRE D'ENGAGER UNE PROCEDURE DE SAISE IMMOBILIERE DU LOT N°6**

L'Administrateur provisoire décide de se substituer à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Mr TANIELLAN Jean, propriétaire du lot N°6, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 19 juin 2024, de la somme de 4 503,76 € et décide de faire vendre lesdits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

#### **DECISION N°8 : FIXATION DE LA MISE A PRIX DU LOT N°6**

L'Administrateur provisoire décide de fixer le montant de la mise à prix du lot N°6 de 6 000,00 €.

L'Administrateur provisoire prends acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

#### **DECISION N°9 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE D'ENGAGER UNE SAISIE IMMOBILIERE DU LOT N°13**

L'Administrateur provisoire décide de se substituer à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Mr RAISSI Ryan, propriétaire du lot N°13, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 19 juin 2024, de la somme de 2 029,41 € et décide de faire vendre lesdits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

#### **DECISION N°10 : FIXATION DE LA MISE A PRIX DU LOT N°13**

L'Administrateur provisoire décide de fixer le montant de la mise à prix du lot N°13 de 6 000,00 €.

L'Administrateur provisoire prends acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

#### **DECISION N°11 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE D'ENGAGER UNE SAISIE IMMOBILIER DES LOT N°5 ET N° 16**

L'Administrateur provisoire décide de se substituer à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Mr BOUAICHA El Jilali, propriétaire des lots N°5 et 16, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 19 juin 2024, de la somme de 11 565,73 € et décide de faire vendre lesdits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

#### **DECISION N°12 : FIXATION DE LA MISE A PRIX DES LOTS N°5 et N°16**

L'Administrateur provisoire décide de fixer le montant de la mise à prix des lots N°5 et N°16 de 12 000,00 €.

L'Administrateur provisoire prends acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Rappel des textes cités :

*Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :*

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus à l'Administrateur Provisoire, ce dernier n'a donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de ses décisions.*

*Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :*

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret »,*

Fait à MARSEILLE, le

27/06/24.

**AJASSOCIES**  
SELARL d'Administrateurs Judiciaires  
376 av. du Prado - 13008 Marseille  
Tél : 04 91 79 12 29 - mail : marseille@ajassocies.fr  
**Pour la SELARL AJASSOCIES**



DELEGATION.....

N° de dossier

Date du dépôt

Réservé à l'Anah

## DEMANDE DE SUBVENTION

Madame, Monsieur,

Vous demandez à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), organisme public, une subvention au syndicat de copropriétaires pour le financement des travaux d'amélioration ou d'accessibilité réalisés sur les parties communes de l'immeuble. Nous vous remercions de lire attentivement les informations suivantes avant de remplir le dossier.

Votre demande doit être adressée à la délégation de l'Anah du département où se situe l'immeuble.

Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de subvention à la délégation de l'Anah peuvent bénéficier d'une aide.

Une subvention n'est pas automatique, elle est attribuée en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles, sur la base d'un programme d'actions qui fixe notamment les priorités d'intervention de l'Anah au niveau local, et les modalités financières d'attribution des aides.

Pour être certain d'obtenir une subvention et en connaître le montant, vous devez attendre la décision de l'Anah. Hors cas de travaux tendant à permettre l'accessibilité, l'Anah octroie des aides aux syndicats de copropriétaires pour des copropriétés connaissant des difficultés importantes sur les plans social, technique et/ou financier, ainsi que pour réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles.

Si à l'occasion des travaux réalisés sur les parties communes, des travaux sur les parties privatives sont effectués, ils devront faire l'objet d'un dossier de demande individuelle de chaque copropriétaire.

L'attribution d'une aide de l'Anah à un syndicat de copropriétaires est dans certains cas subordonnée à la réalisation, au préalable, d'un diagnostic complet de la copropriété et à l'établissement d'une stratégie de redressement pérenne et d'un programme de travaux cohérent. Elles est également conditionnée à la réalisation d'une évaluation énergétique et à la mise en oeuvre de moyens comptables et financiers adaptés.

Si le projet comporte des travaux de rénovation thermique, la subvention de l'Anah peut être augmentée d'une aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux. Cette aide est accordée au syndicat par l'Anah, au nom de l'État, au titre des investissements d'avenir, si les travaux envisagés permettent une amélioration de la consommation énergétique conventionnelle du bâtiment d'au moins 35 %. En cas d'octroi de l'ASE, l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie (CEE) générés par le projet financé est soumis à un droit d'exclusivité de l'Anah.

Des modalités spécifiques sont applicables lorsqu'une aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux est attribuée, en complément de l'aide au syndicat et pour les mêmes travaux, aux copropriétaires occupants de ressources modestes et que les travaux ne donnent pas lieu à une demande d'aide de l'Anah aux copropriétaires à titre individuel.

N'oubliez rien, et surtout pas de dater, de signer la demande et de joindre l'ensemble des pièces justificatives demandées. Sinon, nous serions obligés de vous retourner le dossier. Ce délai retarderait notre décision.

Nous vous suggérons d'effectuer une copie de la demande afin de conserver une trace des engagements que vous souscrivez.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Votre délégation de l'Anah

Pour tout connaître sur le dispositif d'aides et leurs conditions d'attribution, vous pouvez vous procurer le fascicule intitulé "Le guide des aides de l'Anah" disponible sur le site internet [www.anah.fr](http://www.anah.fr) ou en vous adressant au numéro indigo 0 820 15 15 15 (Service 0,05 €/min + prix appel).

Vu les articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,  
Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.

Vu le règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés.

Vu la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés : les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre demande de subvention ainsi qu'à des exploitations statistiques. Les destinataires des données sont : les services de l'Agence, les organismes partenaires et, le cas échéant, la collectivité locale du lieu du bien concerné, ainsi que l'obligé disposant d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie (en cas d'octroi de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux uniquement aux copropriétaires occupants de ressources modestes, seules des données générales seront transmises : nom et adresse de la copropriété, quote-part des copropriétaires concernés). Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à la délégation de l'Anah de votre département. Vous pouvez également pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ, CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET

- Nom de la copropriété : 11 RUE KLEBER
- Nombre total de bâtiments : 1 Bâtiment(s) concerné(s) par les travaux : 1
- Année d'achèvement : 1990
- Numéro d'immatriculation au registre national des syndicats de copropriétaires : A027581183
- Adresse : 11 RUE KLEBER

Code Postal : 131003 Commune : MARSEILLE

Nombre de lots de la copropriété : 117

Tantièmes : 11900

Nombre de lots d'habitation : 110

Tantièmes : 11752

Nombre de lots d'habitation principale : 11

Tantièmes : 11111

Nombre de logements de la copropriété : 11

Tantièmes : 11111

Nombre de logements mis en location, à titre de résidence principale : 11

Tantièmes : 11111

dont logements des organismes du logement social (HLM, SEM...) : 11

Tantièmes : 11111

Nombre de logements occupés par leurs propriétaires, à titre de résidence principale : 11

Tantièmes : 11111

Nombre de commerces ou autres locaux : 12

Tantièmes : 11185

Nota - Dans le cas où les travaux donnent lieu à une répartition spécifique au niveau des quotes-parts : fournir également les données correspondantes.

- L'immeuble est-il dans le périmètre d'une :  
OPAH copropriété en difficulté ? : Oui ☐ Non ☒ ou d'un plan de sauvegarde ? : Oui ☐ Non ☒  
OPAH ? : Oui ☐ Non ☒ POPAC ? : Oui ☐ Non ☒
- L'immeuble fait-il l'objet :  
• d'une procédure d'insalubrité ou d'un arrêté de péril ou d'un arrêté de mise en sécurité des équipements collectifs ? :  
Oui ☐ Non ☒ Date de l'arrêté : 11/11/11  
• d'une injonction d'enlèvement des peintures au plomb ? :  
Oui ☐ Non ☒ Date de l'injonction : 11/11/11
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un rapport d'évaluation : ☐ De l'insalubrité de l'habitat ? ☐ De la dégradation de l'habitat ?
- Si oui, indiquer le nom de l'organisme qui a établi ce rapport : .....
- Les travaux concernés par la demande ont pour objet :  
• une copropriété sous administration judiciaire : Oui ☒ Non ☐  
• l'accessibilité de l'immeuble : Oui ☐ Non ☒  
Si oui, préciser le nombre d'accès à l'immeuble ou aux immeubles modifiés ou rendus adaptés 11
- Évaluation énergétique : consommation conventionnelle (en kWh/m².an) : avant travaux : 11111 après travaux : 11111
- Les travaux concernés par la présente demande font-ils également l'objet :  
☐ de demandes d'aides individuelles de l'Anah (aide de l'Anah au syndicat + aides individuelles de l'Anah aux copropriétaires éligibles)  
☒ seulement d'une aide de l'Anah au syndicat
- Travaux d'économies d'énergie : aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, certificats d'économies d'énergie (CEE)  
De manière générale, l'Anah doit être informée de tout accord conclu par la copropriété concernant la valorisation des CEE générés par les travaux d'économies d'énergie. Si un accord en ce sens a été conclu ou est en cours de négociation, indiquer le nom de l'obligé concerné et, le cas échéant, des autres parties à cet accord (entreprise, etc.) : .....
- ☐ Gain énergétique d'au moins 35 % : le cerfa n° 14 566 rempli et signé est joint à la demande. En cas d'octroi de l'ASE au syndicat, l'Anah bénéficie d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des CEE.
- ☐ Gain énergétique supérieur ou égal à 25 % et inférieur à 35 % : l'ASE est susceptible d'être octroyée aux copropriétaires occupants de ressources modestes. Lorsque les travaux donnent lieu à l'enregistrement de CEE, la part de CEE correspondant à la quote-part de travaux des copropriétaires occupants bénéficiaires de l'ASE revient de droit à l'Anah.

## DÉSIGNATION DU MANDATAIRE

Le syndicat des copropriétaires est représenté par :

- Raison sociale : SELARI
- Nom et prénom du représentant légal : ATASSOGES
- Adresse : 376 AVENUE DU PRADO - LE RIBERA BATE
- Code Postal : 131003 Commune : MARSEILLE
- Téléphone : 0491791219 • Télécopie : 1111111111 • Mél : marseille@ajassouis.fr
- Le mandataire est-il : - syndic de l'immeuble<sup>(1)</sup> ? : Oui ☐ Non ☒  
- administrateur provisoire ? : Oui ☒ Non ☐

Ce mandataire a été désigné pour représenter la copropriété afin de :

- remplir et signer le formulaire de demande de subvention,
- déposer le dossier de demande de subvention,
- recevoir la notification de la décision de subvention,
- présenter les pièces justificatives de l'exécution des travaux.

Nota bene : En cas de demande d'octroi de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux aux copropriétaires occupants de ressources modestes (sans aide individuelle de l'Anah aux copropriétaires), ces derniers doivent obligatoirement désigner le même mandataire que celui choisi par le syndicat des copropriétaires.

<sup>(1)</sup> Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code civil. (article 39-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967).



## MOYENS COMPTABLES ET FINANCIERS DE LA COPROPRIÉTÉ

- Le syndicat des copropriétaires dispose-t-il d'un compte bancaire ouvert à son nom<sup>(2)</sup>? Oui ☒ Non ☐

Si non, l'assemblée générale des copropriétaires s'est-elle déjà prononcée favorablement à l'ouverture d'un tel compte ? Oui ☐ Non ☐

- Lorsque la subvention est supérieure ou égale à 30 000 €, lorsque le versement d'une avance est demandé<sup>(3)</sup>, ou lorsqu'est demandé l'octroi, aux copropriétaires occupants de ressources modestes, d'une ou plusieurs aides de solidarité écologique du programme Habiter Mieux (sans aide individuelle de l'Anah aux copropriétaires), l'attribution de la subvention est conditionnée<sup>(4)</sup> à l'ouverture préalable d'un compte bancaire spécifique permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés.

Ce compte existe-t-il ? Oui ☒ Non ☐

## MAÎTRE-D'OEUVRE

Une mission complète de maîtrise d'oeuvre exécutée par un architecte, agréé en architecture, technicien, bureau d'études, est obligatoire en cas d'un montant de travaux subventionnables supérieur à 100 000 € HT ou en cas d'arrêté d'insalubrité et de péril, pour les travaux de grosses réparations et de restructuration.

- Nom : LADJOUZE RIAD  
● Adresse : 21 RUE LEON PAULET  
Code Postal : 13100 Commune : MARSEILLE  
● Téléphone : 0691871092 ● Télécopie :                      ● Mél : contact@ladjouze-ecobarconsult.com

## ENGAGEMENTS

Je soussigné(e), mandataire du syndicat des copropriétaires

Nom et prénom : SELARL ASASSOCES

- certifie sur l'honneur que :

- les renseignements portés sur la présente demande et dans les documents annexes sont exacts,
- les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date de dépôt du dossier ;

- m'engage à :

- informer le syndicat des copropriétaires en assemblée générale, du montant de la subvention prévue pour l'immeuble ainsi que du montant effectivement versé à la fin des travaux,
- faire réaliser les travaux dans un délai de cinq ans en Plan de sauvegarde et de trois ans dans les autres cas, à compter de la notification de la subvention. Les travaux doivent être réalisés, conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers et comporter la fourniture et la mise en oeuvre des matériaux et équipements ;
- en cas d'accord conclu avec un tiers concernant l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie éventuellement générés par la réalisation des travaux, en informer l'Anah et, lorsque les travaux donnent lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE) aux copropriétaires occupants de ressources modestes, respecter le droit d'exclusivité de l'Anah pour la quote-part de travaux concernée ;
- lorsqu'une ASE est octroyée directement au syndicat, permettre la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) dans les conditions précisées dans le formulaire d'engagement complémentaire joint au dossier, et respecter le droit d'exclusivité de l'Anah, pour l'enregistrement de l'ensemble des CEE générés par le projet de travaux subventionné ; à défaut la subvention de l'Anah et l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux pourraient être annulées ;
- en cas d'octroi d'une ASE aux copropriétaires occupants de ressources modestes (sans aide individuelle de l'Anah aux copropriétaires), à solliciter l'octroi de l'ASE dans le cadre du présent dossier de demande et à imputer son montant sur la quote-part due au titre des travaux subventionnés par chaque copropriétaire concerné.

- reconnais être informé que :

- seule la décision expresse d'octroi de la subvention engage l'Agence sur le plan juridique et financier,
- l'attribution de la subvention et son versement sont soumis à l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de disposer des moyens comptables et financiers exigés par la réglementation de l'Anah,
- l'Anah se réserve la possibilité de faire des contrôles à tout moment et que le non respect des engagements ci-dessus entraîne l'annulation de l'aide et le reversement des sommes versées par l'Agence pour le financement de l'opération, majorées en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) entre la date du dernier versement et celle de la décision de reversement (les indices pris en compte seront ceux du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant celle des dates de référence). Il sera appliqué des intérêts légaux en cas de non paiement dans les délais prescrits.
- concernant l'aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, le non respect des conditions propres à son attribution entraîne son retrait. Lorsque l'aide de l'Anah fait l'objet d'une décision de retrait, l'ASE est également retirée. Les sommes éventuellement perçues sont reversées dans les mêmes conditions que pour l'aide de l'Anah.

Fait à Marseille le 17/10/2014

Signature du mandataire

**AJASSOCIES**  
SELARL d'Administrateurs Judiciaires  
376 av. du Prado - 13008 Marseille  
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande de paiement ou de toute autre démarche vis-à-vis de l'Anah entraîne le retrait de l'aide allouée et le reversement des sommes indûment perçues, éventuellement majorées dans les conditions prévues par le règlement général de l'Anah, et expose la personne concernée, à titre de sanction administrative, et sans préjudice de poursuites judiciaires, au refus de toute nouvelle demande pendant un délai pouvant atteindre cinq années et à des sanctions pécuniaires.

<sup>(2)</sup> Un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires sera exigé pour l'octroi, l'engagement, et donc le paiement de la subvention.

<sup>(3)</sup> Aucun versement d'avance ne peut être demandé pour une subvention pour travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles.

<sup>(4)</sup> En d'autres termes, le dossier ne pourra pas être agréé en l'absence de compte bancaire spécifique pour les travaux.

## COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- La présente demande de subvention signée par le mandataire.
- Une copie de la délibération de l'assemblée générale ayant décidé de la réalisation des travaux, autorisant le syndic ou un autre mandataire à représenter la copropriété devant l'Anah.
- Suivant le cas, une copie du plan de sauvegarde, ou des arrêtés de péril ou de mise en sécurité, ou du rapport d'évaluation de l'insalubrité ou de la dégradation de l'habitat, ou une copie du jugement du Tribunal de Grande Instance désignant l'administrateur provisoire.
- Les éléments de diagnostic et de stratégie à l'origine du programme de travaux, objet de la demande d'aide (sauf pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles), à moins qu'ils aient déjà été transmis à l'Anah.
- L'évaluation énergétique (consommation conventionnelle en kWh/m<sup>2</sup>.an avant et après réalisation des travaux) permettant de mesurer à l'échelle de chaque bâtiment concerné le gain énergétique lié à la réalisation des travaux en parties communes.
- En cas de demande d'octroi d'une aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux directement au syndicat (gain énergétique d'au moins 35 %) : joindre le formulaire d'engagement spécifique "Habiter Mieux / CEE - Engagements complémentaires" (cerfa n° 14 566).
- Si le montant prévisionnel de travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT, le plan prévisionnel de financement comportant notamment les aides publiques sollicitées ou obtenues (constituent des aides publiques : les subventions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements, des établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME, de l'UE ainsi que les aides financières versées par les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales) ou l'attestation du syndic.
- Un dossier technique : comprenant les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers, ou par un maître d'œuvre, le devis d'honoraires de maîtrise d'œuvre, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du dossier et la justification des quantités prévues aux devis, le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux (joindre les devis et factures correspondants).
- Le cas échéant, la copie de la carte professionnelle du syndic "gestion immobilière" en cours de validité.
- Le relevé d'identité bancaire en original du compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires (RIB du compte spécifique pour les travaux si l'attribution de la subvention est conditionnée à l'ouverture d'un tel compte).
- Pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles :
  - la fiche "état de la copropriété" ;
  - le rapport d'enquête sociale ;
  - lorsque le syndicat des copropriétaires n'a pas sollicité de subvention pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la justification de l'exercice de ces missions (copie du contrat d'AMO ou/et autre pièce justificative).

