

Arrêté N° 2019\_00150\_VDM

**SDI 18/334 - ARRETE DE PERIL IMMINENT - 8, PLACE DE STRASBOURG PAUL**  
**CERMOLACCE -13003 - 203812 I0096**

**Nous, Maire de Marseille,**

Vu l'article L.2131.1 du code général des collectivités territoriales,  
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.511.5 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 le Maire n°14/252/SG du 14 avril 2014, à Monsieur Ruas en matière notamment de Police des Immeubles menaçant ruine et d'insécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,  
Vu l'avis réputé favorable de l'architecte des bâtiments de France,  
Vu le rapport de visite du 4 janvier 2019 et l'addendum du 10 janvier 2019 de Monsieur Eric Pierron Architecte D.P.L.G, expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille sur notre requête,

Considérant l'immeuble sis 8, place de Strasbourg Paul Cermolacce – 13003 MARSEILLE, parcelle cadastrée n°203812 I0096, quartier Saint Lazare, appartenant, selon nos informations à ce jour, en copropriété aux personnes et sociétés listées en Annexe 1, ou à leurs ayants droit.

Considérant le syndicat des copropriétaires de cet immeuble pris en la personne du [REDACTED]

Considérant l'avertissement notifié le 28 décembre 2018 au syndicat des copropriétaires de cet immeuble, pris en la personne du [REDACTED]

Considérant le rapport d'expertise susvisé, reconnaissant l'état de péril grave et imminent et constatant les pathologies suivantes :

*Façade sur rue :*

- De nombreux éclats et fissurations sont visibles, avec des risques de chutes de petits éléments sur le domaine public. On remarque quelques taches d'humidité, des cordons dégradés et exposés aux intempéries.
- D'importants éclats sont présents au droit des scellements des garde-corps, fragilisant ces derniers. On remarque également que certains garde-corps en fonte sont dégradés et de ce fait, risquent de ne plus répondre aux normes de sécurité.
- Les enduits présentent des boursoflures en écaille de taille importante et

pouvant se détacher à la moindre sollicitation. Les précédentes réparations des moulures de balcons n'ont pas tenu et sont sur le point de se détacher. On remarque l'importance de la taille de l'éclat se trouvant au 3ème étage au-dessus du domaine public.

Après la purge complète des éléments de façade sur la place de Strasbourg réalisée le 09 janvier 2019, cette façade ne présente plus de péril grave et imminent.

#### Façade sur cour :

- Les fers de structure sont totalement corrodés et pratiquement disloqués.
- Des éléments de serrurerie sont détachés, fragilisant encore les garde-corps. Des réparations des nez de balcon en rives ont été pratiquées sommairement, en créant une sorte de batardeau qui ne fait qu'empirer la situation en maintenant de l'eau captive sur la dalle du balcon. D'importantes fissures sont visibles.
- Des éléments de serrurerie sont détachés, fragilisant encore les garde-corps. Des réparations des nez de balcon en rives ont été pratiquées sommairement, en créant une sorte de batardeau qui ne fait qu'empirer la situation en maintenant de l'eau captive sur la dalle du balcon. D'importantes fissures sont visibles.
- Au-dessus du rez-de-chaussée, le garde-corps et l'accroche de l'escalier sont entièrement disloqués.

Les rambardes du garde-corps sont rompues en plusieurs points, la rouille ayant fait disparaître toute matière par endroit. L'escalier est dangereux et ne doit pas être utilisé.

La cour présente d'importants risques de chutes d'éléments.

Certains éléments de maçonnerie présentent des fissurations importantes nécessitant une intervention de remise en état.

- La dislocation des UPN, en rive des balcons entraîne deux risques majeurs :
  - La rupture de l'accroche des garde-corps en pied du balcon avec la chute potentielle des utilisateurs ;
  - La perte de toute cohésion entre les IPN et chaque voûtain pouvant entraîner l'écartement de deux IPN et par la suite la chute d'une partie du balcon.

#### Appartement du 4ème étage sur rue :

- La douche de l'appartement provoque une venue d'eau dans les planchers qui montrent des signes de fatigue. La fuite est récurrente à chaque utilisation de la douche. Le plancher doit être rapidement repris et consolidé pour palier tout risque d'effondrement. Des travaux de rénovations sont nécessaires à court terme.
- On observe des fissures horizontales et des dégradations de parements faïence sur les murs et des carrelages au sol. On remarque l'humidité très importante au droit des sols et des pieds de murs. Les murs et les planchers, gorgés d'humidité se dégradent très vite.

On observe un phénomène de tassement et d'affaissement sous le bac à douche.

Les mouvements de sol témoignent de l'affaiblissement structurel du plancher à cet endroit.

Considérant le rapport d'expertise susvisé, face à l'évolution des désordres constructifs relatifs à cet immeuble, préconisant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- Tout accès aux balcons sur cour intérieure est interdit.

