

ARRÊTE DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE

N° ST-Sécurité-25-001

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201832-20250224-STSECURITE25001-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/02/2025
Publication : 24/02/2025

Le Maire de La Ricamarie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

VU le rapport de visite établi le 21/02/2025 par Mmes PUIPIER et VERON de CAP METROPOLE, société mandatée par la commune de LA RICAMARIE pour l'animation du dispositif d'OPAH-RU ;

VU le rapport d'expertise établi le 26/11/2024 par M. MARNAT Serge, expert CFEIB, domicilié 19 rue Verdié 42700 FIRMINY et transmis à CAP METROPOLE par le propriétaire de l'immeuble, M. PAULIAT, le 06/02/2025 ;

CONSIDERANT qu'il ressort des rapports susvisés qu'un dégât des eaux a fortement dégradé une poutre en bois soutenant la structure de l'escalier principal en pierre ainsi qu'une cloison en brique

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des usagers du local situé en dessous de l'escalier ainsi que des habitants de l'immeuble l'utilisant pour accéder à leur logement

CONSIDERANT qu'il ressort de ces rapports qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

M.PAULIAT Sébastien Ludovic, né le 24/10/1979 à FIRMINY et Mme PAULIAT Audrey Anne-Marie née DUBOIS le 27/09/1981 à MONTBRISON ; résidant au 150 lotissement le Hameau des Ecureuils 43330 PONT SALOMON, propriétaires de l'immeuble sis 15 rue Jean-Pierre Blachier 42150 LA RICAMARIE, cadastré AM 143, ou leurs ayants droit

Sont mis en demeure de prendre les mesures suivantes **dans un délai de 14 jours** :

- Consolidation structurelle définitive de la poutre et de l'escalier ou, à défaut, mise en place d'un étaielement de la sous-face de l'escalier et pierre et de la poutre en bois défectueuse.

ARTICLE 2 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-

dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celles-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les logements situés au 1^{er} étage de l'immeuble, devront être évacués par leurs occupants sous 48 h après la notification du présent arrêté et seront interdits temporairement à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Pour le local occupé par l'association sportive, son ouverture peut être maintenue à la stricte condition que les sanitaires et le couloir permettant d'y accéder soient condamnés à compter de la notification du présent arrêté. Tout manquement à cette obligation mènera à une interdiction de toute activité dans le local.

Ni le logement du rez-de-chaussée ni le garage ne sont concernés par les mesures du présent arrêté.

ARTICLE 4 :

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, reproduits en annexe 1.

Elles doivent avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'elles ont faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le 27/02/2025.

À défaut pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire.

ARTICLE 5 :

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 L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

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 :

- SEFEROVIC Almasa, AHMETOVIC Djovani (1^{er} étage)

CHOLAKOV Nasko, VASILEVA Zhana (1^e étage)

NIKOLOVA Veska, CHOLAKOV Georgi (1^e étage)

- MARINO Rayko, MARINOVA Nevelina (RDC)
- Association Olympique du Montcel (local d'activités RDC)

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

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 LYON 184 rue Duguesclin 69003, LYON 3^{ème} arrondissement 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 LA RICAMARIE le 24/02/2025

Le Maire

Cyrille BONNEFOY



Liste des annexes

Annexe 1 : textes cités dans le présent arrêté

Annexe 2 : rapport de CAP METROPOLE

Annexe 3 : Rapport de l'architecte Serge MARNAT

Annexe 1 : textes cités dans le présent arrêté

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier 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, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est

mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme

bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le logement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de logement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de logement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un logement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartiennent à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction

peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

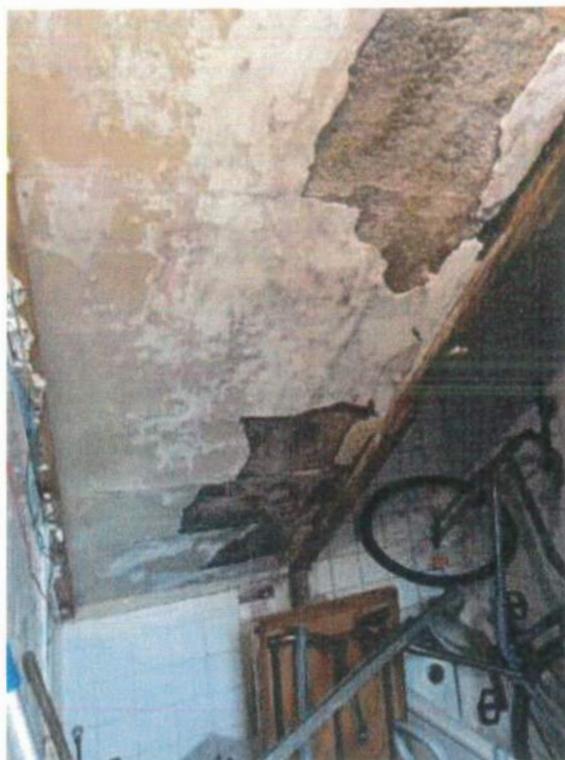
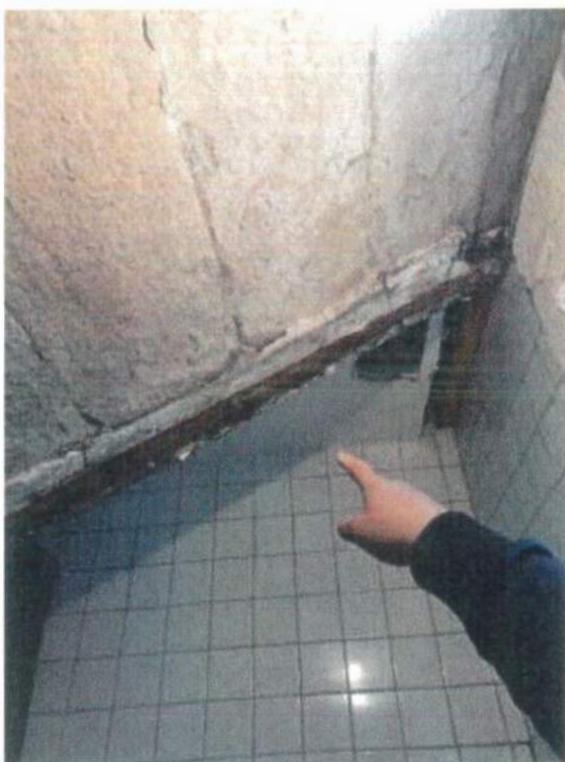
La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Annexe 2 : rapport de CAP METROPOLE



Vues de l'escalier depuis le local associatif (sanitaires)

De: Marion PUIER <marion.pupier@capmetropole.fr>
Envoyé: vendredi 21 février 2025 17:29
À: FAYARD Lily; ACHARD Valentin
Cc: Cathy VERON
Objet: 15 rue JP Blachier - LA RICAMARIE - Signalement problème de sécurité ++

Importance: Haute

Bonjour Lily,

Nous avons visité cet après-midi avec Cathy, l'immeuble situé 15 rue JP Blachier à la Ricamarie. Nous étions accompagnées par le propriétaire bailleur, M. PAULIAT.

Nous avons été sollicités par M. PAULIAT, suite à la survenance d'un dégât des eaux qui a endommagé la structure de l'escalier commun qui donne accès à une coursive extérieure qui dessert 3 logements.

Lors de la visite, nous avons pu accéder aux parties communes, à l'appartement T5 du 1^{er} étage, au local associatif et sa cave.

Ce que nous avons vu sur place est très inquiétant. La structure de l'escalier commun est très dégradée et menace de s'effondrer, ce qui représente un réel danger pour l'ensemble des occupants.

Malgré les mesures conservatoires d'urgence mentionnées dans le rapport d'expertise établi dans le cadre du DDE (étalement de la sous-face de l'escalier), rien n'a été fait par le propriétaire.