## EN CAS DE CUMUL, POUR LES MÊMES TRAVAUX, D'UNE AIDE DE L'ANAH AU SYNDICAT ET D'AIDES INDIVIDUELLES DE L'ANAH AUX COPROPRIÉTAIRES

L'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée pour les mêmes travaux avec les aides individuelles aux copropriétaires ; dans ce cas :

- indiquer le nombre de copropriétaires concernés par ce cumul :  copropriétaires occupants et  copropriétaires bailleurs ;
- joindre à la présente demande un formulaire "copropriétaire à mandataire commun" (cerfa n° 12 712), complété, signé, et accompagné de tous les engagements individuels (cerfa n° 13 458 ou n° 13 459, suivant le cas) datés et signés correspondants, ainsi que les pièces particulières devant être jointes à ceux-ci (justificatifs de ressources pour les copropriétaires occupants, statuts enregistrés pour les bénéficiaires personnes morales, conventions à loyers maîtrisés à conclure avec l'Anah...).

Ne renseigner et ne joindre que les informations de ce formulaire et les pièces justificatives qui ne sont pas déjà prévues par la présente demande.

## EN CAS DE CUMUL D'UNE AIDE DE L'ANAH AU SYNDICAT ET D'UNE OU PLUSIEURS AIDES DE SOLIDARITÉ ÉCOLOGIQUE DU PROGRAMME HABITER MIEUX AUX COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE RESSOURCES MODESTES (SANS AIDE INDIVIDUELLE DE L'ANAH AUX COPROPRIÉTAIRES) :

Le dossier doit également comprendre :

- La liste des copropriétaires occupants pour lesquels l'octroi de l'ASE (sans aide individuelle de l'Anah) est demandé.  
À cet effet, remplir, dater et signer un ou plusieurs intercalaires. Nombre d'intercalaires joints :
- Pour chacun des copropriétaires occupants, le formulaire Cerfa "Syndicat de copropriétaires - Mandat et engagements du copropriétaire occupant pour le bénéfice de l'aide de solidarité écologique" (cerfa n° 14 725) daté et signé, et accompagné du ou des justificatifs de revenus pour l'ensemble des occupants.

## DEMANDE DE VERSEMENT D'AVANCE

Sous certaines conditions, une avance peut être accordée pour le commencement des travaux. La demande doit être effectuée sur le formulaire Cerfa "Syndicat de copropriétaires - Demande de versement d'une avance pour le commencement des travaux" (cerfa n° 13 933), qui précise les conditions applicables.

**Cette demande de subvention ne dispense pas les demandeurs de toutes les autorisations administratives tels que permis de construire, déclaration de travaux, avis des services d'hygiène... ni de contracter une assurance dommage-ouvrage.**



**LADJOUZE-ECOBAT-CONSULT**

21 rue Léon Paulet  
13008 Marseille  
06 98 70 92 98

contact@ladjouze-ecobatconsult.com

N° de DEVIS : LEC/DEV-09/06/8G-SUV

Date : 19/06/2024

ID du client : AJASSOCIÉS

Résidence Le Ribera, 376 Av. du Prado Immeuble  
E. 13008 Marseille

Référent technique : Monsieur Jean François Roncelay

376 avenue du prado

13008 Marseille

SDC 11 RUE KLEBER chez AJAssociés

Résidence Le Ribera, 376 Av. du Prado Immeuble  
E., 13008 Marseille

Référence du dossier : LEC/KLB/RU155

Objet : Mission de Maîtrise d'œuvre totale et suivi de travaux

Affaire : Bâisse 11 RUE KLEBER

Adresse du site : 11 rue Kleber 13003 Marseille

Référence de la Mairie

Courrier: Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité immeuble sis 11, rue Kleber - 13003 MARSEILLE

Date: 19 septembre 2023

N/REF : SDC 23/0336/LS/SO

Affaire suivie par: Lola Sloesz

SDC 11 rue Kleber chez AJAssociés  
Honoraire pour MOE/SOPT

Descriptif	Quantité	U	PU	Prix Total
Contenu de la proposition de mission de Maîtrise d'Œuvre; SELON LE RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE Procédure de MISE EN SÉCURITÉ Constat visuel de l'immeuble sis 11, rue Kleber - 13003 MARSEILLE N° SDC: 23/0336				
Montant total TTC du marché 92 245,67 €				
Montant honoraire pour la direction des travaux , suivi ordonnancement et pilotage y compris visa des documents				
Honoraire 7% du montal total TTC	F	1	6 457,20 €	6 457,20 €
Détail de la mission				
L'ordonnancement, la coordination et le pilotage des travaux:				
Analyse les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, avec détermination de leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par planning				
harmonisation dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux				
Gestion des travaux jusqu'à la levée des réserves dans le délai imparti, éventuellement la mise en application des diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination.				
Réunion de chantier soit hebdomadaire soit deux fois par mois				
Rédaction des comptes rendus de chantier				
Assistance technique				
Réalisation des OPR , réception de chantier				
Etablissement d'une attestation de fin travaux				
TOTAL				6 457,20 €
Taux de TVA : 0%				00 €
TOTAL Devis				6 457,20 €

Conditions de paiement

Sur facturation de situation et avancement

Bon pour accord et exécution de ma mission

Le :


Signature électronique  
Ladjouze MRIad  
20/06/2024 9:36

LADJOUZE ECOBAT CONSULT  
21 rue Léon Paulet 13008 Marseille  
N° Siret: 842 856 734 000 20  
APE: N° 7112 B  
Mail: contact@ladjouze-ecobatconsult.com

Tél: 06 98 70 92 98

LADJOUZE M Riad



Adresse du projet 11 rue Kieber 13003 Marseille				<table><tr><td>Entreprise</td><td>EURO CONSTRUCTION CONCEPT</td></tr><tr><td>Téléphone</td><td>06 69 11 60 60</td></tr><tr><td>Adresse</td><td>105 RUE COLTILLERIE 13002</td></tr><tr><td>N Siret</td><td>52023428700032</td></tr><tr><td>Courriel</td><td>younes.katsi@gmail.com</td></tr></table>		Entreprise	EURO CONSTRUCTION CONCEPT	Téléphone	06 69 11 60 60	Adresse	105 RUE COLTILLERIE 13002	N Siret	52023428700032	Courriel	younes.katsi@gmail.com
Entreprise	EURO CONSTRUCTION CONCEPT														
Téléphone	06 69 11 60 60														
Adresse	105 RUE COLTILLERIE 13002														
N Siret	52023428700032														
Courriel	younes.katsi@gmail.com														
A l'attention de : Monsieur Jean Francois Roncelay AJ ASSOCIE 376 avenue du prado 13008 Marseille		<table><tr><td>Date</td><td>04/05/2024</td></tr><tr><td>Davis</td><td>DV0624-K</td></tr></table>		Date	04/05/2024	Davis	DV0624-K								
Date	04/05/2024														
Davis	DV0624-K														
Objet : Travaux de conformité- sécurisation et renforcement des communs sis 11 rue kieber-13003 Marseille Client : SDC- 11 rue Kieber chez Associes		<table><tr><td>Client</td><td>C03529</td></tr><tr><td></td><td>DPEF</td></tr></table>		Client	C03529		DPEF								
Client	C03529														
	DPEF														
MOE : Ladjouze Ecobat Consult Tel : 06 98 70 92 98		Lot A		Conformité sécurisation des communs et caves											
Document référence: DIAGNOSTIC N°48- KLB-02-01-2024															
Référence Mairie Arrêté de la mairie : référence: Arrêté N° 2020_02228_VDM															
SD1 20/091- ARRÊTÉ DE MAINLEVÉE DE PÉRIL IMMINENT - 11 RUE KLÉBER - 13003 MARSEILLE - PARCELLE N°203812 1003															
Designation des articles		Unité	Quantité	PU	Ptot										
La norme NF C 15-100, des installations électriques des parties communes en copropriété est une réglementation très stricte en la matière cette norme sert à limiter au maximum les éventuels dangers d'une installation vieillissante et notamment le risque d'incendie ou d'électrocution. L'électricité est un élément essentiel de tout immeuble, assurant son bon fonctionnement au quotidien. Cependant, la sécurité électrique des parties communes d'un immeuble est une préoccupation majeure, nécessitant une conformité stricte aux normes en vigueur. La mise aux normes électriques dans les parties communes d'un immeuble est un enjeu indispensable pour garantir la sécurité des occupants, prévenir les risques d'incendie et assurer le bon fonctionnement des équipements collectifs.															
Installation de chantier plis et replis du matériel		ENS	1,00	1 050,00 €	1 050,00 €										
Sous total Installation de chantier					1 050,00 €										
Les prix annoncés ci-dessous dans ce chapitre tiennent compte des déposes															
Travaux de conformité courant faible de l'ensemble de la cage d'escalier du Rdc à l'étage 5, Goulottes, câblages		ENS	6,00	829,34 €	4 976,04 €										
Travaux de conformité courant fort de l'ensemble de la cage d'escalier du Rdc à l'étage 5, Goulottes, câblages		ENS	6,00	992,65 €	5 955,90 €										
Platine avec clavier BITRON digitale autonome audio - UAV0153/112 - GOLMARLa platine avec clavier BITRON Digitale Autonome Audio - UAV0153/112 de GOLMAR est indispensable pour votre système d'interphone. Il permet un contrôle d'accès efficace et une communication fiable entre les visiteurs et les résidents. Cet équipement possède un clavier d'appel/code. Les visiteurs peuvent ainsi composer des codes spécifiques pour pouvoir pénétrer dans votre résidence. Il garantit par ailleurs une communication claire entre les visiteurs et les occupants.Grâce à sa conception autonome à décodeur, ce modèle portant la référence UAV0153/112 peut fonctionner indépendamment. Cela facilite son intégration dans différents systèmes d'interphone pour une installation aisée et une opération fiable.Cette platine avec clavier BITRON Digitale Autonome Audio de GOLMAR dispose en outre d'un grand afficheur bleu pour une visibilité optimale pour les utilisateurs. Il simplifie son utilisation, mais également lui apporte une touche esthétique.La platine est spécialement conçue pour fonctionner avec le groupe audio UAV187/002 de GOLMAR. Cette option améliore la qualité audio de la communication pour une conversation nette entre les résidents et les visiteurs. Ce dispositif est en outre pré-percé pour accueillir un lecteur VIGIK®. Il répond ainsi aux besoins spécifiques des systèmes de contrôle d'accès.Cet équipement est en acier inoxydable d'une épaisseur de 2,5 mm, gage de sa robustesse. Il est ainsi indiqué pour une utilisation en extérieur. En outre pour empêcher toute tentative de sabotage, cette platine de GOLMAR est livrée avec des vis anti-vandales. Sa fixation est ainsi renforcée.Caractéristiques principales : Clavier d'appel/codeAutonome à décodeurEn Inox 2.5 mm d'épaisseurGrand afficheur bleuVis anti-vandalesPré-percée lect. VIGIK®															
Poste audio à combiné avec réglage et exclusion - GTART - GOLMAR Le POSTE AUDIO A COMBINÉ AVEC REGLAGE E.T EXCLUSION GTART de la marque GOLMAR permet un échange bidirectionnel avec les visiteurs et contrôle l'accès à un bâtiment. Il utilise la technologie de bus 2 fils non polarisés G2P pour les appels, garantissant la confidentialité des conversations. Il offre 3 sonneries sélectionnables et dispose d'une touche ouvre-porte. Fabriqué en plastique de haute qualité, il est résistant aux chocs. Son design compact et élégant s'intègre discrètement dans n'importe quel style d'intérieur. L'installation est facile grâce à sa fixation en saillie, ne nécessitant aucune intervention sur le bâti. Caractéristiques principales : Combiné avec cordon et connecteurs RJ Réglage et extinction de la sonnerie d'appel Possibilité de régler à l'installation 3 sonneries d'appel distinctes Appel électronique avec 3 mélodies au choix Touche ouvre-porte et touche additionnelle Fonction ouverture de porte automatique Matériau : Plastique Ouvre-porte automatique : Oui Protégé contre les écoutes : Oui Couleur : Blanc															
		U	11,00	205,00 €	2 255,00 €										
Raccordement et branchement		U	11,00	77,00 €	847,00 €										
Fourniture et pose de tableau électrique au RDC		U	1,00	906,00 €	906,00 €										
Fourniture et pose de luminaire à détection de présence réglable, Applique LED PHILIPS avec Détecteur de Mouvement IP65 Ledinaire 19W WL070V, Blanc Neutre 4000K		U	6,00	146,00 €	876,00 €										
Intervention et vérification du pied de colonne, hall d'entrée au droit de la porte d'entrée, si nécessaire le remplacer s'il est défaillant :		ENS	1,00	1 607,00 €	1 607,00 €										

Cave				
Travaux de conformité électrique courant fort dans les caves				
réseaux électrique pour points lumineux sous goulottes accès cave, dégagement et les quatres caves	ENS	2,00	1 678,98 €	3 357,96 €
Fourniture et pose de deux Fourniture et pose de luminaire a detection de présence réglable, Applique LED PHILIPS avec	U	2,00	141,61 €	283,22 €
Détecteur de Mouvement IP65 Ledinaire 19W WL070V, Blanc Neutre 4000K	U	4,00	73,42 €	293,68 €
Fourniture et pose de quatre interrupteur lumineux	U	4,00	99,29 €	397,16 €
Fourniture et pose de quatre points lumineux ,Plafonnier à Culot 1 x E27 étanche IP44 rond Ø225mm Blanc	U	4,00	99,29 €	397,16 €
Sous total Travaux courant fort et faible			24 134,71 €	
Travaux dans la cage d'escalier				
RDC vers étage 1				
Fourniture et pose d'une serrure a ventouse avec adaptation sur porte d'entrée, réglage y compris toute sujétions	ENS	1,00	1 412,32 €	1 412,32 €
Reprise des murs dégradés	ENS	1,00	1 024,32 €	1 024,32 €
Reprise de tomettes, dépose , grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	5,00	63,00 €	315,00 €
Reprise encadrement de porte , localisation dégagement menant vers les caves	Ens	1,00	289,00 €	289,00 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie , remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 043,00 €	1 043,00 €
Reprise encadrement de la porte du logement de droite, reprise du scellement par agrafes	ENS	1,00	829,00 €	829,00 €
Reprise des nez de marches	U	2,00	145,00 €	290,00 €
Reprise de dégradation mur entre les deux logements, partie haute du sous bassement	ENS	1,00	97,00 €	97,00 €
Etage 1 vers Etage 2				
Reprise des murs dégradés en sous bassement	ENS	1,00	1 014,32 €	1 014,32 €
Reprise de tomettes, dépose , grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	10,00	63,00 €	630,00 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie , remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 032,00 €	1 032,00 €
Reprise du chevêtre de la cage d'escalier depuis le palier du second étage	ENS	1,00	1 398,00 €	1 398,00 €
Reprise du limon avec dépose des parties non adhérente, reconstitution enduit plâtre sur nergalto	ENS	1,00	946,38 €	946,38 €
Reprise des nez de marches	U	2,00	147,00 €	294,00 €
Reprise des fissures de la sous face de la volée, dépose des enduits non adhérents , rempalce de l'enfustage corompus, enduit plâtre sur nergalto	ENS	1,00	2 285,32 €	2 285,32 €
Etage 2 vers Etage 3				
Reprise du mur entier entre les deux portes palières	ENS	1,00	1 014,32 €	1 014,32 €
Reprise de tomettes, dépose , grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	8,00	63,00 €	504,00 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie , remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 032,00 €	1 032,00 €
Reprise des fissures des murs d'echifres	ENS	1,00	1 398,00 €	1 398,00 €
Reprise des fissures de la sous face de la volée, dépose des enduits non adhérents , rempalce de l'enfustage corompus, enduit plâtre sur nergalto	ENS	1,00	2 285,32 €	2 285,32 €
Reprise des nez de marches	U	3,00	147,00 €	441,00 €
Etage 3 vers Etage 4				
Reprise sous-bassement du mur au niveau du palier de repos	ENS	1,00	957,05 €	957,05 €
Reprise de tomettes, dépose , grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	20,00	63,00 €	1 260,00 €
Reprise du gonflement du mur au dessus de la porte palière de droite et verification du scellement de l'encadrement	ENS	1,00	1 600,00 €	1 600,00 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie , remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 032,00 €	1 032,00 €
Reprise des fissures des murs d'echifres	ENS	1,00	1 407,00 €	1 407,00 €
Reprise des fissures de la sous face de la volée, dépose des enduits non adhérents , rempalce de l'enfustage corompus, enduit plâtre sur nergalto	ENS	1,00	2 282,00 €	2 282,00 €
Reprise du limon avec dépose des parties non adhérente, reconstitution enduit plâtre sur nergalto	ENS	1,00	946,38 €	946,38 €
Reprise des nez de marches	U	1,00	147,00 €	147,00 €
Etage 4 vers Etage 5				
Reprise encadrement de porte , logement de droite	Ens	1,00	830,93 €	830,93 €
Reprise de tomettes, dépose , grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	17,00	63,00 €	1 071,00 €
Reprise des fissures des murs d'echifres	ENS	1,00	2 578,26 €	2 578,26 €
Sécurisation de la trappe d'accès en toiture, par fermeture	U	1,00	43,00 €	43,00 €
Vérification verrière et traitement de l'étanchéité	ENS	1,00	248,32 €	248,32 €
Traitement des fissures au niveau du puit de lumière	ENS	1,00	1 356,00 €	1 356,00 €
Sous total refection de la cage d'escalier			35 333,24 €	



#### Travaux dans les caves

Fourniture et pose d'une serrure avec clé, pour porte accès à la cave	U	1,00	115,00 €	115,00 €
Dépose des encadrement de portes existants y compris évacuation	U	4,00	198,00 €	792,00 €
Fourniture et pose de quatre bloc portes pleines de 83 x 204 de passage y compris la quicaille	U	4,00	567,00 €	2 268,00 €
Passivation des nervures métalliques et traitement par peinture antirouille	ENS	1,00	4 475,95 €	4 475,95 €
Création d'un réseau d'aération naturelle	ENS	1,00	3 152,32 €	3 152,32 €
Reprise d'enduit au plâtre au droit de l'escalier d'accès en cave plafond, après dépose et curage	M²	4,00	121,00 €	484,00 €
Reprise d'enduit à base de chaux aérienne au droit de l'escalier d'accès en cave, après dépose et curage	M²	8,00	135,00 €	1 080,00 €
Reprise d'enduit à base de chaux aérienne au droit de certains parois cave 1-2-3 et 4	M²	45,00	135,00 €	6 075,00 €
Réparation du réseau d'eau usée et des eaux vannes	ENS	1,00	2 285,32 €	2 285,32 €
Reprise des poutres métalliques par sabot métallique fixées chimiquement sur les poteaux	ENS	1,00	2 614,15 €	2 614,15 €

