

VILLE DE



MARSEILLE

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 105215

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

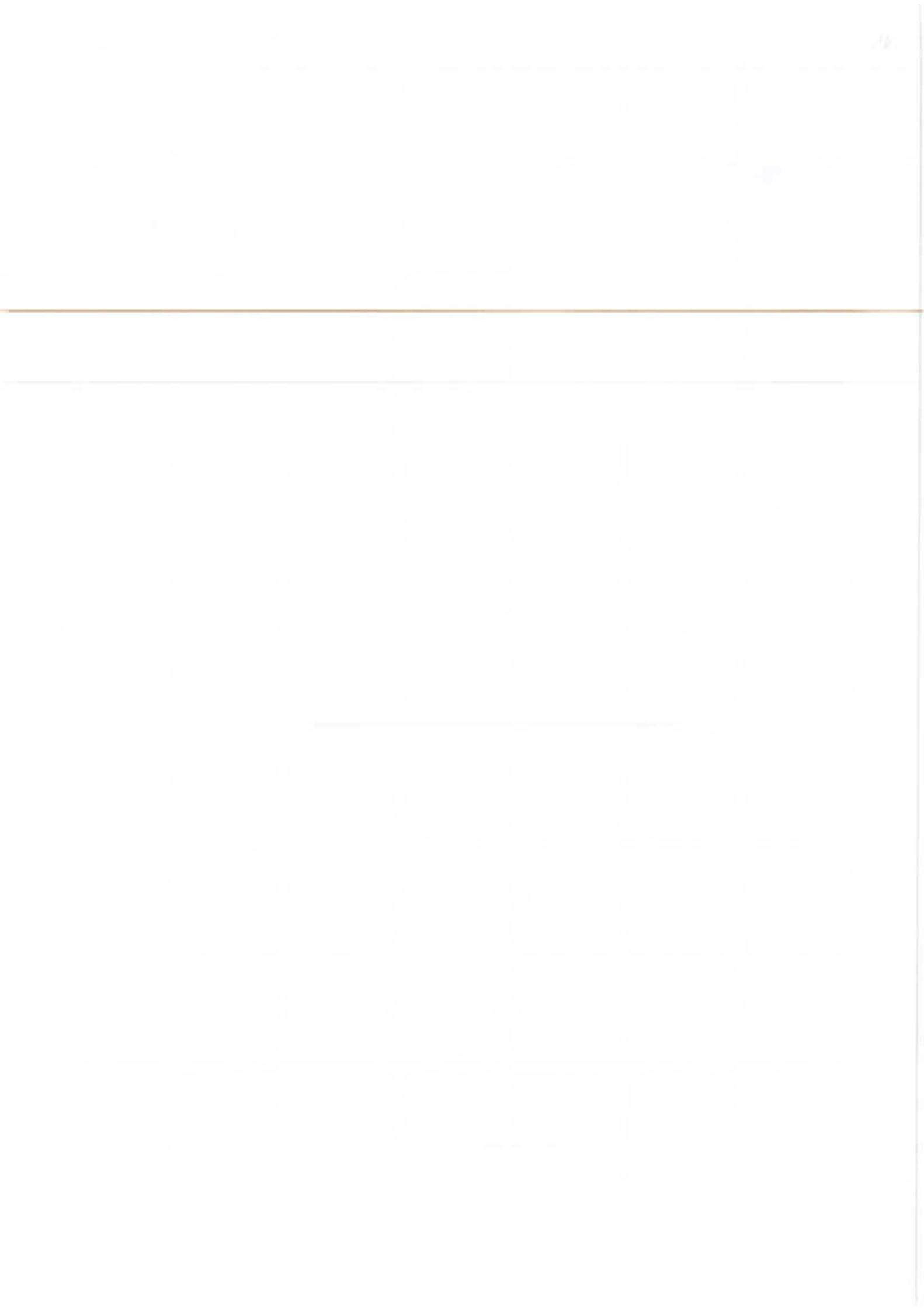
Affaire suivie par : Service Sécurité des Immeubles
Lola STOESZ - lstoesz@marseille.fr – Tél : 04 91 55 40 82

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.



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^{er} 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.

