



MARSEILLE

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

Le 24/03/2023 01012/23/03/01624

SCPAJILINK

Pour l'administrateur provisoire de l'immeuble sis 3,
rue de Thiepval – 13005 MARSEILLE

23, rue Haxo
13001 MARSEILLE

NOTIFICATION PAR RECOMMANDÉE AVEC AR N° 2C 170 301 4901 2

OBJET : Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité
Immeuble sis 3, rue de Thiepval - 13005 MARSEILLE

N/REF : SDI 23/0121 - YJ/CJ

P. J. : Rapport de visite technique

Affaire suivie par : Service Sécurité des Immeubles
Yves JUSTIN - yjustin@marseille.fr

Madame, Monsieur,

Suite à une visite technique réalisée le 13 février 2023 au 3, rue de Thiepval - 13005 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 portées par 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 – 13, boulevard de Dunkerque - 13233 MARSEILLE Cedex 20**, tout document utile (procès-verbal de l'assemblée générale, devis signés avec bon pour accord, échéancier de travaux...) afin de nous informer des mesures envisagées pour mettre fin à tout danger.

A l'issue de ce délai, sans garantie de votre part 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 vous exposera d'une part à leur réalisation, à vos frais avancés par la Ville de Marseille, et d'autre part à une peine d'emprisonnement d'un an assortie d'une amende de 50 000 euros 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.

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


Patriek AMICO

VILLE DE



MARSEILLE

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE
DIRECTION DU LOGEMENT ET DE LA
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

SERVICE SÉCURITÉ DES
IMMEUBLES

N° SDI : 23/0121

Adresse :

3, rue de Thiepval - 13005 MARSEILLE 5EME

N° parcelle : Section 821A numéro 050

Contenance cadastrale : 2 ares 30 centiares

Quartier : Conception

Visite technique réalisée en présence de :

- Agent Ville de Marseille :

M Yves JUSTIN

- Représentant immeuble :

Administrateur provisoire : Société SCP AJILINK

Descriptif sommaire de l'immeuble :

- Immeuble situé en fond de parcelle et de construction traditionnelle
- 2 étages sur rez-de-chaussée
- Toiture mono pente en fibro ciment ondulé

Historique des visites:

- Visite technique réalisée par la Division Diagnostic et Intervention et le service Sécurité des Immeubles de la Ville de MARSEILLE, en date du 13 février 2023.

Historique de la procédure :

- Sans objet

RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE Procédure de MISE EN SÉCURITÉ

Constat visuel de l'immeuble sis
3, rue de Thiepval- 13005 MARSEILLE 5EME

Date de la visite technique 13 février 2023

Date de rédaction du rapport 07 mars 2023



MISE EN SÉCURITÉ

Désordres constatés et risques associés – procédure de mise en sécurité :

Façades :

- Etat dégradé des volets en bois, avec risque de chute sur les personnes

Hall d'entrée / cage d'escalier :

- Regard d'eaux usées sans couvercle présent dans le couloir d'entrée, avec risque de chute de personnes
- Installation électrique dangereuse dans le couloir d'accès et la cage d'escalier avec risque d'électrocution pour les personnes
- Etat dégradé des volées d'escaliers et paliers : déformation des marches, détérioration et fissurations des tomettes, avec risque de chute des personnes
- Dégradation du plafond du dernier étage et traces de fuites d'eau provenant de la toiture, avec risque de chutes de matériaux sur les personnes

Couverture, charpente, combles :

- État dégradé de la couverture, avec risque d'infiltrations d'eaux pluviales et chute de matériaux sur les personnes

Planchers :

1^{er} étage

Logement droit :

- Grande souplesse du plancher bas, de nombreux carrelages fissurés avec risque de chute de personnes

Logement gauche :

- Grande souplesse du plancher bas, de nombreux carrelages fissurés avec risque de chute de personnes

Observations :

- Locaux non visités : Logements du 2^e et combles
- Présence d'un regard dans le hall d'entrée de l'immeuble
- Caisse à eau toujours présente dans la partie haute de la cage d'escalier
- La cage d'escaliers de l'immeuble présente un manque général d'entretien

Un trou béant dans une marche de la 1ere volée d'escalier a été repris et constaté le 14 février 2023.

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) afin de réaliser un diagnostic structure sur les éléments suivants :
 - état de l'ensemble du plancher bas R+1 (deux appartements)
 - état de l'ensemble des volées d'escalier
 - état de la toiture

Et d'établir les préconisations techniques nécessaires à la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs suivants (ou de démolition) :

- Procéder à la réfection de la toiture après vérification de celle-ci
- Réparer le plancher bas du R+1 d'après diagnostic le de l'« Homme de l'Art » et si nécessaire
- Identifier l'origine de la présence d'eau / d'infiltrations constatées ~~en faux plafond du~~ au dernier étage de la cage d'escalier, les faire cesser, et réparer les ouvrages endommagés,
- Faire vérifier, et engager si nécessaire, des travaux de réparation des réseaux humides communs et/ou privés de l'immeuble,

Ainsi que la réparation des 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 pérennité des ouvrages, et notamment protéger des infiltrations la toiture,
- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux....).

Sur le rapport d'un Homme de l'art qualifié se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune sur la base du présent rapport de visite, mettant fin à tout danger, les propriétaires sont tenus d'en informer les services de la commune pour contrôle.

Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux préconisés et attestés par l'Homme de l'art, par la levée de la procédure, à reformuler

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

La Responsable de Service
Céline LASNE



L'Ingénieur
Yves JUSTIN



ANNEXE



Volets en bois en façade.



Regard dans le couloir d'entrée.