Sous total travaux dans les caves

23 341,74 €

Total Travaux HT

83 859,70 €

TVA 10%

8 385,97 €

Total Travaux TTC

92 245,67 €

Viste des lieux le 29 mai 2024

Travaux : deux mois et demi plus une semaine de préparation

Moyen Humain: Trois ouvriers plus un chef

Moyen Matériel : Camionnette-étais- matériel électroportatif- matériel de protection pour travaux en site occupé- matériel de sécurité

Methodologie: Affichage des travaux -prise de rendez vous

**Offre analysée**

**Entreprise moins disante**

LADJOUZE ECOBAT CONSULT  
21 rue LéonPaulet 13008 Marseille  
N° Siret:842 856 734 000 20  
APE: N° 7112 B  
Mail: [contact@ladjouze-ecobatconsult.com](mailto:contact@ladjouze-ecobatconsult.com)

Tél: 06 98 70 92 98

LADJOUZE M Rias

Adresse du projet 11 rue kleber 13003 Marseille		Entreprise SASU ECOBAT CONCEPT 06 Téléphone 06 65 01 32 98 Adresse 854 rue de Rome 13006 Marseille N Siret 90247014500019 Courriel ecobat.concept06@gmail.com			
A l'attention de : Monsieur Jean Francois Roncelay AU ASSOCIÉ 376 avenue du prado 13008 Marseille		Date 31/05/2024 Devis EC-0123-13K			
Objet : Travaux de conformité- sécurisation et renforcement des communs sis 11 rue kleber-13003 Marseille Client : SDC-11 rue Kleber chez Aisassociés		Client C1525			
MOE : Ladjouze Ecobat Consult Tel : 06 98 70 92 98		Lot A Conformité sécurisation des communs et caves			
Document référence: DIAGNOSTIC N°48- KLB-02-01-2024					
Référence Mairie Arrêté de la mairie : référence: Arrêté N° 2020_02228_VDM SD1 20/091- ARRÊTÉ DE MAINLEVÉE DE PÉRIL IMMINENT - 11 RUE KLÉBER - 13003 MARSEILLE - PARCELLE N°203812 1003					
Designation des articles		Unité	Quantité	PU	Ptot
La norme NF C 15-100, des installations électriques des parties communes en copropriété est une réglementation très stricte en la matière cette norme sert à limiter au maximum les éventuels dangers d'une installation vieillissante et notamment le risque d'incendie ou d'électrocution. L'électricité est un élément essentiel de tout immeuble, assurant son bon fonctionnement au quotidien. Cependant, la sécurité électrique des parties communes d'un immeuble est une préoccupation majeure, nécessitant une conformité stricte aux normes en vigueur. La mise aux normes électriques dans les parties communes d'un immeuble est un enjeu indispensable pour garantir la sécurité des occupants, prévenir les risques d'incendie et assurer le bon fonctionnement des équipements collectifs.					
Installation de chantier plis et replis du matériel		ENS	1,00	1 000,00 €	1 000,00 €
Sous total Installation de chantier					1 000,00 €
Les prix annoncés ci-dessous dans ce chapitre tiennent compte des déposes					
Travaux de conformité courant faible de l'ensemble de la cage d'escalier du RDC à l'étage 5, Goulottes, câblages		ENS	6,00	1 095,00 €	6 570,00 €
Travaux de conformité courant fort de l'ensemble de la cage d'escalier du RDC à l'étage 5, Goulottes, câblages		ENS	6,00	1 276,00 €	7 656,00 €
Platine avec clavier BITRON digitale autonome audio - UAV0153/112 - GOLMARLa platine avec clavier BITRON Digitale Autonome Audio - UAV0153/112 de GOLMAR est indispensable pour votre système d'interphone. Il permet un contrôle d'accès efficace et une communication fiable entre les visiteurs et les résidents. Cet équipement possède un clavier d'appel/code. Les visiteurs peuvent ainsi composer des codes spécifiques pour pouvoir pénétrer dans votre résidence. Il garantit par ailleurs une communication claire entre les visiteurs et les occupants. Grâce à sa conception autonome à décodeur, ce modèle portant la référence UAV0153/112 peut fonctionner indépendamment. Cela facilite son intégration dans différents systèmes d'interphone pour une installation aisée et une opération fiable.Cette platine avec clavier BITRON Digitale Autonome Audio de GOLMAR dispose en outre d'un grand afficheur bleu pour une visibilité optimale pour les utilisateurs. Il simplifie son utilisation, mais également lui apporte une touche esthétique.La platine est spécialement conçue pour fonctionner avec le groupe audio UAV4187/002 de GOLMAR. Cette option améliore la qualité audio de la communication pour une conversation nette entre les résidents et les visiteurs. Ce dispositif est en outre pré-percé pour accueillir un lecteur VIGIK®. Il répond ainsi aux besoins spécifiques des systèmes de contrôle d'accès.Cet équipement est en acier inoxydable d'une épaisseur de 2,5 mm, gage de sa robustesse. Il est ainsi indiqué pour une utilisation en extérieur. En outre pour empêcher toute tentative de sabotage, cette platine de GOLMAR est livrée avec des vis anti-vandales. Sa fixation est ainsi renforcée.Caractéristiques principales : Clavier d'appel/codeAutonome à décodeurEn Inox 2.5 mm d'épaisseurGrand afficheur bleuVis anti-vandalesPré-percée lect. VIGIK®		Ens	1,00	1 600,00 €	1 600,00 €
Poste audio à combiné avec réglage et exclusion - GTART - GOLMAR Le POSTE AUDIO A COMBINE AVEC REGLAGE E.T EXCLUSION GTART de la marque GOLMAR permet un échange bidirectionnel avec les visiteurs et contrôle l'accès à un bâtiment. Il utilise la technologie de bus 2 fils non polarisés G2P pour les appels, garantissant la confidentialité des conversations. Il offre 3 sonneries sélectionnables et dispose d'une touche ouvre-porte. Fabriqué en plastique de haute qualité, il est résistant aux chocs. Son design compact et élégant s'intègre discrètement dans n'importe quel style d'intérieur. L'installation est facile grâce à sa fixation en saillie, ne nécessitant aucune intervention sur le bâti. Caractéristiques principales : Combiné avec cordon et connecteurs RJ Réglage et extinction de la sonnerie d'appel Possibilité de régler à l'installation 3 sonneries d'appel distinctes Appel électronique avec 3 mélodies au choix Touche ouvre-porte et touche additionnelle Fonction ouverture de porte automatique Matériau : Plastique Ouvre-porte automatique : Oui Protégé contre les écouteurs : Oui Couleur : Blanc Raccordement et branchement Fourniture et pose de tableau électrique au RDC Fourniture et pose de luminaire à détection de présence réglable, Applique LED PHILIPS avec Détecteur de Mouvement IP65 Ledinaire 19W WL070V, Blanc Neutre 4000K Intervention et vérification du pied de colonne, hall d'entrée au droit de la porte d'entrée, si nécessaire le remplacer s'il est défaillant :		U	11,00	151,00 €	1 661,00 €
		U	11,00	78,54 €	863,94 €
		U	1,00	924,12 €	924,12 €
		U	6,00	148,92 €	893,52 €
		ENS	1,00	1 639,14 €	1 639,14 €
Cave					
Travaux de conformité électrique courant fort dans les caves réseaux électrique pour points lumineux sous goulottes acés cave, dégagement et les quatres caves		ENS	2,00	2 675,00 €	5 350,00 €
Fourniture et pose de deux Fourniture et pose de luminaire à détection de présence réglable, Applique LED PHILIPS avec Détecteur de Mouvement IP65 Ledinaire 19W WL070V, Blanc Neutre 4000K		U	2,00	144,44 €	288,89 €
Fourniture et pose de quatre interrupteur lumineux		U	4,00	74,89 €	299,55 €
Fourniture et pose de quatre points lumineux ,Plafonnier à Culot 1 x E27 étanche IP44 rond Ø225mm Blanc		U	4,00	101,27 €	405,10 €



Sous total Travaux courtant fort et faible				28 151,26 €
<b>Travaux dans la cage d'escalier</b>				
<b>RDC vers étage 1</b>				
Fourniture et pose d'une serrure a ventouse avec adaptation sur porte d'entrée, réglage y compris toute sujétions	ENS	1,00	1 756,00 €	1 756,00 €
Reprise des murs dégradés	ENS	1,00	1 044,81 €	1 044,81 €
Reprise de tomettes, dépose, grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	5,00	64,26 €	321,30 €
Reprise encadrement de porte, localisation degagement menant ves les caves	Ens	1,00	294,78 €	294,78 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie, remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 063,86 €	1 063,86 €
Reprise encadrement de la porte du logement de droite, reprise du scellement par agrafes	ENS	1,00	845,58 €	845,58 €
Reprise des nez de marches	U	2,00	147,90 €	295,80 €
Reprise de dégradation mur entre les deux logements, partie haute du sous bassement	ENS	1,00	98,94 €	98,94 €
<b>Etage 1 vers Etage 2</b>				
Reprise des murs dégradés en sous bassement	ENS	1,00	1 034,61 €	1 034,61 €
Reprise de tomettes, dépose, grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	10,00	64,26 €	642,60 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie, remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 052,64 €	1 052,64 €
Reprise du chevêtre de la cage d'escalier depuis le palier du second étage	ENS	1,00	1 425,96 €	1 425,96 €
Reprise du limon avec dépose des parties non adhérente, reconstitution enduit platre sur nergalto	ENS	1,00	965,31 €	965,31 €
Reprise des nez de marches	U	2,00	149,94 €	299,88 €
Reprise des fissures de la sous face de la volée, dépose des enduits non adherents, rempalce de l'enfustage corompus, enduit platre sur nergalto	ENS	1,00	2 331,03 €	2 331,03 €
<b>Etage 2 vers Etage 3</b>				
Reprise du mur entier entre les deux portes palières	ENS	1,00	1 034,61 €	1 034,61 €
Reprise de tomettes, dépose, grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	8,00	64,26 €	514,08 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie, remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 052,64 €	1 052,64 €
Reprise des fissures des murs d'echifres	ENS	1,00	1 425,96 €	1 425,96 €
Reprise des fissures de la sous face de la volée, dépose des enduits non adherents, rempalce de l'enfustage corompus, enduit platre sur nergalto	ENS	1,00	2 331,03 €	2 331,03 €
Reprise des nez de marches	U	3,00	149,94 €	449,82 €
<b>Etage 3 vers Etage 4</b>				
Reprise sous-bassement du mur au niveau du palier de repos	ENS	1,00	976,19 €	976,19 €
Reprise de tomettes, dépose, grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	20,00	64,26 €	1 285,20 €
Reprise du gonflement du mur au dessus de la porte palière de droite et verification du scellement de l'encadrement	ENS	1,00	1 632,00 €	1 632,00 €
Reprise de la flexion du palier, dépose proprement de la zone flechie, remplacement enfustage remise en état des tomettes	ENS	1,00	1 052,64 €	1 052,64 €
Reprise des fissures des murs d'echifres	ENS	1,00	1 435,14 €	1 435,14 €
Reprise des fissures de la sous face de la volée, dépose des enduits non adherents, rempalce de l'enfustage corompus, enduit platre sur nergalto	ENS	1,00	2 327,64 €	2 327,64 €
Reprise du limon avec dépose des parties non adhérente, reconstitution enduit platre sur nergalto	ENS	1,00	965,31 €	965,31 €
Reprise des nez de marches	U	1,00	149,94 €	149,94 €
<b>Etage 4 vers Etage 5</b>				
Reprise encadrement de porte, logement de droite	Ens	1,00	847,55 €	847,55 €
Reprise de tomettes, dépose, grattage, mise en œuvre d'un ciment colle et pose de tomettes	U	17,00	64,26 €	1 092,42 €
Reprise des fissures des murs d'echifres	ENS	1,00	2 629,83 €	2 629,83 €
Sécurisation de la trappe d'accès en toiture, par fermeture	U	1,00	43,86 €	43,86 €
Vérification verrière et traitement de l'étanchéité	ENS	1,00	253,29 €	253,29 €
Traitement des fissures au niveau du puit de lumière	ENS	1,00	1 383,12 €	1 383,12 €
Sous total refecton de la cage d'escalier				36 355,34 €

#### Travaux dans les caves

Fourniture et pose d'une serrure avec clé, pour porte accès à la cave  
Dépose des encadrement de portes existants y compris évacuation  
Fourniture et pose de quatre bloc portes pleines de 83 x 204 de passage y compris la quicallerie  
Passivation des nervures métalliques et traitement par peinture anti-rongeurs  
Création d'un réseau d'aération naturelle  
Reprise d'enduit au plâtre au droit de l'escalier d'accès en cave plafond, après dépose et curage  
Reprise d'enduit à base de chaux aérienne au droit de l'escalier d'accès en cave, après dépose et curage  
Reprise d'enduit à base de chaux aérienne au droit de certaine parois cave 1-2-3 et 4  
Réparation du réseau d'eau usée et des eaux vannes  
Reprise des poutres métalliques par sabot métallique fixées chimiquement sur les poteaux

U	1,00	105,00 €	105,00 €
U	4,00	198,00 €	792,00 €
U	4,00	675,00 €	2 700,00 €
ENS	1,00	4 897,00 €	4 897,00 €
ENS	1,00	3 432,00 €	3 432,00 €
M²	4,00	123,42 €	493,68 €
M²	8,00	149,00 €	1 192,00 €
M²	45,00	149,00 €	6 705,00 €
ENS	1,00	2 331,03 €	2 331,03 €
ENS	1,00	2 500,00 €	2 500,00 €

Sous total travaux dans les caves

25 147,71 €

Total Travaux HT

90 654,30 €

TVA 30%

9 065,43 €

Total Travaux TTC

99 719,73 €

Viste des lieux le 20 mai 2024

Travaux : trois mois plus deux semaines de préparation

Moyen Humain: 4 ouvriers plus un CTX

Moyen Matériel : Camion-étais- meuleuse- perceuse-perfo- barrières hauteur 1m pour protection

Methodologie: toutes les dispositions seront prises pour travailler en site occupé

SASU ECOBAT CONCEPT06

+33 6 65 01 32 98

ADS:154 rue de Rome13006 Marseille

Siret: N°902 470 145 000 19

mail: ecobat.concept@gmail.com

Offre analysée



LADJOUZE ECOBAT CONSULT  
21 rue LéonPaulet 13008 Marseille  
N° Siret:842 856 734 000 20

APE: N° 7112 B

Mail: contact@ladjouze-ecobatconsult.com

Tél: 06 98 70 92 98

LADJOUZE M Rias



Adresse du chantier  
11 rue Kleber  
13003 Marseille

BE : LADJOUZE ECOBAT CONSULT

Ads : 21 rue Léon Paulet 13008 Marseille

SIRET 842 856 734 000 20-RCS MARSEILLE

CODE NAF 7112 B

A l'attention de : Monsieur Jean Francois Roncelay  
AJ ASSOCIE  
376 avenue du Prado  
13008 Marseille

11/06/2024

Objet : Analyse des offres, Travaux : bâtisse sis, 11 rue Kleber-  
13003 Marseille  
Client : SDC 11 rue Kleber chez AJAssociés

Analyse des offres

Affaire: Lot A : Conformité sécurisation des communs et caves

Travaux selon le rapport diag sous la référence: DIAGNOSTIC N°48- KLB-02-01-2024

Arrêté de la mairie : référence: Arrêté N° 2020\_02228\_VDM

SD1 20/091- ARRÊTÉ DE MAINLEVÉE DE PÉRIL IMMINENT - 11 RUE  
KLÉBER - 13003 MARSEILLE - PARCELLE N°203812 1003

Estimatif de Ladjouze Ecobat Consult marché de base : 94 141,80 € HT

Estimatif planning travaux : 1 semaine préparation + 8 semaines de travaux

Analyse des offres

MARCHE DE BASE

ENTREPRISE	Prix HT	TVA	Montant TVA	Montant TTC
ECOBAT CONCEPT 06	90 654,30 €	10,00%	9 065,43 €	99 719,73 €
Euroconcept construction	83 859,70 €	10,00%	8 385,97 €	92 245,67 €

Analyse des offres SDC && rue Kleber chez AJAssociés

## Marché de base et option

L'analyse des prix nous donne comme moins disant la société EURO CONCEPT CONSTRUCTION avec un montant total HT de **83 859,70 euros** en travaux de base

Les offres de prix des deux entreprises n'ont pas beaucoup d'écart et sont cohérentes vu la position géographique de la bâtisse

Le delta en écart de la société EURO CONCEPT CONSTRUCTION par rapport à la société ECOBAT CONCEPT 06, est de 6 794,61 €uros soit un écart de 7,5 %.