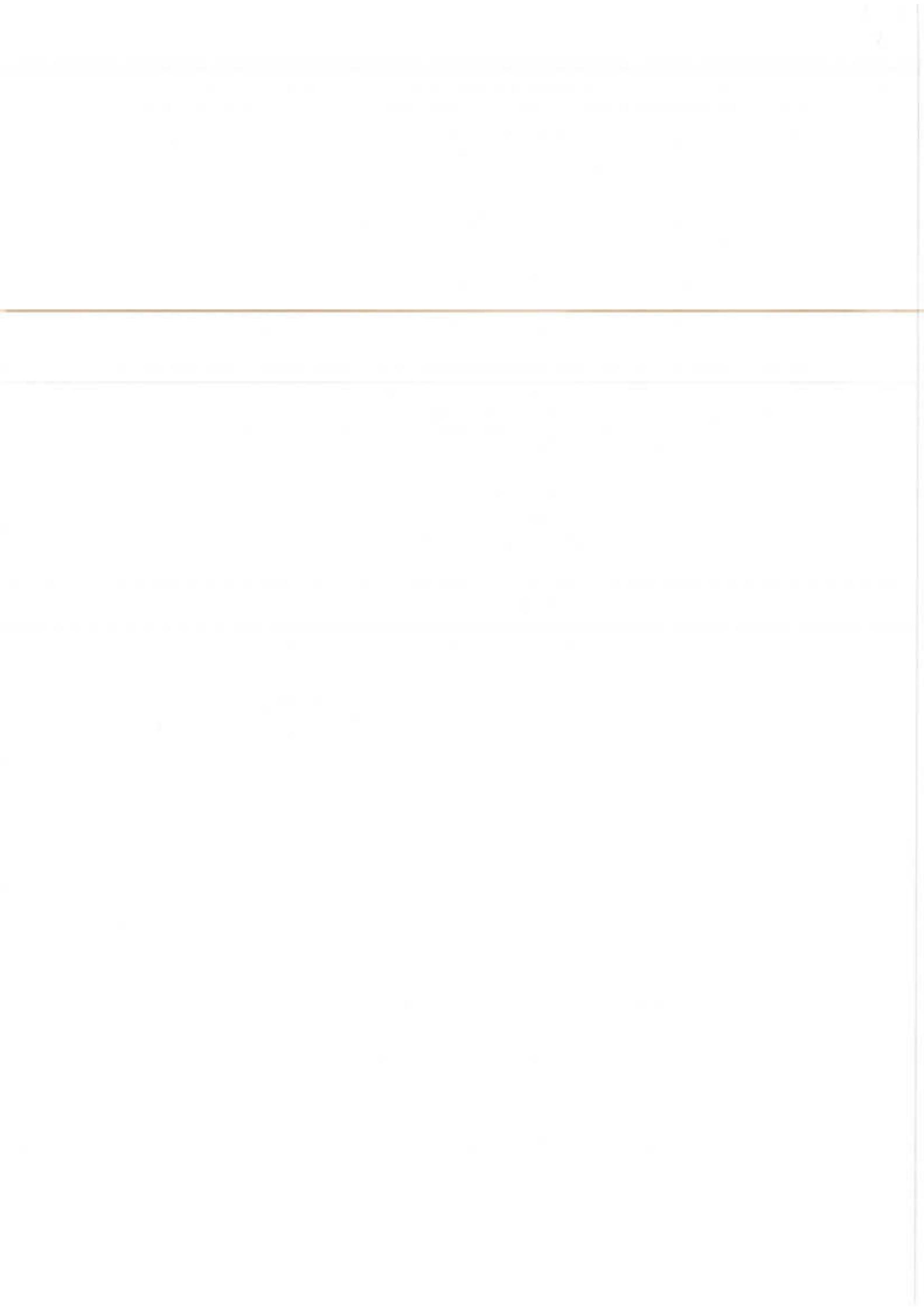
Nous vous invitons à prendre contact avec l'Espace Accompagnement Habitat EAH, guichet unique installé au 19, rue de la République – 13001 Marseille (tél : 04 95 09 58 58), afin de vous informer sur des éventuelles subventions destinées à l'amélioration de l'habitat.

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

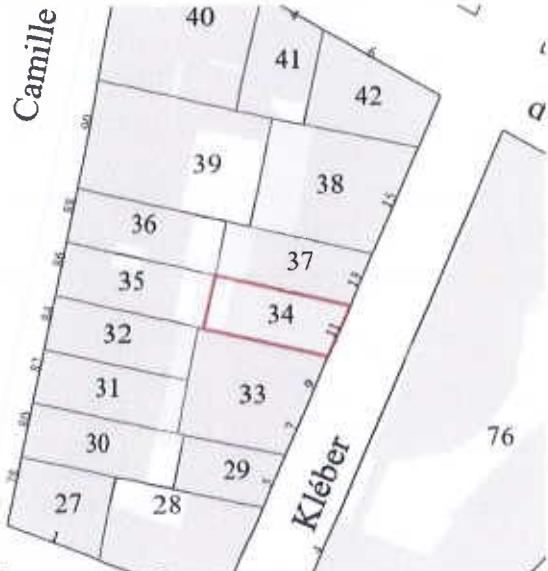
Descriptif sommaire de l'immeuble :

N° parcelle : Section 812I 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 tomettes
- 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 tomettes, 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 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."

- 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

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 :