- Prévenir par courrier les propriétaires de cet immeuble du danger que représentent les balcons sur cour et en interdire l'accès, en avertir leurs enfants et tout visiteur.
- Étayer les balcons sur cour intérieure à chaque niveau pour créer un ensemble stable, homogène et accessible pour la suite des travaux.
- Désigner un maître d'œuvre qualifié avant les travaux pour en assurer le suivi.
- Procéder à un diagnostic complet de l'immeuble, prévoyant un planning pluriannuel des travaux complets à mettre en œuvre pour mettre un terme aux différents périls ou dégradations.
- Prévoir dans ce cadre, la réparation et la remise en état du plancher de la douche du 4ème étage sur place de Strasbourg, accompagné d'une étude de structure adaptée.
- Purger en totalité les cordons et moulures en pierre ou en ciment et reprendre les scellements des garde-corps. Remettre en état tous les cordons et les moulures, en pierre ou au ciment prompt.
- Reprendre tous les scellements des gonds, garde-corps et autres, au ciment prompt ou tout autre mortier spécifiquement adapté au contexte de la maçonnerie.
- Reprendre les désordres en façade et procéder à un ravalement de l'immeuble.
- Purger les éléments de maçonnerie des balcons sur cour dégradés ou au droit des attaches des éléments métalliques, et les revêtements de surface dégradés.
- Purger en totalité les éléments de charpente métallique des rives de balcons sur cour et les remplacer à neuf, reprendre, passiver et remplacer suivant besoin les structures transversales dégradées. Reposer les garde-corps après révision complète, remise en jeu, passivation, peinture et finitions. Mettre en œuvre un revêtement étanche de type résine, sur les balcons, pour abriter les fers de tout risque de corrosion.
- Décaper, réparer, repeindre et remettre en jeu l'ensemble des volets de la copropriété, sur cour, comme sur rue.
- Démolir ou remettre en état l'escalier d'accès entre la cour et le 1er étage. La remise en état comprend le remplacement des garde-corps et le renforcement structurel de l'escalier, notamment au droit de ses fixations et accroches. Finaliser et enduire tous les éléments de maçonnerie présents. Reprendre les enduits de la cour en prenant soin d'éviter les enduits ciments, inappropriés sur des murs en pierre. Le diagnostic examinera la situation de ces murs en termes de mitoyenneté de manière à accompagner ces travaux à l'identique de chaque cote du mur.

## ARRETONS

### **Article 1**

Les balcons de tous les étages en face arrière et la cour intérieure de l'immeuble sis 8, place de Strasbourg Paul Cermolacce - 13003 MARSEILLE sont interdits à toute occupation et utilisation.

### **Article 2**

Les accès aux balcons de tous les étages en face arrière et à la cour intérieure interdits doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Ceux-ci ne seront réservés qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

### **Article 3**

Les copropriétaires doivent prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique, en faisant réaliser les travaux nécessaires d'urgence sur les désordres ci-dessus énoncés, sous **15 jours** à dater de la notification du présent

arrêté notamment :

- Prévenir par courrier les propriétaires de cet immeuble du danger que représentent les balcons sur cour et en interdire l'accès, en avertir leurs enfants et tout visiteur.
- Étayer les balcons sur cour intérieure à chaque niveau pour créer un ensemble stable, homogène et accessible pour la suite des travaux.
- Désigner un maître d'œuvre qualifié avant les travaux pour en assurer le suivi.
- Procéder à un diagnostic complet de l'immeuble, pour mettre un terme aux différents périls ou dégradations.
- Prévoir dans ce cadre, la réparation et la remise en état du plancher de la douche du 4ème étage sur place de Strasbourg, accompagné d'une étude de structure adaptée.
- Purger en totalité les cordons et moulures en pierre ou en ciment et reprendre les scellements des garde-corps.

#### **Article 4**

Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Etude Technique Spécialisé,...) prenant position sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune sur la base du rapport d'expertise sus visé, le Maire, par arrêté, prendra acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité.

**La mainlevée du présent arrêté ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement au péril.**

#### **Article 5**

A défaut par les copropriétaires ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune procédera d'office à la réalisation desdits travaux, à leurs frais.

La créance résultant de ces travaux étant récupérable comme en matière de contributions directes.

#### **Article 6**

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires pris en la personne du [REDACTED], [REDACTED],

Celui-ci le transmettra aux propriétaires, ainsi qu'aux occupants des appartements dont les balcons sont interdits d'occupation.

#### **Article 7**

Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

#### **Article 8**

Le présent arrêté sera transmis au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, 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 9**

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.

#### **Article 10**

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

**Article 11**

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Julien RUAS

Monsieur l'Adjoint délégué au Bataillon de  
Marins-Pompiers et à la Prévention et la  
Gestion des Risques Urbains

Signé le : 16 janvier 2019

**ANNEXE 1**  
**LISTE DES COPROPRIÉTAIRES**

**IMMEUBLE SIS 8, place de Strasbourg Paul Cermolacce – 13003 MARSEILLE**