La société Ecobat Concept 06 a consenti par rapport à sa première offre d'un rabais commercial de 2% Sa première offre est de 92 467,39 €uros HT

La société Euroconcept construction a consenti de faire un rabais commercial de 5%, sa première offre est de 88 052,68 €uros HT

Les prix annoncés dans ce document ce sont des prix avec les rabais des entreprises

Premier	société	Euroconcept Construction
Second	société	Ecobat concept 06

les critères des choix sont :

Le prix

30 points: pour le critère prix

l'entreprise doit fournir les éléments cités ci-dessous pour analyse des offres :

Demande lors de la consultation

La partie technique : offre technique

Document	10
Visite de chantier	15
Planning	15
Moyens humains	10
Moyens matériel	10
Méthodologie	10



Les critères et choix de l'entreprise se baseront sur les réponses ci-dessus

Analyse des offres SDC && rue Kleber chez AJAssociés



SOCIETE ECOBAT CONCEPT 06		
Offre technique		Points
Planning	Travaux : trois mois plus deux semaines de préparation	9
Moyens humains	Moyen Humain: 4 ouvriers plus un CTX	10
Moyens matériels	Moyen Materiel : Camion-étais- meuleuse- perceuse-perfo- barrières hauteur 1m pour protection	10
Methodologie	Methodologie: toutes les dispositions seront prises pour travailler en site occupé	10
Visite	OUI le 20 mai 2024	15
Prix		27,75
Total		81,75

SOCIETE EUROCONCEPT CONSTRUCTION		
Offre technique		Points
Planning	Travaux : deux mois et demi plus une semaine de préparation	13
Moyens humains	Moyen Humain: Trois ouvriers plus un chef	9
Moyens matériels	Moyen Materiel : Camionnette-étais- matériel électroportatif- matériel de protection pour travaux en site occupé- matériel de sécurité	10
Methodologie	Methodologie: Affichage des travaux -prise de rendez vous	10
Visite	OUI le 29 mai 2024	15
Prix	Moins Disant	30
Total		87

Selon les critères et le système des notations, la société Euro Concept Construction est la favorite pour être adjudicataire du marché

#### Classement :

Premier :	EUROCONCEPT CONSTRUCTION	Montant Marché de base HT est de :	83 859,70 €
Second :	ECOBAT CONCEPT 06	Montant Marché de base HT est de :	90 654,30 €

#### Nota 1

Euroconcept construction

Mémoire technique non fournit

Ecobat concept 06

Mémoire technique non fourni

#### Nota 2

Le gestionnaire AJAssociés et les propriétaires agiront selon leur libre arbitre, pour choisir l'entreprise ou pour éventuellement faire un contre devis, en respectant la DPGF et les préconisations du rapport de diagnostic

Nota 3: L'entreprise Eco Concept Construction devra fournir un mémoire technique avant la période de préparation

LADJOUZE ECOBAT CONSULT  
 21 rue Léon Paulet 13008 Marseille  
 N° Siret: 842 856 734 000 20

APE: N° 7112 B

Mail: contact@ladjouze-ecobatconsult.com

Tél: 06 98 70 92 98

LADJOUZE M

## RAPPORT- DIAGNOSTIC

Marseille, le 04 janvier 2024



**Affaires :** SDC, 11 KLEBER chez AJAssociés

**Copro :** 11 RUE KLEBER

**Lieux :** MARSEILLE 13003

<u>MAÎTRISE D'OUVRAGE</u> SELARL AJA	<u>RÉSIDENCE LE RIBERA - BAT E-376 AVENUE DU PRADO</u> <u>13008 MARSEILLE</u>
<u>MAÎTRE D'ŒUVRE</u> LADJOUZE-ECOBAT CONSULT	<u>21 rue Léon Paulet 13008 Marseille</u>
<u>AFFAIRE</u> KLEBER	<u>SDC, 11 KLEBER chez AJAssociés</u>
<u>REFERENCE</u>	<u>ODS : N°BPA sur devis N°</u>

**Rapport Diagnostic Technique et Structurel**  
**Bâtisse au 11 RUE KLEBER**

**COMMANDITAIRE**  
**SDC -CHEZ AJA ASSOCIES**  
**RÉSIDENCE LE RIBERA - BAT E**  
**376 AVENUE DU PRADO**  
**13008 MARSEILLE**

**Bureau D'étude : LADJOUZE ECOBAT CONSULT**  
**Adresse : 21 rue Léon Paulet 13008 Marseille**  
**TEL : 06 98 70 92 98**

**DIAGNOSTIC N°48- KLB-02-01-2024**

**DIAGNOSTIC**



TABLE DES MATIERES

<b>A. GENERALITES</b>	<b>5</b>
A.1. Localisation de la bâtisse	5
A.2. Plan Cadastral	5
A.3. Historique des investigations	7
A.3.i. Constat huissier de justice 28.05.2020	7
A.3.ii. Rapport expertise 03.06.2020	12
A.3.iii. Rapport CABINET CERAC 15.07.2020	26
A.3.iv. Mainlevée du 25.09.2020	29
A.3.v. Rapport LBM REALISATIONS 20.12.2022	33
A.3.vi. Phase contradictoire Ville de MARSEILLE 19.09.2023	36
A.3.vii. 200921 Attestation de MeS 11 Kleber	43
A.4. Nomenclature structurelle	46
A.5. Nomenclature temporelle	46
A.6. Mission	46
<b>B. Rappel mission</b>	<b>47</b>
<b>C. Nota</b>	<b>47</b>
<b>D. Campagne des visites</b>	<b>47</b>
<b>E. Description et préconisations</b>	<b>48</b>
E.1. Reportage photographique	48
E.1.i. Façade principale	48
E.1.ii. Escalier volée 1-RDC-etage 1	49
E.1.iii. Escalier volée 2-etage1-étage 2	55
E.1.iv. Escalier volée 3-étage 2-étage3	61
E.1.v. Escalier volée 4-etage 3-etage 4	65
E.1.vi. Escalier volée 5-etage4-etage5	69

E.1.vii. Volume sous-sol cave \_\_\_\_\_ 74

E.1.viii. Commentaires des photos-Sous-sol/cave \_\_\_\_\_ 80

**E.2. Préconisations et/ ou recommandations \_\_\_\_\_ 81**

E.2.i. partie électrique \_\_\_\_\_ 81

E.2.ii. La cage d'escalier \_\_\_\_\_ 81

E.2.iii. Le volume cave \_\_\_\_\_ 82

E.2.iv. Le Hors périmètre \_\_\_\_\_ 82

**F. Conclusion \_\_\_\_\_ 84**

## A. GENERALITES

### A.1. Localisation de la bâtisse



### Les caractéristiques de la bâtisse :

- ✦ Cave existante sur cet immeuble.
- ✦ Local commercial
- ✦ Le type de construction : RDC+5 étages, la façade est constituée de pierre et Moellons hourdés aux Mortiers à base de chaux.
- ✦ Balcons en saillies
- ✦ Les planchers sont constitués structurellement par des poutres bois dont la disposition est parallèle à façade, d'enfustages, et la sous face en lattes plâtré
- ✦ Les poutres bois ont un ancrage dans les murs porteurs, au droit de ces dites poutres, elles sont traversées, par des cloisons de répartitions (poutre en appuies), nature des cloisons : brique marseillaise.
- ✦ Les cloisons de répartition permettent et participent à la rigidité des planchers.
- ✦ Le revêtement des planchers est du type tomettes posées sur une chape maigre.
- ✦ Toiture en tuiles Canal.
- ✦ Les combles, sont constitués d'un isolant de faible épaisseur ancien, sur enfustage, la charpente est constituée de poutres bois circulaires et rectangulaire de chevrons et de planches.
- ✦ L'escalier tournant est constitué de bois d'enfustage, d'un revêtement de type tomette sur chape et d'un limon en bois plâtré (poutre bois).
- ✦ Les sous-faces des volées d'escalier sont enduites sur enfustages.

La bâtisse est située dans une zone dense est commerçante, le tissu ou ilot de la rue Kléber souffre de vétusté et d'un manque d'entretiens.

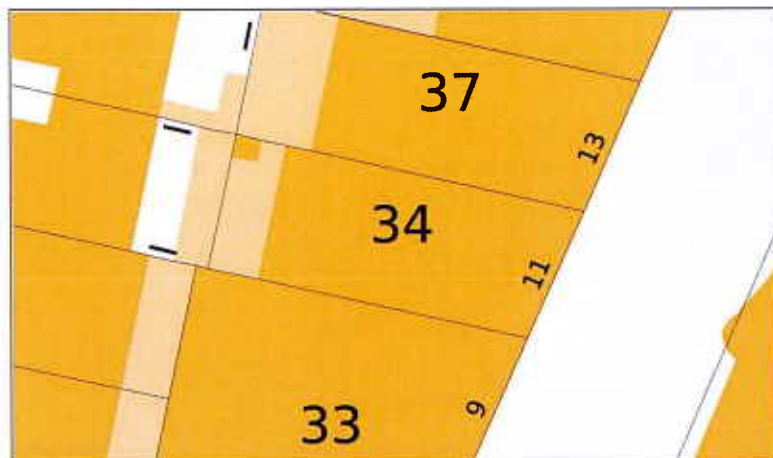
La construction de l'immeuble a fait l'objet et dans le respect d'un cahier des charges commun au moment de sa construction sous la loi urbanisme de 1847.

Dans le cadre de ce rapport : j'ai pris l'initiative de donner une nomenclature structurelle et temporelle.

### A.2. Plan Cadastral



cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Marché Lavalley - 78193 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16060001480011

Impression non normalisée du plan cadastral

Parcelle 34 - Feuille 812 I 01 - Commune : MARSEILLE 3EME (13)

géoportail

Illustration cartographique - Géoportail

11 kleber-13003 Marseille



M 2014 2015

Longitude: 4° 42' 28" E  
Latitude: 43° 18' 27" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/>

Parcelle 34- 11 rue Kleber

A.3. **Historique des investigations**

A.3.i. *CONSTAT HUISSIER DE JUSTICE 28.05.2020*

SCP F. MASCRET – S. FORNELLI - S. SAGLIETTI – H-P VERSINI  
Huissiers de Justice Associés  
71 Boulevard Oddo CS 20077  
13344 MARSEILLE CEDEX 15

Compétence dans les départements du 13, 83, 04, 06

C0060228

# PROCES VERBAL DE CONSTAT





## PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT HUIT MAI

### A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU 11 RUE KLEBER, situé à MARSEILLE (13003), représenté par son Syndic actuellement en exercice, le CABINET AJILL'IMMO, ayant son siège social à MARSEILLE (13006) – 7/9, Rue Fatque, pris en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.

### Qui nous expose :

Que la copropriété subit un refoulement d'eau dans les caves de l'immeuble.

Que ces désordres proviennent du réseau public situé sur la chaussée, au-devant de l'immeuble.

Que pour la protection et la défense de ses droits, notre requérant a tout intérêt à faire dresser toutes constatations utiles à ce sujet.

Qu'il sera dressé procès-verbal de constat à l'issue de nos opérations.

C'est pourquoi, déferant à cette réquisition

Je soussigné, Henri-Pierre VERSINI

Huissier de Justice Associé

Membre de la Société Civile Professionnelle

Franck MASCRET – Stéphane FORNELLI – Stéphanie SAGLIETTI – Henri-Pierre VERSINI

Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice

Dont le siège social est à MARSEILLE 13015 – 71 Boulevard Oddo

CERTIFIE m'être rendu ce jour à MARSEILLE (13003) au-devant de l'immeuble situé au 11 Rue Kléber.

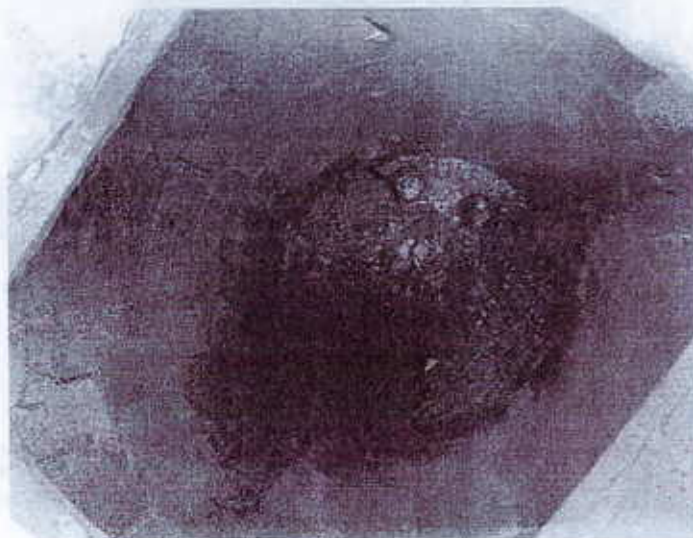


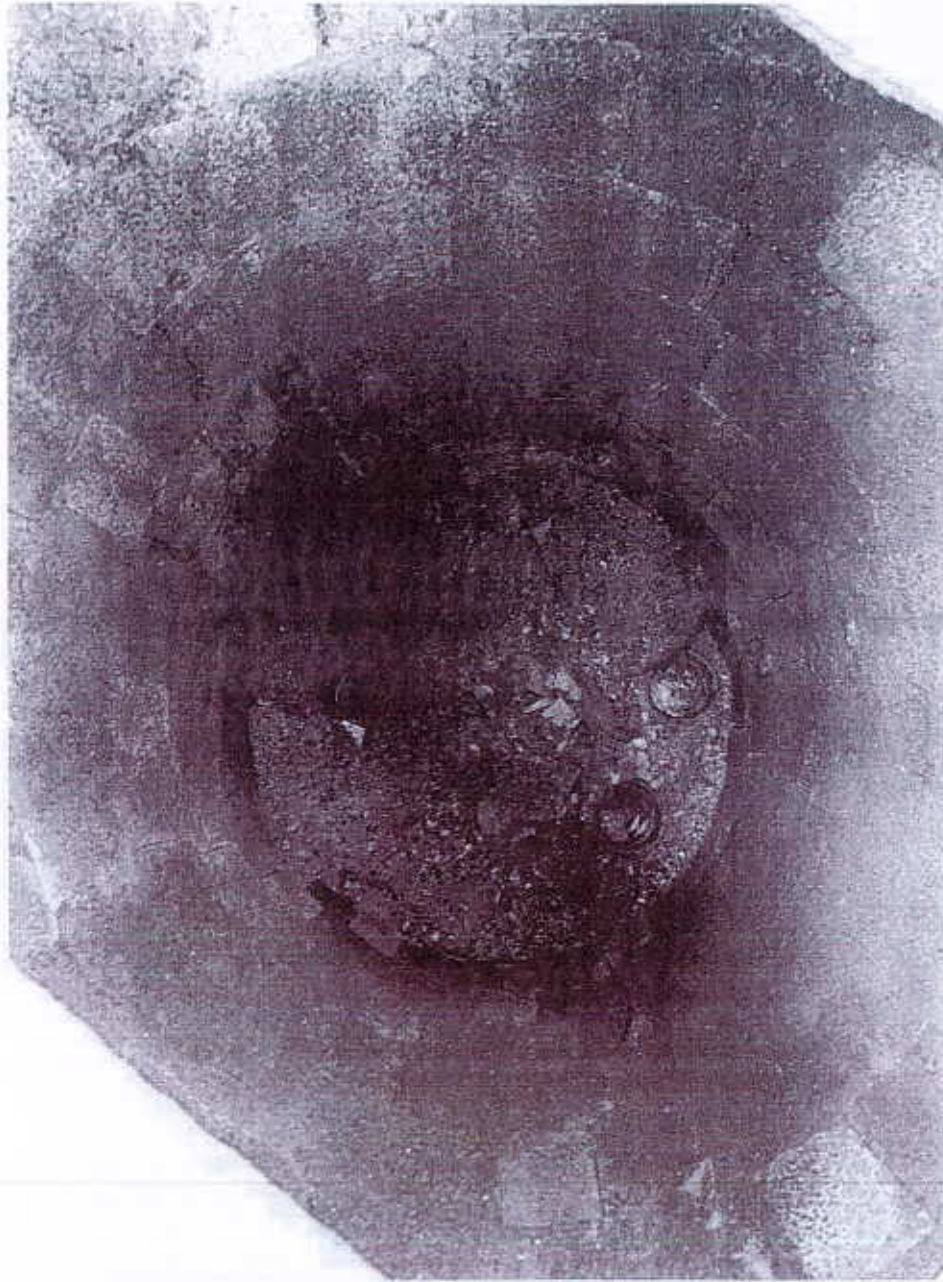
Où étant, je procède aux constatations suivantes :

Une plaque métallique marquée d'une croix blanche est située au-devant de l'immeuble du 11 Rue Kléber.



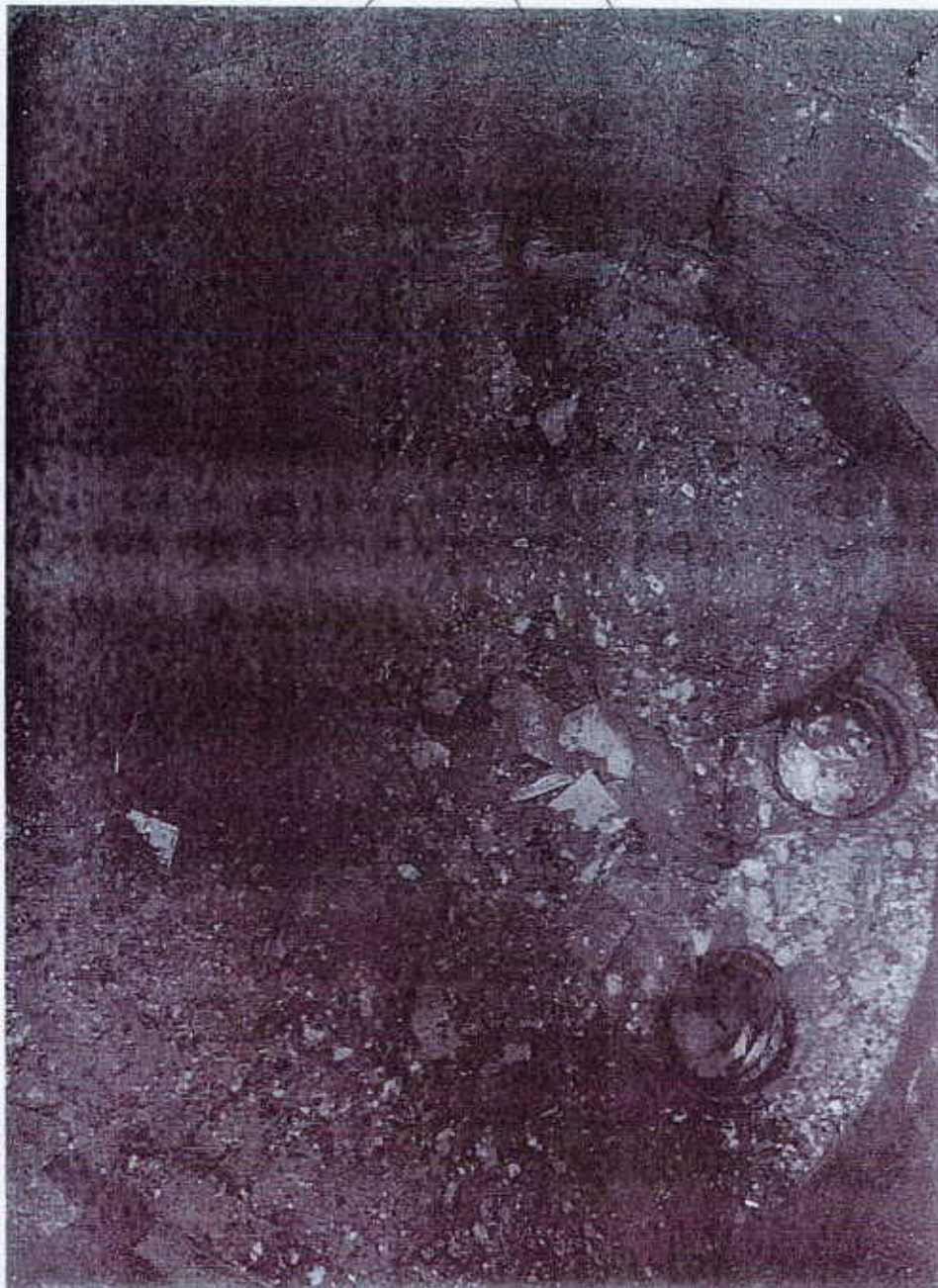
Après avoir soulevé la trappe de visite, j'observe qu'il s'agit d'un puits d'une profondeur d'environ 3 mètres. Son fond est intégralement tapis d'un mélange de terre et de débris d'aspect humide. Quatre orifices métalliques, en position verticale, sont apparents, de l'eau stagnante souillée est visible. La paroi de cette cavité est composée de briques anciennes très vétustes dont les joints sont manquants ou détériorés en plusieurs endroits, tant en partie basse qu'en partie haute.



