

MAIRIE
de
BOUC BEL AIR
Bouches-du-Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES
ARRETES DU MAIRE

.....

Arrêté n° 2024-86
RM/AP/GDP

Objet : Mise en sécurité ordinaire

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-1 et suivants, L. 521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2131-1, L. 2212-2, L2213-24 et L. 2215-1 ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans les rapports de l'organisme Citemetrie et de l'expert désigné par le Tribunal administratif de Marseille en dates du 23 et du 29/11/2023 constatant les désordres suivants dans l'immeuble situé 61 Cours du Ferrage à Bouc Bel Air (parcelle cadastrée BE n°5) :

- *Désordres sur le bâti, apparents depuis l'extérieur :*
 - o Fissures en façades Nord, Est et Ouest du bien. De plus, fissuration verticale entre les constructions BE n°6 et BE n°7 à surveiller.
 - o Dégradations extérieurs du bâti :
 - Murs dégradés : façade Ouest présentant des traces de moisissures et d'écoulements
 - Ouvertures dégradées : porte-fenêtre d'entrée (façade nord) décalée par rapport à son encadré
 - Bâti (sol, toiture, murs et ouvertures) n'assurant pas la protection des locaux d'habitation contre les remontées (remontées capillaires, notamment en façade Ouest), contre les infiltrations et l'humidité, ainsi que contre les infiltrations d'air parasite
- *Désordres liés aux équipements du logement :*
 - o Evacuation des eaux usées : mauvais état de fonctionnement (obstruction) et/ou non étanche. Locataire faisant état de refoulements des odeurs et des effluents fréquents
 - o Installation électrique : installation non sécurisée (plusieurs prises désolidarisées). Qualité de la liaison à la terre n'ayant pu être réalisée.
 - o Installation gaz : locataire faisant état d'odeurs de gaz au sein du local
 - o Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion : absence de ventilation basse
 - o Système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur : absence d'isolation des murs extérieurs

- Dispositif de renouvellement de l'air : risque potentiel d'intoxication par le monoxyde de carbone compte-tenu de la présence d'une plaque de cuisson à gaz. Les dispositifs d'ouverture et les dispositifs de ventilation ne permettent pas un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement.
- *Désordres apparents en intérieur :*
 - Présence d'humidité ponctuelle au niveau de l'encadrement des menuiseries.
 - Mesure d'humidité en deux points au niveau du sol de 95% (marche entre les deux espaces principaux en milieu de logement) et 30% (angle façade rue).
 - Traces d'entrée d'eaux pluviales au niveau d'un ancien conduit visible par un cache bois en sous-face du faux plafond lambris présentant également des traces de coulures
 - Couverture lors de pluie depuis la toiture terrasse, notamment à l'aplomb intérieur de la façade rue à proximité directe de la cuisine. Défaut d'étanchéité de la terrasse en toiture et microfissuration de l'enduit sur le pourtour de la terrasse. Garde-corps non dimensionné selon la réglementation

Aux fins de remédier aux désordres identifiés, il est nécessaire qu'il soit procédé, dans le respect des règles de l'Art et des réglementations de voirie et d'urbanisme, et en s'entourant de professionnels du bâtiment qualifiés, à la réalisation des mesures suivantes :

1 / Les mesures à prendre immédiatement :

- Faire établir un CCTP par un homme de l'art (architecte ou BET qualifié) avec pour objectif de mandater une entreprise sous sa direction pour :
 - Poser des jauges sur les fissures pour surveiller leurs évolutions,
 - Sonder les faux plafonds et diagnostiquer la sous-face du plancher haut du rez-de-chaussée,
 - Faire évacuer les faux plafonds instables le cas échéant,
- Faire réaliser un passage caméra dans tous les réseaux humides,
 - Sonder l'élément maçonné en cave avec aciers apparents, y compris évacuation le cas échéant,
 - Faire vérifier et/ou protéger les entrées d'eaux de pluie en toiture terrasse, toiture en tôle ondulée (attention amiante possible) et solins,
 - Faire purger et protéger les gonflements et cloques d'enduit.
- Faire établir un PGC par un coordonnateur S.P.S. en cas de coactivités,

2 / Les mesures à prendre dans les meilleurs délais :

- rechercher et supprimer par des moyens efficaces et durables toutes les causes d'humidité et/ou d'infiltrations (article R.1331-44) ;
- remettre en état les surfaces dégradées par l'humidité et/ou les infiltrations d'eau (article R.1331-46) ;
- restaurer les menuiseries pour en assurer l'étanchéité (articles R.1331-25, 44 et 47) ;

- mettre en place un renouvellement de l'air efficace et cohérent du logement (article R.1331-34). Les modifications portant sur la ventilation devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;
 - prendre toutes dispositions pour que l'installation électrique ne présente aucun danger pour la sécurité des occupants et soit conforme aux normes minimales de sécurité électrique. Les modifications apportées devront être conformes aux normes C 14-100 et C 15-100 (article R.1331-31, Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation et article R.134-11 du Code de la construction et de l'habitation) ;
 - Faire établir un CCTP par un homme de l'art (architecte ou BET qualifié) pour diagnostiquer puis résoudre les problématiques d'étanchéité, d'électricité, d'isolation et structurelles constatées. Y compris le cas échéant le traitement des finitions,
 - Faire établir un PGC par un coordonnateur S.P.S. en cas de coactivités,
- Faire établir une attestation par un homme de l'art à la fin des travaux à remettre aux Services de la Commune.

Vu le courrier du 06/12/2023 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur et Madame GOMBERT Jacques, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et leur ayant demandé de faire part à la Commune de leurs potentielles observations et intentions, ainsi que des délais de mise en œuvre des travaux de réparation nécessaires ;

Vu les courriers et courriels adressés à la Commune par M. GOMBERT en dates du 14/12/2023, du 28/01/2024, du 01/04/2024 et du 04/09/2024

Vu la copie des échanges opérés entre Mme DUPUIS / M. RIBEIRO (locataires) et M. GOMBERT en dates du 06/06/2024, du 17/06/2024 et du 22/07/2024, adressés à la Commune par M. GOMBERT

Considérant qu'à ce jour les travaux à opérer au sein du logement n'ont pas été réalisés.

Considérant qu'en raison de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et /ou des tiers soit sauvegardée ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Monsieur et Madame GOMBERT Jacques demeurant Chemin des Charbonnières – Les Bastidons 13590 Meyreuil, propriétaires actuels de l'immeuble, sont mis en demeure de faire cesser le péril résultant de l'état dudit immeuble, en y effectuant les réparations nécessaires à la suppression des désordres constatés sous un délai de 4 mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, la commune pourra faire procéder d'office à leur exécution, aux frais des propriétaires, ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les personnes mentionnées à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L0.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 :

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.511-22 et à l'article 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à : Mme DUPUIS Aline / Monsieur RIBEIRO Jean-Jacques.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du Département, au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétente en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

ID : 013-211300157-20240925-2024_86-AR

S²LOW

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Marseille, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Fait à Bouc Bel Air

Le 25 SEP. 2024

Certifié exécutoire, Reçu en
Sous-Préfecture le :

Publié ou Notifié le : 02/10/2024



Richard MALLIÉ,
Maire



Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

S²LO

ID : 013-211300157-20240925-2024_86-AR