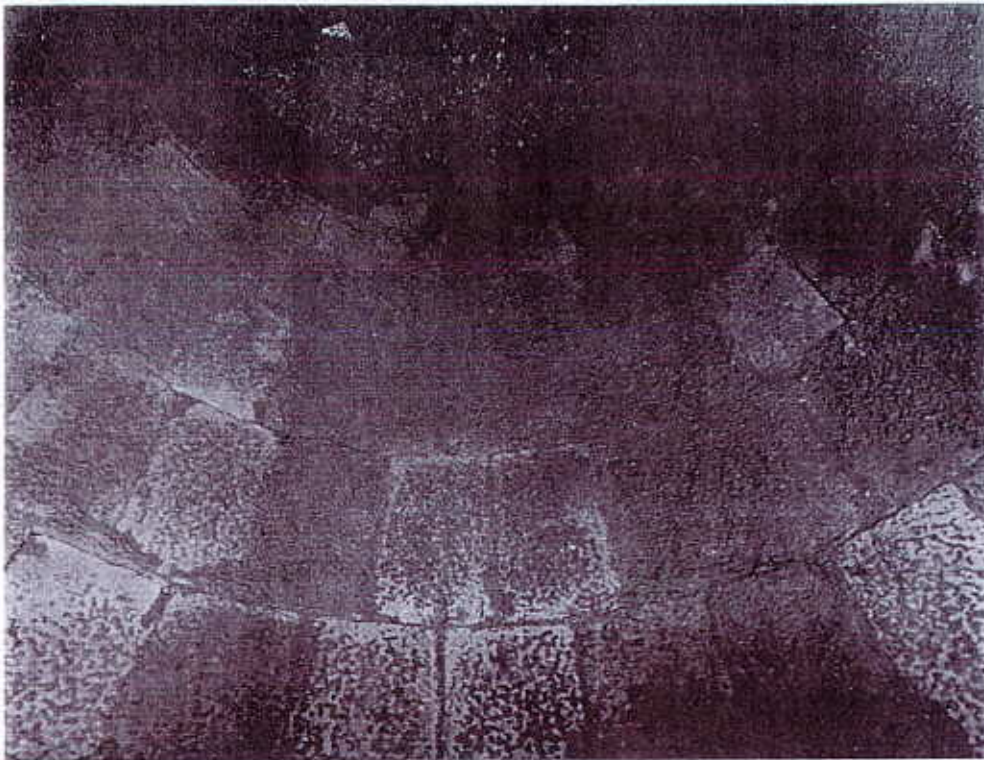




Exemples de joints dégradés et manquants :







Plus rien n'étant à constater, j'ai dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

*Les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seules modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.*



Henri-Pierre VERSINI  
Huissier de Justice

6

A.3.ii. RAPPORT EXPERTISE 03.06.2020

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE MARSEILLE**

AFFAIRE

: M. Le Maire de la Ville de Marseille

C/

: Immeuble 11 rue Kléber 13003 Marseille.

ORDONNANCE

: N° 2004135-0

N° D'EXPERT

: 20454

NOM DE L'EXPERT

: Gilbert CARDI

DATE DE DECISION

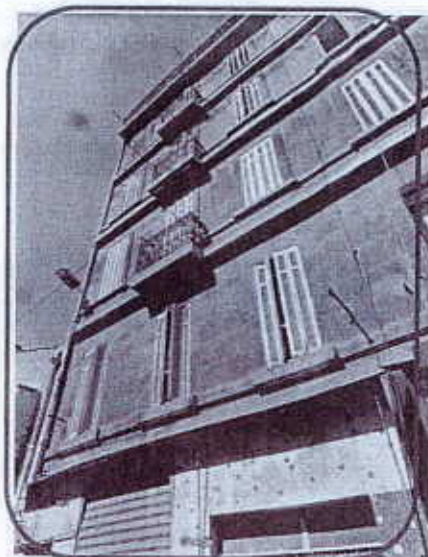
: 3 juin 2020

N/REF.

: 20.1896

**RAPPORT D'EXPERTISE**

*11 rue Kléber - 13003 Marseille*



Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

9, Rue Magaud 13007 Marseille Tél : 04.91.59.48.58. Courriel : [gilbert.cardi@ecobat-consult.com](mailto:gilbert.cardi@ecobat-consult.com)

Demandeur

: Monsieur le Maire de Marseille  
Hôtel de Ville de Marseille

Défendeurs

: Le SDC immeuble 11 rue Kléber 13003 Marseille,  
pris en la personne du cabinet AJILL'IMMO, Monsieur Benjamin  
DRACIUS, domicilié 7-9 rue Falque 13006 Marseille.

Expert désigné

: Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

\*\*\*\*\*

MISSION DE L'EXPERT

Nous reproduisons, ci-après, la mission du Tribunal Administratif de Marseille, objet de l'ordonnance du 3 juin 2020, référencée 2004135-0 :

- 1 - se rendre immédiatement sur place,
- 2 - décrire l'état de l'immeuble situé 11 rue Kléber 13003 Marseille,  
Parcelle cadastrée : 203812 10034 Quartier Saint Lazare,
- 3 - dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens, notamment au regard de son incidence éventuelle sur le péril allégué,
- 4 - donner son avis sur l'existence d'un péril grave et imminent,
- 5 - en cas de péril grave et imminent indiquer en précisant la nature et les modalités, les mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du péril.

NOTIFICATION DE LA MISSION

Par courriel du Tribunal Administratif de Marseille en date du 3 juin 2020.

ACCEPTATION DE LA MISSION

Par notre acceptation verbale et téléphonique en date du 3 juin 2020, confirmée par notre retour du formulaire de serment en date du 3 juin 2020.

Puis, par notre présence sur les lieux le 8 juin 2020 à 9 heures, avec :

- Monsieur Vincent FURNO, ingénieur à la Ville de Marseille
- Madame Lola STOESZ, architecte de la ville de Marseille.
- Monsieur Benjamin DRACIUS, Ct AJILL'IMMO, syndic.
- Monsieur Yan DONDELINGER, agence NSL Architectes, conseil du syndicat des copropriétaires.
- Société BF Assainissement.
- Société de maçonnerie.
- Des copropriétaires dont Monsieur Jean-Luc RICCA.

I - RAPPEL DES FAITS

Les services de sécurité de la Ville ont constaté que l'immeuble, sis 11 rue Kléber 13003 Marseille, présente d'importants désordres de nature à constituer un danger grave et imminent pour la sécurité publique et celle des occupants, notamment :

---

Tribunal Administratif de Marseille - Dossier n° 2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le SDC immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJILL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 2/13



- Dégradation importante des structures de la 1<sup>ère</sup> volée d'escalier.
- Dégradation des murs de la cage d'escalier notamment au droit des paliers des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages.

Devant les risques d'effondrement de l'ensemble de la première volée de l'escalier de l'immeuble, la Ville de Marseille saisit le Tribunal Administratif, pour assurer la sécurité des personnes.

## **2 - DILIGENCE DE L'EXPERT**

2 - 1 – Réunion d'expertise judiciaire du 8 juin 2020 à 9 heures 15, suivant la notification établie par la Ville de Marseille adressée au syndic, le cabinet AJILL'IMMO.

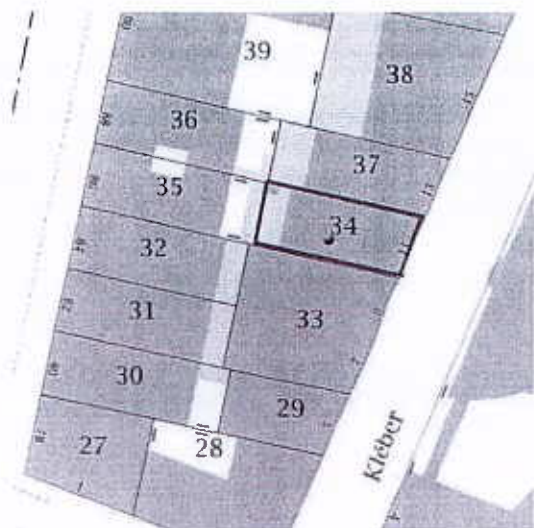
## **3 - REPONDRE AUX QUESTIONS DE NOTRE MISSION DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE 3 JUIN 2020**

### ***3.1. Se rendre immédiatement sur place***

Nous nous sommes rendu sur les lieux le lundi 8 juin 2020 à 9 heures 15, en présence de :

- Monsieur Vincent FURNO, ingénieur à la Ville de Marseille
- Madame Lola STOEZ, architecte de la ville de Marseille.
- Monsieur Benjamin DRACIUS, Ct AJILL'IMMO, syndic.
- Monsieur Yan DONDELINGER, agence NSL Architectes, conseil du syndicat des copropriétaires.
- Société BF Assainissement.
- Société de maçonnerie.
- Des copropriétaires dont Monsieur Jean-Luc RICCA.

### ***3.2. Examiner l'immeuble sis 11 rue Kléber 13003 Marseille (Parcelle cadastrée : 203812 10034, Quartier Saint Lazare)***



### DESCRIPTION

L'immeuble 11 rue Kléber est constitué d'un rez-de-chaussée rehaussé de cinq étages.

Tous les étages sont voués à l'habitation.

Le rez-de-chaussée est réservé aux commerces.

Les éléments structurels du bâti sont composés comme suit :

- La toiture en tuiles rondes bâties.
- La façade sur rue en pierre.
- Les autres façades en moellons de pierre hourdis au mortier de ciment.
- Les structures porteuses des planchers en bois dans les étages.
- Les fenêtres en PVC à double vitrage.
- Les volets en bois persienné.
- Balcons en saillie sur la rue.

### EXAMEN DE L'IMMEUBLE

Lors de notre réunion d'expertise en date du 8 juin 2020, nous avons pu constater les points suivants :

Nous ne rapportons que les points singuliers relevés dans la copropriété.

En l'absence des occupants nous n'avons pu visiter que :

*L'appartement de Monsieur RAISSI situé au 3<sup>ème</sup> étage gauche.*

Cet appartement est en chantier. L'ensemble des revêtements de sol et muraux sont en bon état.

#### *La cage d'escalier*

Le hall d'entrée présente une première volée d'escalier partiellement effondrée.

La 6<sup>ème</sup> marche a disparu.

Dégradation importante des bois d'enfustage de la volée d'escalier.

---

Tribunal Administratif de Marseille – Dossier n° 2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le SDC  
Immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJLL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 4/13

La sous face de la volée d'escalier a perdu son enduit plâtre diminuant la résistance mécanique des bois d'enfustage de la volée.

Quelques désordres en sous face des paliers d'escalier.

Le plus important se situe sur le palier du 5<sup>ème</sup> étage où nous constatons :

- Un tassement du revêtement du palier.
- Une fissure avec boursofflure en sous face du palier.

Les parois du dernier étage présentent :

Sur la paroi du côté droit en montant :

- Une fissure en biais démarrant du mur mitoyen, se retournant à l'horizontale avant de repartir à la verticale.
- Une fissure en biais démarrant du plancher bas de l'appartement/mur mitoyen, puis, remontant verticalement jusqu'au fenestron et se poursuivant en partie supérieure dans l'angle gauche pour atteindre le plafond.
- Dans l'angle droit de la cage, une fissure à 45° descendant vers le fenestron.

Sur la paroi gauche en montant :

- En partant du mur mitoyen, une fissure horizontale au niveau de la poutre du chevêtre, avant un retour vertical de plusieurs assises de briques avant de repartir à l'horizontale vers la porte palière.
- Une seconde fissure horizontale démarrant du mur mitoyen pour rejoindre la porte palière.

Le mur mitoyen présente :

- Une fissure verticale sur toute hauteur du dernier étage.

Le plafond présente :

- Une fissure parallèle au mur mitoyen sur sa longueur.
- Une fissure perpendiculaire au mur mitoyen sur toute la largeur de la cage d'escalier.

Le sous-sol :

Le sous-sol est inondé.

Après le pompage de l'eau, nous avons pu constater :

- Une grande condensation dans la première cave dont le soupirail a été bouché.
- Le plancher de cette cave en hourdis d'agglos et poutrelles en B.A. Il est recouvert de gouttes d'eau de condensation.
- Le sol recouvert d'une couche de bitume.
- L'encombrement des autres pièces du sous-sol qui ne les rend pas visitable.

Nous remarquons la présence d'un mouvement d'eau dont nous ignorons la provenance sous l'amas d'objets.

#### *Les façades*

La façade sur rue s'ouvre et se décolle de l'immeuble 13.

Sur la façade sur rue le balcon du 3<sup>ème</sup> étage présente des plaques d'enduit en équilibre instable.





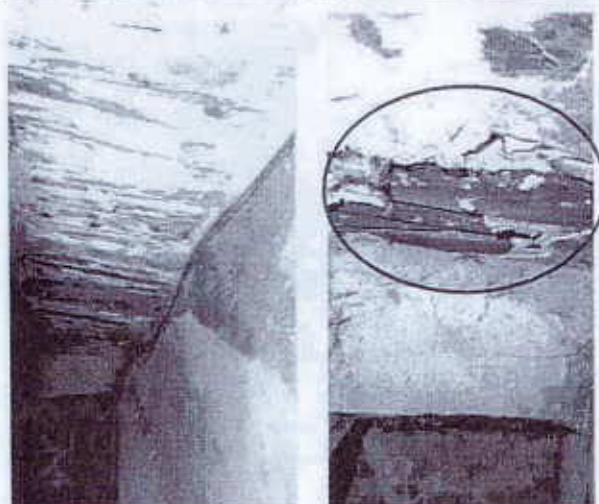
Sur les façades de la cour intérieure, nous notons, tout particulièrement sur la partie mitoyenne de la façade avec l'immeuble 13, la présence de fissures en biais traversant en diagonale la baie des WC pour arriver au niveau du plancher à presque tous les étages.

---

Tribunal Administratif de Marseille - Dossier n°2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le sdc  
immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJILL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 6/13

*La cage d'escalier – première volée*



Etat de la sous face de la volée d'escalier

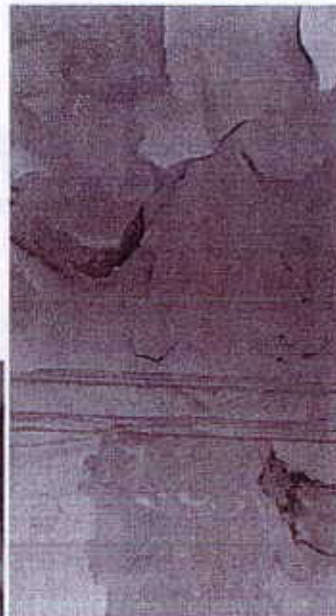
Tribunal Administratif de Marseille – Dossier n°2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le SDC  
immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJLL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 7/13

Etat du sous-sol inondé



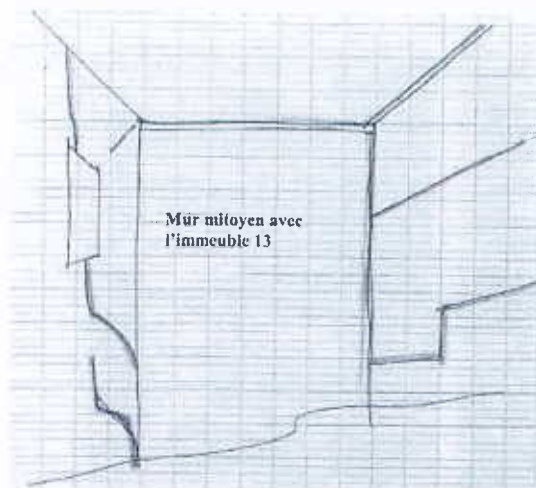
Palier du 5<sup>ème</sup> étage et sa sous face



Tribunal Administratif de Marseille - Dossier n° 2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le soc  
immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJILL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 8/13





Dernier étage de la cage d'escalier

Vue aérienne de la courrette entre l'immeuble 11 et 12 rue Kléber



Tribunal Administratif de Marseille - Dossier n° 2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le SDC  
immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJILL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 9/13

Façade dans la courette intérieure



Façade en courette



Evacuation collective dans le sous-sol

Tribunal Administratif de Marseille – Dossier n° 2004135-0 en date du 3 juin 2020 - Affaire : Ville de Marseille / Le soc  
immeuble 10 rue Kléber 13003 Marseille, pris en la personne du cabinet AJILL'IMMO.  
Expert désigné : Monsieur Gilbert CARDI Architecte D.P.L.G.

Page 10/13

**3.3. Dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens, notamment au regard de son incidence éventuelle sur le péril allégué**

Les bâtiments mitoyens présentent les caractéristiques suivantes :

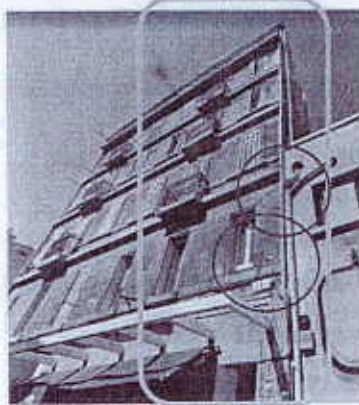
- L'immeuble situé 9 rue Kléber est dans un état correct d'entretien extérieur. Nous n'avons pas pu pénétrer à l'intérieur.



- L'immeuble situé 13 rue Kléber présente quelques fissures en façade. Il est dans un état moyen d'entretien extérieur.

Nous n'avons pas pu pénétrer à l'intérieur, mais nous avons appris que le sous-sol a été interdit à l'utilisation et l'accès condamné depuis plusieurs années au motif d'inondations permanentes.

La façade sur le côté immeuble 15 présente une déstructuration des pierres sur toute la hauteur du 1<sup>er</sup> étage.





### 3.4. Dire s'il y a péril grave et imminent

A cette question nous pouvons répondre :

*il y a un péril grave et imminent*

- Sur l'état des éléments constitutifs du plancher bas du palier et des appartements du 5<sup>ème</sup> étage qui menacent de s'effondrer et de blesser les occupants.
- Sur la première volée de l'escalier en cours d'effondrement, qui menace de s'effondrer et de blesser les occupants.
- Sur les éléments instables de maçonnerie de la dalle du balcon du 3<sup>ème</sup> étage.
- Sur l'état du mur mitoyen qui semble se déstabiliser et qui menace d'entraîner des désordres plus importants sur les planchers des immeubles et sur les façades sur cour et sur rue.
- Sur l'inondation permanente du sous-sol pouvant porter atteinte à la solidité du mur mitoyen et des façades.

### 3.5. - En cas de péril grave et imminent indiquer en précisant la nature et les modalités, les mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du péril

*Indiquer les mesures provisoires qu'il y a lieu de prendre pour assurer la sécurité du public et des occupants*

Les mesures provisoires prises immédiatement par les services de sécurité :

- Faire neutraliser tous les réseaux de fluides (les alimentations électriques, eau, gaz) du magasin et des appartements de l'immeuble.
- Faire fermer les appartements à clef.
- Reloger les locataires.

Mesures à prendre immédiatement

- Faire neutraliser tous les réseaux de fluides (les alimentations électriques, eau, gaz) de l'immeuble, y compris le magasin.
- Interdire l'occupation de l'ensemble des appartements de l'immeuble et du magasin jusqu'à la levée du péril.
- Interdire l'accès à l'immeuble à toute personne non autorisée.
- Reloger l'ensemble des locataires de l'immeuble.
- Le périmètre de sécurité n'est pas nécessaire.
- Faire établir un CCTP par un homme de l'art (architecte ou BET) pour effectuer les sondages, la vérification et la réparation :
  - De la purge de la dalle du balcon du 3<sup>ème</sup> étage.
  - Du plancher bas du dernier étage.
  - Du support de la 1<sup>ère</sup> volée d'escalier de l'immeuble.
  - Des venues d'eau dans le sous-sol.

- Faire établir un PGC par un coordonnateur S.P.S. en cas de coactivités.

**Mesures à prendre dans les meilleurs délais**

- Faire réaliser les travaux de réparation en fonction du CCTP et du PGC établis pour les travaux énoncés.
- Reprendre les embellissements abîmés durant les travaux.
- Remettre les fluides dans l'immeuble.
- Faire établir une attestation par un homme de l'art à la fin des travaux à remettre aux services de sécurité des immeubles de la Ville de Marseille pour permettre la main levée de péril.
- Réintégrer les locataires.

**3.6. Dresser un rapport à déposer au greffe**

Nous déposons le présent rapport d'expertise.

Nous vous informons qu'un rapport complémentaire sera certainement déposé après avoir expertisé l'ensemble des appartements.

En foi de quoi nous avons rédigé le présent rapport sincèrement et de bonne foi, certifiant avoir procédé nous-même aux opérations qui y sont décrites pour être jugées par le Tribunal Administratif de Marseille et ainsi qu'il appartiendra.

Fait et clos à Marseille, le 8 juin 2020.

L'Expert soussigné

  
Gilbert CARDI

**Diffusion :**

- |  |               |
|--|---------------|
| • Tribunal Administratif de Marseille .....  | 2 exemplaires |
| • M. Le Maire de la Ville de Marseille ..... | 1 exemplaire  |
| • Cabinet AJILL'IMMO .....                   | 1 exemplaire  |

A.3.iii. RAPPORT CABINET CERAC 15.07.2020



Contrôle, Etudes, Recherches, Analyses et Conseils

Téléphone: 06.64.84.24.44

mail: cabinet.cerac@gmail.com

Cabinet Ajill Immo  
Monsieur Dracius  
7/9 rue falque  
13006 Marseille

Marseille, le 15 Juillet 2020

## Rapport

Nos Réf. : 2020.0623B

**OBJET : Copro. 11 rue Kleber**

Monsieur,

- ✓ conformément à votre demande, nous nous sommes rendus dans la copropriété citée en objet pour le contrôle des eaux usées et eaux vannes suite à de multiples désordres dans les parties communes.
- ✓ Notre mission a pour but d'identifier les installations citées précédemment et d'indiquer si elles pourraient être responsables des problèmes structurels que rencontre le bâtiment.
- ✓ Nous débutons notre visite dans les appartements situés en façade arrière, où nous pouvons observer, par la courette, que la colonne des logements est aérienne et qu'elle est en PVC (visible jusqu'au 1<sup>er</sup> étage).



- ✓ Nous ne relèverons aucune anomalie sur cette dernière (si ce n'est une défaillance d'étanchéité du piquage de la salle de bain du 3<sup>ème</sup> étage d'ordre privatif), ce qui sera également le cas pour la colonne des cuisines :





- ✓ Concernant les logements situés en façade avant, les évacuations des salles de bains et toilettes se trouvent dans la même courette et ne présentent aucune difficulté :

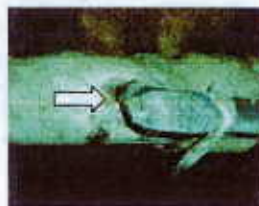


- ✓ Les écoulements des cuisines se trouvent, quant à eux, en façade avant et la colonne (collectant également les EP) présente des suintements entre le 1<sup>er</sup> étage et le rez de chaussée :

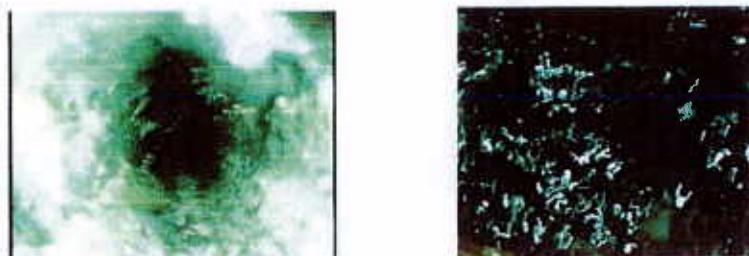


- ✓ L'accès aux logements du rez de chaussé n'ayant pas été possible, nous ne pourrions contrôler les colonnes, visibles dans la courette, en traversée des ces logements avant leurs pénétrations dans les caves.
- ✓ L'absence de traces de ruissellements aux plafonds de ces caves et la visualisation de ces canalisations en PVC, après leur traversée, nous poussent à penser qu'elles ne sont pas défectueuses.
- Pour ce qui est des caves, nous déclinons cet espace en deux zones :

- La zone 1 où nous observerons le collecteur horizontal rejoignant la zone 2. Ce dernier présente une défaillance d'étanchéité d'un piquage du logement rdc.

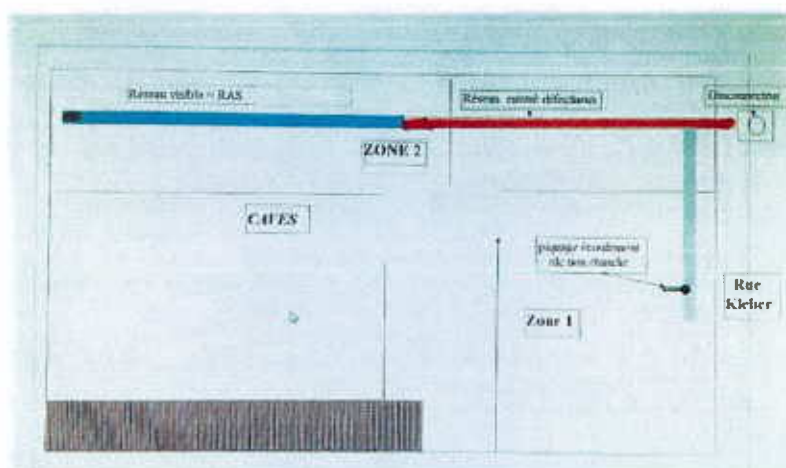


- de plus, un passage de caméra endoscopique nous permettra de constater que le collecteur (en zone 2) est totalement obstrué :



- La zone 2, correspond à la partie du collecteur général partant du siphon en voirie et rejoignant l'arrière des caves où se trouve la colonne apparente en PVC.

L'ensemble de cette zone est totalement submergée par les refoulements des eaux vannes et eaux usées (voir schéma ci-dessous) :



✓ Il ressortira de notre inspection que le collecteur (rouge) enterré nécessitera un remplacement, avant la traversée du mur porteur (la partie coté siphon disconnecteur étant du ressort de la métropole) avec mise en place d'une bague flex et création d'une nouvelle évacuation jusqu'à la zone (bleu) apparente saine.

3

- ✓ Avant cela, il conviendra d'assainir les caves et de faire procéder au pompage et nettoyage des résidus importants liés aux refoulements qui ont perduré pendant des mois.
- ✓ Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, nous vous prions de croire, Monsieur, en nos respectueuses salutations.

E. COMBES

**Cabinet Cerac**

5 Place de la Corderie  
Henri Bergasse  
13006 Marseille

Pièces jointes : note d'honoraires

5 place de la Corderie Henry Bergasse  
13006 Marseille

A.3.iv. MAINLEVÉE DU 25.09.2020





Arrêté N° 2020\_02228\_VDM

**SDI 20/091-ARRÊTÉ DE MAINLEVÉE DE PÉRIL IMMINENT - 11 RUE KLÉBER - 13003  
MARSEILLE - PARCELLE N°203812 1003**

Nous, Maire de Marseille,  
Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2131-1  
Vu les articles L.511.1 à L.511.6 ainsi que les articles L.521.1 à L.521.4 du code de la construction et de l'habitation,  
Vu les articles R.511.1 à R.511.11 du code de la construction et de l'habitation,  
Vu l'article R.556-1 du code de justice administrative,  
Vu l'arrêté de délégation de fonction consentie par Madame la Maire n°2020\_01336\_VDM du 20 juillet 2020, à Monsieur Patrick AMICO en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,  
Vu l'arrêté de péril imminent n°2020\_01219\_VDM signé en date du 30 juin 2020, qui interdit pour raison de sécurité l'occupation de l'immeuble sis 11, rue Kléber - 13003 MARSEILLE,  
Vu l'attestation établie le 21 septembre 2020 par Monsieur Nicolas Salmon Legagneur, architecte DPLG et ingénieur ENPC, société NSL Architectes Ingénieurs domiciliée 10, rue Virgile marron-13005 MARSEILLE,

Considérant qu'il ressort de l'attestation de Monsieur Nicolas Salmon Legagneur que les travaux de réparations définitifs suivants ont bien été réalisés :

**Escalier commun :**

- Contrôles, sondages, et calculs de la résistance mécanique de la structure du plancher haut du quatrième étage.
- Reconstruction complète de la première volée d'escalier.
- Purge des plâtres instables ou non adhérent, réalisation d'un enduit sur les zones décroûtées au niveau des paliers et des limons d'escalier. Ouvertures et calfeutrement des fissures dans la cage d'escalier.
- Scellement des tomettes décollées sur 17 marches et 4 paliers. Remplacement de 4 nez de marche instables ou trop usés.

**Sous-sol :**

- Pompage de l'eau stagnante, et évacuation complète de tous les encombrants dans les caves. Remplacement du réseau d'évacuation enterré jusqu'au siphon disconnecteur en rue.
- Fourniture et pose d'un regard de Visite.

**Facade sur rue :**

- Nettoyage du chéneau, pontage des soudures endommagées.
- Ouverture et calfeutrement des fissures apparentes, et rebouchage au mortier de réparation à base de chaux.
- Réparation et scellement d'un volet instable au troisième étage.
- Injection de mastic polyuréthane sur toute la hauteur de la fissure verticale au niveau du

Ville de Marseille, 2 quai du Port - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

1/3

joint de dilatation entre les deux bâtiments. Calfeutrement, matage et fixation d'un couvre joint aluminium.

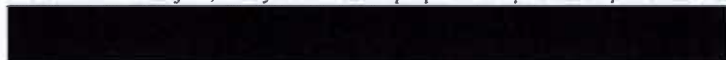
- Purge des éclats d'enduit au niveau du troisième balcon, et réparation au mortier.  
Contrôles des ancrages des garde-corps.

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 21 septembre 2020 a permis de constater la réalisation des travaux mettant fin à tout péril.

## ARRETONS

### Article 1

Il est pris acte de la réalisation des travaux de réparation définitifs attestés le 21 septembre 2020 par Monsieur Nicolas Salmon Legagneur, architecte DPLG et ingénieur ENPC, dans l'immeuble sis 11, rue Kléber - 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée N°203812 I003, quartier Saint-Lazare appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires pris en la personne du



La mainlevée de l'arrêté de péril imminent n°2020\_01219\_VDM signé en date du 30 juin 2020 est prononcée.

### Article 2

L'accès à l'ensemble de l'immeuble sis 11 rue Kléber - 13003 MARSEILLE est de nouveau autorisé.

Les fluides de cet immeuble autorisé peuvent être rétablis.

### Article 3

A compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou le logement) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

### Article 4

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature syndic de l'immeuble tel que mentionné à l'article 1.

Le présent arrêté est affiché en mairie de secteur ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera également publié au Recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille.

### Article 5

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des bouches-du Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

### Article 6

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.

Ville de Marseille, 2 quai du Port - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

2/3

Article 7

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 2 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.



Patrick AMICO

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

Signé le : 25/09/2020



A.3.v. RAPPORT LBM REALISATIONS 20.12.2022



CITYA PARADIS  
146, Rue PARADIS  
13006 MARSEILLE

Marseille, le 20 décembre 2022

A l'attention de M. MONTEIRO

**Courrier:** Ref : SM/2212000

**Affaire:** Immeuble 11 Rue KLEBER - 13002 MARSEILLE

**Objet de la demande :**

À la suite de la demande du syndic CITYA, Notre mission de diagnostic technique visuel d'immeuble des caves en sous-sol de l'immeuble situé 11 Rue KLEBER 13003 MARSEILLE.

**Présents aux différentes visites :**

Cabinet CITYA - M. MONTEIRO  
M. MARTINEZ - LBM REALISATIONS

Date de la visite :

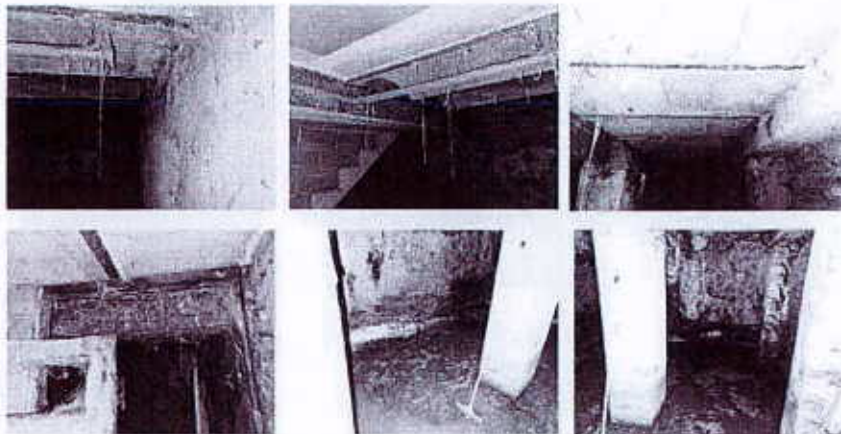
- Le 17 juin 2022

La copropriété est constituée d'un immeuble en angle de construction de type traditionnelle marseillaise en R+5 + rez-de-chaussée. Murs porteurs en moellons / planchers intermédiaires constitué de poutres porteuse bois en enfustage bois.

Caves en sous-sol. Le plancher haut des caves est en partie de type poutrelles hourdis béton, et en partie de type poutrelles métalliques - voutains brique.

### 1/ Constat des désordres :

Photos :



A la suite de notre visite, nous avons pu constater que :

- Fort taux d'humidité en sous-sol.
- Structures métalliques fortement attaquées par la corrosion. Constat de feuilletage sur certaines parties métalliques.
- Éclatement de maçonnerie de voutains brique en sous face.
- Réseau d'évacuations EU/EV et/ou EP fuyard. Une partie s'écoule dans les caves actuellement.

Nous pouvons donc conclure, à la suite de notre visite, la mise en place des préconisations suivantes :

- Faire procéder au débouchage avec curage des réseaux d'évacuations EU/EV en cave.
- Inspection caméra à prévoir.
- Reprise du réseau d'évacuation EU/EV et/ou EP en cave à prévoir.
- Ouverture des ventilations naturelles. A défaut, prévoir la mise en place d'un système de ventilation mécanique des caves.
- De procéder à traitement des aciers par passivation à minima.
- De mettre en œuvre des ouvrages de confortement en partie de sous face de plancher haut des caves, au droit des ouvrages existants métalliques les plus affectés par la corrosion.

Pour cela, il conviendra de mandater un BET et/ou MOE, qui sera en charge du montage du dossier des prescriptions techniques, comme il nous a été demandé. Le rapport d'inspection caméra devra être transmis.

Les préconisations entre autres édictées, ci-dessus doivent être mise en œuvre, et ont pour vocation à pérenniser les ouvrages existants concernés dans le temps.

De plus, bien que cela ne relève pas de notre mission, nous attirons votre attention sur les problématiques au droit de la descente verticale des eaux usées en façade avant de l'immeuble (voir photos ci-dessous) qu'il conviendrait dans un premier de déboucher et procéder au remplacement à minima du tronçon détérioré ou fortement obstrué, le cas échéant.



En espérant avoir répondu à vos attentes, veuillez Monsieur, recevoir l'expression de nos sentiments distingués, et reste à votre disposition pour tous renseignements pour cette affaire.

**M. MARTINEZ Stéphane**

**IBM REALISATIONS**  
SARL A copropriété de CLAUDE  
1, rue 6870 Jean du Déca  
13012 MARSEILLE  
e-mail : ibmrealisations@gmail.com  
portable : 07 54 32 73 66

SARL IBM REALISATIONS - Capital 2 000,00 euros - CODE APE 7112B - 1 rue saint Jean du Déca - 13012 MARSEILLE  
Courriel : [ibmrealisations@gmail.com](mailto:ibmrealisations@gmail.com) - portable : 07 54 32 73 66

3



A.3.vi. PHASE CONTRADICTOIRE VILLE DE MARSEILLE 19.09.2023



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

Le 19/09/2023 01012/23/09/05215

AJ ASSOCIES  
Administrateur de l'immeuble sis  
11, rue Kleber - 13003 MARSEILLE

Résidence Le Ribéra - Immeuble E  
376, avenue du Prado  
13008 MARSEILLE

**NOTIFICATION PAR RECOMMANDÉ AVEC AR N° 2C 170 301 9475 3**

**OBJET :** Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité  
Immeuble sis 11, rue Kleber - 13003 MARSEILLE

**N/REF :** SDI 23/0336/LS/SO

**P. J. :** Rapport de visite technique

**Affaire suivie par :** Service Sécurité des Immeubles  
Lola STOEZ - lstoesz@marseille.fr - Tél : 04 91 55 40 82

Madame, Monsieur,

Suite à une visite technique réalisée le 5 avril 2023 au 11, rue Kleber - 13003 MARSEILLE, il a été constaté différents désordres structurels touchant à la solidité du bâtiment et/ou dysfonctionnements des équipements communs entraînant un risque sérieux pour la sécurité des occupants et du public.

Aussi, j'attire votre attention sur la nécessité de remédier définitivement à cette situation de danger affectant l'immeuble dont vous êtes le représentant, et vous prie de bien vouloir prendre connaissance du rapport de visite technique, ci-joint, faisant état des désordres affectant la solidité de l'immeuble cité en objet et le fonctionnement des équipements communs.

Au regard des pathologies indiquées dans le rapport de visite et en application des articles L511-1 et L511-2 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 du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne, Service Sécurité des Immeubles - 13, boulevard de Dunkerque - 13233 MARSEILLE Cedex 20, ainsi qu'à l'adresse électronique en objet tout document utile (PV de l'Assemblée Générale, diagnostics et études éventuels, préconisations de travaux, planning prévisionnel de travaux, etc...) afin de nous informer des mesures envisagées pour mettre fin à tout danger.

DLLHI - 13, boulevard de Dunkerque - 13233 Marseille CEDEX 20 - Tél : 04 91 55 11 11 - Page 1/2

A l'issue de ce délai, sans garantie de la part du représentant du syndicat des copropriétaires quant à la réalisation des travaux nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverai dans l'obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité conformément au nouvel article L511-10 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020.

Ce dernier sera destiné à imposer aux copropriétaires la réalisation des travaux nécessaires visant à mettre durablement un terme au danger.

Le non respect de cette injonction exposera les copropriétaires d'une part, à leur réalisation d'office et à leurs frais avancés par la Ville de Marseille, et d'autre part, à des sanctions pénales en application du nouvel article L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, je tiens à vous informer que conformément à l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un logement à usage de résidence principale cesse d'être dû à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Nous vous invitons à prendre contact avec l'Espace Accompagnement Habitat EAH, guichet unique installé au 19, rue de la République – 13001 Marseille (tél : 04 95 09 58 58), afin de vous informer sur des éventuelles subventions destinées à l'amélioration de l'habitat.

Le syndicat des copropriétaires devra tenir informé le service Sécurité des Immeubles de l'avancement des démarches entreprises.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

  
-Patrick AMICO-



**RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE**  
**Procédure de MISE EN SÉCURITÉ**

Constat visuel de l'immeuble sis  
**11, rue Kleber - 13003 MARSEILLE**  
N° SDI : 23 / 0336

Direction Générale Adjointe Ville Plus  
Verte et plus Durable  
Direction du Logement et de la Lutte  
contre l'Habitat Indigne  
Service Sécurité des Immeubles

Date de la visite technique : 5 avril 2023  
Date de rédaction du rapport : 6 septembre 2023

**Visite technique réalisée en présence de :**

Représentant immeuble :  
Précédent syndic : Cabinet CITYA PARADIS  
Cédric MONTEIRO - cmonteiro@citya.com

Agent Ville de Marseille :  
Lola STOESZ  
Service Sécurité des Immeubles SDI

**Descriptif sommaire de l'immeuble :**

N° parcelle : Section 8121 numéro 0034  
Contenance cadastrale : 1 are et 37 centiares  
Quartier : Saint-Lazare  
Représentant : Cabinet AJASSOCIES, administrateur  
provisoire - c.auger@ajassocies.fr



- Immeuble sur rue de construction traditionnelle type « trois fenêtres marseillais » :
  - Avec murs de refends maçonnés
  - Les planchers bois sont constitués de poutres, revêtues d'une chape mortier de plâtre, et de tommettes
  - Les murs des façades sont constitués de maçonnerie en pierre de taille
  - La toiture de l'immeuble est de type toiture à deux pans et constituée par une charpente bois et de tuiles rondes
  - L'escalier est constitué d'une structure bois (enfustages), revêtement au sol en tommettes, les sous volées en finition plâtre.
  - Caves : le plancher haut des caves est constitué d'une structure voûtains / poutrelles métalliques
- 5 étages sur rez-de-chaussée
- Garage en rez-de-chaussée,
- 2 logements par étage



**Historique :**

- Arrêté de Péril Grave et Imminent N°2020\_01219\_VDM signé en date du 30 juin 2020,  
- Arrêté de mainlevée de péril imminent n°2020\_02228\_VDM signé en date du 25 septembre 2020 :  
Selon l'attestation du 21/09/2020 de l'homme de l'art NSL ARCHITECTES ayant réalisé les préconisations et le suivi des travaux de réparation définitifs :

*" Il n'y a plus de danger pour les personnes. Nous estimons que les occupants peuvent réintégrer les lieux. Néanmoins, nous préconisons des travaux complémentaires, à faire réaliser par la copropriété dans un délai à court terme. Ces travaux, qui nous semblent indispensables, ne résultent pas d'un danger immédiat, mais nécessitent une intervention dans les 6 mois. Ces travaux permettront de créer une ventilation naturelle dans les sous-sols, afin d'assainir et d'assécher les caves. Le décapage mécanique des poutrelles métalliques et leur passivation en anti-rouille sera également nécessaire pour une protection pérenne de la structure."*

- Visite technique du Service Sécurité des Immeubles SDI en date du 5 avril 2023, permettant de constater que les travaux complémentaires recommandés sous 6 mois n'ont pas été mis œuvre et nécessitent à présent une intervention du représentant de la copropriété, signalé lors de la visite puis par courriel au précédent syndic le Cabinet CITYA PARADIS.

## PROCÉDURE DE MISE EN SÉCURITÉ

### 1. Désordres constructifs constatés et risques associés :

#### *Cage d'escaliers :*

- Quelques tomettes manquantes dans les escaliers, avec risque de chute des personnes

#### *Caves :*

- Important volume d'eaux usées stagnant d'environ 15cm de hauteur recouvrant le sol des caves et les rendant inaccessibles, forte condensation et absence totale de ventilation, avec risque de dégradation et de déstabilisation de la structure de l'immeuble et des fondations.

### 2. Dysfonctionnements des équipements communs et risques associés :

#### *Électricité :*

- Dégradation importante des coupes-circuit de protection (fusibles) des tableaux répartiteurs, avec risque d'un départ d'incendie (risque important de flash diélectrique) et d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct.
- Absence de protection mécanique sur des installations électriques sous tension, avec risque d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct.

### OBSERVATIONS :

- Caves : Odeur pestilentielle provenant des caves et répandue dans l'ensemble de la cage d'escaliers, air irrespirable dans les caves, avec risque important.
- Façade sur rue : Etat délabré de la structure légère bois recouvrant la façade en rez-de-chaussée. Câbles anarchiques suspendus.

### CONCLUSION :

Compte tenu des désordres constatés et des risques potentiels énumérés ci-dessus, pouvant compromettre la sécurité du public, il est nécessaire de :

- Missionner un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte, entreprise qualifiée, etc) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés pour pouvoir **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation définitifs ou de démolition et **assurer également le bon suivi des travaux**, dont notamment :

- Pompages et évacuation des eaux usées stagnantes dans les caves
- Contrôle de l'état et de la stabilité des ouvrages structurels noyés, et faire réparer si nécessaire
- Assurer la ventilation des caves et réparer les ouvrages dégradés par l'humidité et la corrosion
- Mise en sécurité des tableaux répartiteurs d'électricité
- Suppression des installations anarchiques et mise en sécurité des tableaux répartiteurs d'électricité
- Mettre en œuvre l'ensemble des prescriptions évoquées dans l'attestation du 21/09/2020 réalisée par NSL ARCHITECTES.

- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, réseaux humides, réseaux secs, calfeutrements,...).

*Le pompage et la ventilation des caves doit impérativement être réalisé, afin que celles-ci puissent être accessibles et permettre ainsi le constat de la structure de plancher haut des caves et des murs périphériques.*

Le représentant du syndicat des copropriétaires devra tenir informé le service Sécurité des Immeubles SDI de l'avancement des démarches entreprises en transmettant tout document utile à l'adresse mail : [lstoesz@marseille.fr](mailto:lstoesz@marseille.fr)

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 réalisation des travaux de réparation définitifs mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera transmis au service SDI qui procédera alors à une visite de constat.

Tous les travaux doivent s'exécuter dans le respect des règles de l'art.

La Responsable de Service  
Céline LASNE



L'Ingénieure  
Lola STOESZ





ANNEXE PHOTOGRAPHIQUE

*Cage d'escaliers :*



*Caves :*



*Électricité parties communes :*



DLLHI - 13, boulevard de Dunkerque - 13233 Marseille CEDEX 20 - Tél : 04 91 55 11 11 - Page 6/6

*A.3.vii. 200921 ATTESTATION DE MES 11 KLEBER*



Marseille le 21 septembre 2020

10 rue Virginie Martin  
13005 Marseille  
+33 (0)4 91 08 72 18  
www.nsl-architectes.com

CABINET AJILL'IMMO  
7/9, rue Falque  
13006 MARSEILLE

A l'attention de : **M. Benjamin DRACIUS**  
Objet : **11 rue Kléber - 13003 Marseille**

Monsieur,

Dans le cadre de l'arrêté de péril grave et imminent du 30 juin 2020 sur l'immeuble sis 11 rue Kléber à Marseille, nous avons été mandatés pour analyser les travaux prioritaires immédiats et définir les préconisations à moyen et à long terme.

Les travaux prioritaires, pour obtenir la réintégration des occupants en toute sécurité, mentionnés dans notre rapport du 09 juillet 2020, ont été correctement exécutés.

Ces travaux réalisés sont définis comme suit :

Escalier commun :

- Contrôles, sondages, et calculs de la résistance mécanique de la structure du plancher haut du quatrième étage.
- Reconstruction complète de la première volée d'escalier.
- Purge des plâtres instables ou non adhérent, réalisation d'un enduit sur les zones décroûtées au niveau des paliers et des limons d'escalier. Ouvertures et calfeutrement des fissures dans la cage d'escalier.
- Scellement des tomettes décollées sur 17 marches et 4 paliers. Remplacement de 4 nez de marche instables ou trop usés.

Sous-sol :

- Pompage de l'eau stagnante, et évacuation complète de tous les encombrants dans les caves. Remplacement du réseau d'évacuation enterré jusqu'au siphon disconnecteur en rue.
- Fourniture et pose d'un regard de Visite.

Façade sur rue :

- Nettoyage du chéneau, pontage des soudures endommagées.
- Ouverture et calfeutrement des fissures apparentes, et rebouchage au mortier de réparation à base de chaux.
- Réparation et scellement d'un volet instable au troisième étage.
- Injection de mastic polyuréthane sur toute la hauteur de la fissure verticale au niveau du joint de dilatation entre les deux bâtiments. Calfeutrement, matage et fixation d'un couvre joint aluminium.
- Purge des éclats d'enduit au niveau du troisième balcon, et réparation au mortier. Contrôles des ancrages des garde-corps.

NSL Architectes SARL (à responsabilité limitée) au capital de 10 000 € - SIRET 842 856 734 000 - RCS Marseille - APE 7112A



Ces travaux ont été réceptionnés le 08 septembre 2020 par nos soins, et sont conformes aux demandes de l'arrêté de péril et à nos spécifications techniques.

Il n'y a plus de danger pour les personnes.

Nous estimons que les occupants peuvent réintégrer les lieux.

Néanmoins, nous préconisons des travaux complémentaires, à faire réaliser par la copropriété dans un délai à court terme. Ces travaux, qui nous semblent indispensables, ne résultent pas d'un danger immédiat, mais nécessitent une intervention dans les 6 mois.

Ces travaux permettront de créer une ventilation naturelle dans les sous-sols, afin assainir et d'assécher les caves. Le décapage mécanique des poutrelles métalliques et leur passivation en antirouille sera également nécessaire pour une protection pérenne de la structure.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Nicolas Salmon Legagneur  
Architecte dplg, Ingénieur enpc



NSC Architectes SARL, architecte inscrit à l'Ordre des Architectes (ROA) sous le n° 311432 - SIRET 442 244 337 0002 - RCS Marseille - N°FIC 71112A

#### A.4. Nomenclature structurelle

##### Cotation

Pour rappel, l'examen des ouvrages est réalisé sur les parties visibles et accessibles lors de mes différentes visites. Le niveau de gravité des désordres constatés en effectuant mes visites est classé suivant le synoptique ci-après :

**1** : Absence de désordre ostensible notable.

**2** : Défaut mineur de la structure ou défaut mineur de la zone.

**3** : Structure altérée ou zone altérée.

**4** : Ouvrage menaçant de rupture (effondrement).

**NE** : Ouvrage ou élément non examiné

**PO** : Pas d'observation

**Recommandation** : Suggestion de réparer ou de faire des travaux.

**Préconisation** : Travaux ou réparation à réaliser impérativement

#### A.5. Nomenclature temporelle

##### Nomenclature des délais

**Mesures conservatoires** : sans délai

**Délais à court terme** : de 0 à 03 mois

**Délais à moyen terme** : de 03 mois à 06 mois

**Délais à long terme** : de 06 mois à 24 mois

#### A.6. Mission

Ma mission est de fournir un diagnostic avec des préconisations et/ou recommandations de l'état structurel et de conformité de la bâtisse du 11 rue Kleber 13003 Marseille, quartier saint-Lazare, des zones inscrites en rouge, selon le RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE Procédure de MISE EN SÉCURITÉ, N° SDI : 23 / 0336

Date de la visite technique des services de la mairie : 5 avril 2023, Date de rédaction du rapport : 6 septembre 2023, citées ci-après :

- ✚ Sous-sol
- ✚ Local commercial non visité
- ✚ L'ensemble de la cage d'escalier
- ✚ L'ensemble du courant fort et faible de la cage d'escalier, y compris la partie du sous-sol.
- ✚ Logements non visités
- ✚ Combles non visités
- ✚ Toiture non visitée.
- ✚ Façade principale
- ✚ Façade arrière non visité

## B. RAPPEL MISSION

Commanditaire :
Ouvrage faisant l'objet de la visite :
Copropriété composée, quartier Saint-Lazare
Adresse : 11 rue Kleber 13003 Marseille
Mission : - Visite du site et constat visuel - État des lieux visuel (sans investigations approfondies) et analytique (localiser, décrire, déterminer s'il y a lieu, l'origine des désordres et si possible en expliquer les conséquences) - Évaluer les risques - Évaluer si nécessaire les mesures conservatoires d'urgence.
Mission : Diagnostic plus MOE
Maîtrise d'œuvre : Etudes- Direction et Réception des travaux.
Visite des lieux : 11 rue Kleber-13003 Marseille-quartier Saint-Lazare
Date & Heure de la visite : 22-12-2023- 13h00 à 14h30
Personnes présentes lors de la visite : Un stagiaire et moi même
Date de rédaction : 04 janvier 2024

## C. NOTA

Ce compte rendu de visite, n'a pas fait l'objet d'une investigation approfondie. Il est le résultat d'un constat visuel. La responsabilité d'Ecobat-Consult est engagée seulement sur la base de sa mission.

Nous rappelons que ce diagnostic, doit être suivi des faits dans les meilleurs délais. En cas de non réalisation des préconisations et actions énoncées pour quelques raisons que ce soit, la responsabilité d'Ecobat-Consult ne pourra pas être engagée.

## D. CAMPAGNE DES VISITES

Lors de mes visites, je n'ai pas rencontré de difficultés pour entrer dans le bâtiment, le sous-sol n'a pas été visité entièrement car il était inondé.

Les zones non visitées sont décrites au chapitre A6.

## E. DESCRIPTION ET PRECONISATIONS

### E.1. Reportage photographique

#### E.1.i. FAÇADE PRINCIPALE



PHOTO 1

- Façade principale, quelques microfissures mais non structurelles.
- Ecaillage des revêtements au RDC.
- Support noircissant au niveau du premier étage.
- Volets en manque d'entretiens.
- Balcons en saillies-étage 2-3 et 4
- Balcon en saillie le long de la façade en étage 5
- Câbles électriques non protégés
- Porte d'entrée non sécurisée
- Interphone dégradé



E.1.ii. ESCALIER VOLEE 1-RDC-ETAGE 1



PHOTO 2

- Palier étage 1 flexion du palier à vérifier si nécessaire à reprendre. (Prévoir sondage)
- Tomettes manquantes à remplacer



PHOTO 3

- Encadrement porte logement de droite dégradé
- Réseau courant faible à reprendre avec protection
- Pan de mur entre les deux portes palières est à reprendre



PHOTO 4

- Réseau courant fort et faible à reprendre avec protection



PHOTO 5

- Partie du réseau courant fort et faible à reprendre avec protection.



PHOTO 6

- Fourniture et pose d'une serrure avec gâche électrique ou ventouse.
- Réparation de l'interphone.



PHOTO 7

- Tableau électrique à revoir en totalité



PHOTO 8

- Raccordement à contrôler et à protéger



PHOTO 9

- Refonte totale du tableau électrique
- Protection des câbles CFO et CFA
- Alimentation GAZ devra être peinte en jaune





PHOTO 10

- Etat des murs en sous bassement, altéré et non entretenu.



PHOTO 11

- Mur d'échiffre en sous bassement, altéré et non entretenu.



PHOTO 12

- Tomettes descellées à reprendre.



PHOTO 13

- Encadrement de porte à reprendre.
- Reprise du réseau électrique.
- Réseau gaz à peindre en jaune et isoler ceux qui ne sont pas fonctionnels.



PHOTO 14

- Nez de marche à reprendre.

E.1.iii. ESCALIER VOLEE 2-ETAGE1-ETAGE 2

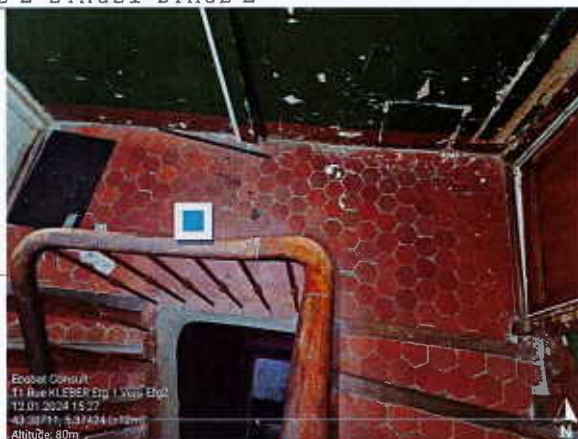


PHOTO 15

- Tomettes manquantes à remplacer.
- Sous bassement Mur du palier altéré à reprendre.
- Flexion du palier du second étage à vérifier si nécessaire reprendre. (Prévoir sondage)



PHOTO 16

- Peinture écaillée au niveau du mur du palier de repos.
- Sous face du palier de repos étage 3 complètement altéré (fissure en sous-face et fissure sur poutre palière) **sondage destructif** à réaliser en sous face.
- Protection des câbles CFO et CFA avec reprise et vérification
- Alimentation GAZ devra être peinte en jaune.



PHOTO 17

- Dégradation au niveau du limon, à reprendre.
- Protection des câbles CFO et CFA avec reprise et vérification



PHOTO 18

- Reprise encadrement de la porte palière





PHOTO 19

- Protection des câbles CFO et CFA, avec reprise et vérification localisation mur échiffre étage 1 vers étage 2



PHOTO 20

- Réseau gaz à peindre en jaune.

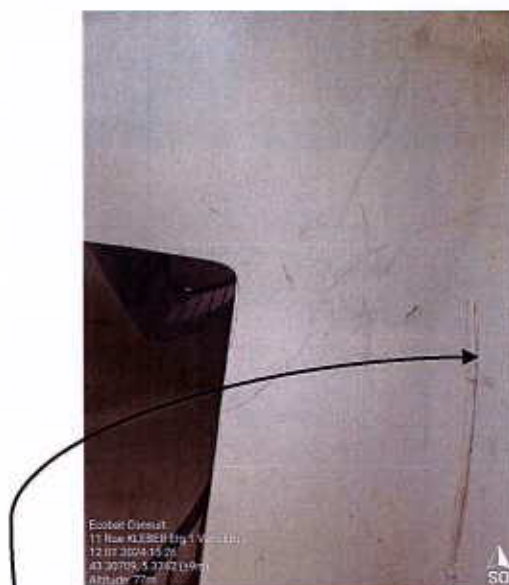


PHOTO 21

- Reprise des fissures de la sous-face de la volée d'escalier.
- Alimentation GAZ devra être peinte en jaune.



PHOTO 22



- Tomettes descellées à reprendre 
- Tomettes manquantes à reprendre 



PHOTO 23

- Fissures à reprendre par agrafes ou par bande grillagée.
- Reprise et vérification du réseau CFO et CFA



PHOTO 24

- Tomettes manquantes à reprendre



PHOTO 25

- Nez de marche à reprendre.



PHOTO 26

- Reprise et vérification du réseau CFO et CFA
- Protection du réseau



E.1.iv. ESCALIER VOLEE 3-ETAGE 2-ETAGE3



PHOTO 27

- Vérification du réseau CFO et CFA
- Mur du palier de repos altéré (peinture écaillée)
- Sous-bassement du mur palier de repos, altéré et dégrader, sous-bassement à reprendre



PHOTO 28

- Reprise et vérification du réseau CFO et CFA avec protection.



PHOTO 29

- Fissure en sous-face volée escalier, **sondage destructif** avec reprise des fissures, après analyse.

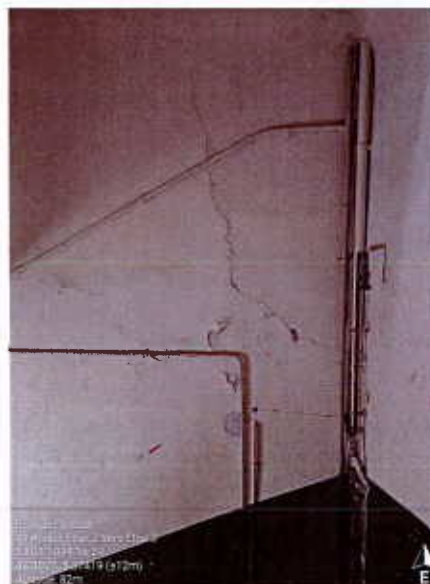


PHOTO 30

- Fissure en sous-face volée escalier, **sondage destructif** avec reprise des fissures, après analyse.
- Réseau gaz à peindre en jaune.
- Fissure à reprendre sur mur échiffre par agrafes



PHOTO 31

- Réseau gaz à peindre en jaune et isoler ceux qui ne sont pas fonctionnels.



PHOTO 32

- Tomettes manquantes à reprendre
- Nez de marche à reprendre.



PHOTO 33

- Tomettes manquantes à reprendre
- Nez de marche à reprendre.



PHOTO 34

- Tomettes manquantes à reprendre
- Nez de marche à reprendre.



PHOTO 35

- Tomettes manquantes à reprendre
- Flexion du palier du second étage à vérifier si nécessaire reprendre. (Prévoir sondage)



E.1.v. ESCALIER VOLEE 4-ETAGE 3-ETAGE 4



PHOTO 36

- Sous-bassement du mur palier de repos, altéré et dégradé, sous-bassement à reprendre.



PHOTO 37

- Gonflement mur au dessus du linteau de la porte palière logement de droite, gonflement à traiter après analyse : **sondage destructif**.



PHOTO 38

- Fissure en sous-face volée escalier, **sondage destructif** et reprise des fissures après analyse.
- Alimentation GAZ devra être peinte en jaune.



PHOTO 39

- Tomettes descellées à reprendre



PHOTO 40

- Fissure à traiter par agrafes ou bande grillagée.



PHOTO 41

- Tomettes descellées à reprendre



PHOTO 42



- Tomettes manquantes à reprendre
- Tomettes descellées à reprendre
- Nez de marche à reprendre.



PHOTO 43

- Tomettes manquantes à reprendre
- Flexion du palier du second étage à vérifier si nécessaire reprendre. (Prévoir sondage)



- Tomettes manquantes à reprendre 
- Tomettes descellées à reprendre 



- Fixation du coffret linky
- Vérification du réseau CFO
- Vérification de la reprise de l'encadrement de la porte palière logement de droite **(après sondage destructif)**



PHOTO 46

- Traitement des fissures du puits de lumière.
- Vérification de l'étanchéité (mastic, et scellement) de la verrière, traitement des support acier.

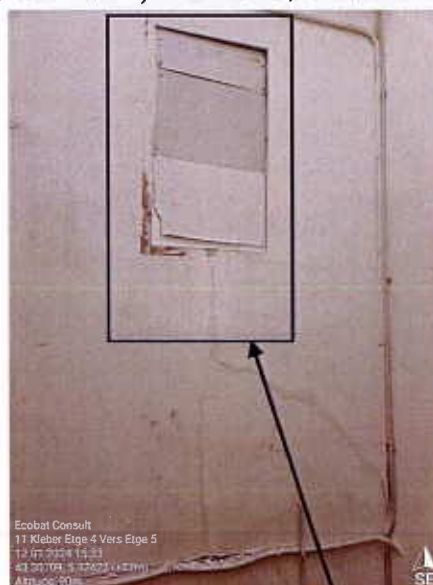


PHOTO 47

- Traitement des fissures du mur d'échiffre par bande grillagée ou mastic acrylique.
- Mise en œuvre d'un châssis bois vitré ou reprise ancien châssis par maçonnerie.



PHOTO 48

- Tomettes manquantes à reprendre ●
- Tomettes descellées à reprendre ●



PHOTO 49

- Traitement des fissures du mur d'échiffre par bande grillagée ou mastic acrylique.
- Alimentation GAZ devra être peinte en jaune.



PHOTO 50

- Tomettes descellées à reprendre



PHOTO 51

- Tomettes descellées à reprendre



PHOTO 52

- Tomettes descellées à reprendre





PHOTO 53

- Alimentation GAZ devra être peinte en jaune.
- Fissure sur mur échiffre à reprendre par agrafes



PHOTO 54

- Sécurisation de la trappe d'accès en toiture par fermeture.
- Vérification électrique au niveau du compteur.

E.1.vii. VOLUME SOUS-SOL CAVE



PHOTO 55



PHOTO 56



PHOTO 57



PHOTO 58



PHOTO 59



PHOTO 60



PHOTO 61



PHOTO 62





PHOTO 63



PHOTO 64



PHOTO 65



PHOTO 66





PHOTO 67



PHOTO 68



PHOTO 69



PHOTO 70



PHOTO 71



PHOTO 72



PHOTO 73



PHOTO 74







PHOTO 75

- Total égout situé entre le 11 et le 13 Kleber





- Evacuation obstruée et cassé
- Réseau sec bouché
- Passage caméra des réseaux par le biais du regard

#### E.1.viii. COMMENTAIRES DES PHOTOS-SOUS-SOL/CAVE

En premier lieu et cela reste une priorité



- ✚ Sécuriser l'accès à la cave
- ✚ La remise en état de toute la partie électrique des caves
- ✚ Inspection des réseaux horizontaux et verticaux par endoscopie.
- ✚ Le curage total et assainir le volume (nettoyage des résidus fécaux, toiles d'araignées)
- ✚ Sondage destructif au niveau des sols de toutes les caves, un sondage par cave, le sondage permettra d'analyser et de voir la pathologie de l'état des sols sous chape, le sondage peut se faire par carottage.

#### Diagnostic visuel des éléments de la cave selon reportage photographique.

- Le traitement par passivation de tous les profilés métallique et nervure de plancher.
- L'aération des caves.
- L'enduit de certain mur à base de chaux aérienne.
- La réparation de tout réseaux défectueux.
- Les évacuations EU/EU du 13 et 11 Kleber sont reliés
- 

#### **E.2. Préconisations et/ ou recommandations**

Cette mission m'était confié pour réaliser un diagnostic visuel et technique et donner un avis en analysant la pathologie d'un point de vue structurel et la vérification de la conformité de la partie électrique des parties communes et de la cave, le périmètre de ma mission s'étale sur le RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE Procédure de MISE EN SÉCURITÉ, N° SDI : 23 / 0336.

Toute Observation qui n'est pas instruite dans le contenu du rapport de visite technique, sera **hors périmètre** concernant ma mission mais je serais dans l'obligation de mentionner si je doute ou j'observe des irrégularités.

##### *E.2.i. PARTIE ELECTRIQUE*

Le réseau courant fort et faible de la cage d'escalier partie commune est fortement altéré, c'est une installation dégradée et vieillissante, elle présente des dangers y compris dans les caves.

D'un aspect sécuritaire, le volume cave devra faire l'objet d'une remise aux normes de tout le réseau électrique.

#### **Pour rappel**

La norme NF C 15-100, des installations électriques des parties communes en copropriété est une réglementation très stricte en la matière cette norme sert à limiter au maximum les éventuels dangers d'une installation vieillissante et notamment le risque d'incendie ou d'électrocution. L'électricité est un élément essentiel de tout immeuble, assurant son bon fonctionnement au quotidien. Cependant, la sécurité électrique des parties communes d'un immeuble est une préoccupation majeure, nécessitant une conformité stricte aux normes en vigueur. La mise aux normes électriques dans les parties communes d'un immeuble est un enjeu indispensable pour garantir la sécurité des occupants, prévenir les risques d'incendie et assurer le bon fonctionnement des équipements collectifs.

**Préconisation** : Travaux ou réparation à réaliser impérativement.

**Délais à court terme** : de 0 à 03 mois

##### *E.2.ii. LA CAGE D'ESCALIER*

Les volées 1 à 5 de la cage d'escalier présentent certaines déformabilités au niveau des paliers de repos et de certaines marches, des sondages destructifs seront à prévoir.

Le remplacement des tomettes descellées et manquantes, il pourrait y avoir un risque de chutes de personnes.

Le traitement des fissures par agrafes, bande armée ou traitement au silicone acrylique sur les murs d'échiffres le type de traitement sera définit.

Le traitement des fissures sur les limons et les sous-faces de volées d'escalier sera définit après sondage

**2** : Défaut mineur de la structure ou défaut mineur de la zone.

**Délais à moyen terme** : de 03 mois à 06 mois

**Préconisation** : Travaux ou réparation à réaliser impérativement.

#### E.2.iii. LE VOLUME CAVE

Selon l'historique de la bâtisse, les caves ont subi plusieurs inondations avec stagnations des eaux usées et vannées.

Les actions à réaliser :

- Purge et assainissement des plafonds, mur et sol des caves.
- Dépollution de tout éléments encombrants Salpêtre en état d'avancement prononcé.
- Plancher sur nervure métallique, l'acier est attaqué ainsi que les Profils métalliques un traitement par passivation des fers est impératif.
- Sondage au sol pour chaque cave, ces sondages nous permettrons de voir l'état du sol, sondage par carottage.
- Création d'un réseau d'aération naturel.
- Les évacuations sont à vérifier après l'endoscopie des réseaux et le remplacement de toute les parties détériorées.
- Certaines parois seront enduites avec un mortier à base de chaux aérienne

**3** : Structure altérée ou zone altérée.

**Délais à court terme** : de 0 à 03 mois

**Préconisation** : Travaux ou réparation à réaliser impérativement

#### E.2.iv. LE HORS PERIMETRE

La bâtisse du 11 Kleber est alimenté en GAZ :

**Recommandations à prendre en compte :**

- ✚ La peinture du réseau gaz apparent en jaune

#### **Contexte réglementaire et normatif**

Seule l'obligation de repérage est spécifiée dans l'article 10.3.4 de l'arrêté du 23 février 2018. Il renvoie vers la norme NF X08-100.

#### **Mise en œuvre**

Lorsqu'il est nécessaire, le repérage des canalisations de gaz doit être réalisé en jaune orangé moyen (référence A340 au regard de la norme NF X 08-002) pour la couleur de fond, et en rose moyen pour

**l'identification.**

## F. CONCLUSION

Ma mission dans cette affaire consistait à réaliser un diagnostic technique, structurel de la cage d'escalier, des caves et de la partie électrique des parties communes selon le RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE Procédure de MISE EN SÉCURITÉ, N° SDI : 23 / 0336, de la bâtisse sise au 11 rue Kleber 13003 Marseille.

Lors de mes diverses investigations et diagnostic, les points suivants sont à traiter :

- ✦ La remise aux normes électrique des parties communes (cage d'escalier et des caves).
- ✦ La reprise totale de la cage d'escalier celle-ci présente des défauts mineurs et elle a manqué d'entretien.
- ✦ Le traitement des aciers dans la cave
- ✦ Le remplacement des réseaux EU /EV si nécessaire (attente de l'endoscopie) P
- ✦ L'aération des caves.
- ✦ La remise en état des sols par une chape sur matériau drainant, après résultats des sondages
- ✦ L'enduit des refends altérés par un mortier à base de chaux aérienne

**Ladjouze Ecobat Consult**  
**Riad Ladjouze**

LADJOUZE ECOBAT CONSULT  
21 rue Léon Paulet 13008 Marseille  
N° Siret: 842 856 734 000 20  
APE N°: 7112B  
Mail: contact@ladjouze-ecobatconsult.com  
Tél : +33 698 709 298

*M. Riad Ladjouze*

Le repérage ou l'identification doivent être réalisés au moyen soit de peinture, soit de bandes adhésives ou par tout autre moyen suivant les prescriptions ci-après :

Le repérage des canalisations de gaz doit être réalisé en jaune orangé moyen (référence A340 au regard de la norme NF X 08-002) pour la couleur de fond, et en rose moyen pour l'identification.

- ✦ La visite des logements pour établir une fiche des logements alimenté en gaz et voir s'il y a respect des exigences.

**Quelles exigences de ventilation à respecter pour une cuisine alimentée avec un Equipement fonctionnant au gaz**

**Ventilation cuisinière à gaz : quelles sont les normes à respecter ?**

- Une amenée d'air directe : elle doit se situer au niveau bas de votre pièce, à 30 cm maximum du sol.
- Une sortie d'air directe : elle doit se trouver en hauteur dans la pièce, à 1,80 m minimum.
- ✦ La sécurisation accès à la cave par une serrure.
- ✦ La sécurisation par serrure de la trappe d'accès en toitures
- ✦ La mise en œuvre de crochet de sécurité en toiture.
- ✦ La sécurisation de la porte palière par fermeture, gâche électrique ou ventouse
- ✦ La réparation de l'interphone.
- ✦ La vérification des pièces humides des logements.
- ✦ La vérification de l'état des réseaux électriques des logements.
- ✦ La vérification des réseaux fluides au niveau de tous les logements et de la colonne principale d'évacuation.
- ✦ La ventilation des logements.
- ✦ L'état des sols des logements
- ✦ La toiture et les combles

**Délais à moyen terme** : de 03 mois à 06 mois