Il y a lieu de se questionner également sur l'état du plancher du logement du RDC, à proximité de ce dégât. (logement non visité)

Nous avons également constaté :

- Plancher sur garage / caves au droit de l'association :

Présence de moisissures liées à une humidité récurrente sur le plancher bois (ventilation bouchée), mur en mâchefer enterré avec des traces d'humidité et moisissures également.

- Logement visité :

Logement dégradé avec plusieurs non-conformités : garde-corps escalier (en plus il ne tient pas très bien), garde-corps sur la trémie d'escalier, garde-corps sur fenêtres, électricité « bidouillée », fils apparents.

Les SDB sont très humides sans ventilation. Présence de fissures dans les cloisons.

- Etat global de l'enveloppe de l'immeuble :

Toiture : La couverture tuile est vieillissante (présence de mousse ou altération des tuiles ?). Descentes d'eau pluviale bricolées avec des rapiècements.

Façades : en briques dans les étages à priori et sous bassement en mâchefer. Très mal entretenues : fissurations, arbres qui ont poussé sur la façade (!) Corniche sous chéneau dégradée. Fissuration importante côté arrière en façade avec 2 linteaux fissurés.

Coursive mal entretenue avec oxydation de la structure métallique, éclats du béton et du carrelage (manque d'étanchéité)

Je te joins le rapport de l'expert, un devis de réfection de l'escalier transmis par M. PAULIAT ainsi que les photos prises ce jour – [lien wetransfer](#)

Pour information, composition de l'immeuble :

- RDC : 1 logement T2 + 1 local associatif
- 1^{er} étage : 3 appartements (T2+T3+T5) tous en duplex

Tous les appartements sont actuellement loués et occupés.

Nous nous tenons à ta disposition pour échanger et constater les faits sur place. Pour info, le local associatif est ouvert et accessible tous les matins.

Le propriétaire est informé de ma démarche auprès de la Mairie.

Cordialement

Marion PUIER

Responsable de projets

Renouvellement urbain

Téléphone : 04 77 49 25 32 / 07 71 43 86 19

Courriel : marion.pupier@capmetropole.fr

Adresse : 21 Rue Pierre et Dominique Ponchardier

CS 60138 - 42015 Saint-Étienne cedex 2

capmétropole

Construction + Aménagement + Patrimoine



capmetropole.fr



Actualités



MARNAT & Associés

Maître d'oeuvre Expert CFEIB

RAPPORT D'EXPERTISE

ETABLI PAR : Monsieur MARNAT Serge
SARL MARNAT & Associés
Expert CFEIB
19 rue Verdié
42700 FIRMINY

A LA DEMANDE DE : Mr PAULIAT Sébastien
15 rue Jean Pierre BLACHIER
42150 LA RICAMARIE

CONCERNANT : Expertise suite dégât des eaux sur solidité escalier

Société à Responsabilité Limitée RCS SAINT ETIENNE

Adhérente COMPAGNIE FRANCAISE DES EXPERTS INDEPENDANTS EN BATIMENT

19, rue Verdié - 42700 FIRMINY - Tél: 04 77 56 38 49 - Port. 06 08 61 64 99 - E. mail: serge.marnat@wanadoo .fr

TVA: FR 71 791 828 221 - Siret 791 828 221 00014 - APE 7490 A

GENERALITES

Je me suis rendu le 15 Novembre 2024 , à la demande de Mr PAULIAT Sébastien au 15 rue Jean Pierre BLACHIER à LA RICAMARIE 42150 afin de rendre un avis technique sur le dégât des eaux affectant un local au rez de chaussée ainsi que sur la solidité d'un escalier traversant ce local et conduisant à l'étage.

Mr PAULIAT est propriétaire de l'immeuble constitué d'appartements locatifs. Le local objet de l'expertise se situe au rez de chaussée à droite du bâtiment et est actuellement occupé par une association.

L'association a signalé au propriétaire un dégât des eaux impactant le plafond de la salle de bains/WC du local ainsi que le dessous de l'escalier commun de l'immeuble desservant la coursiive de l'étage.

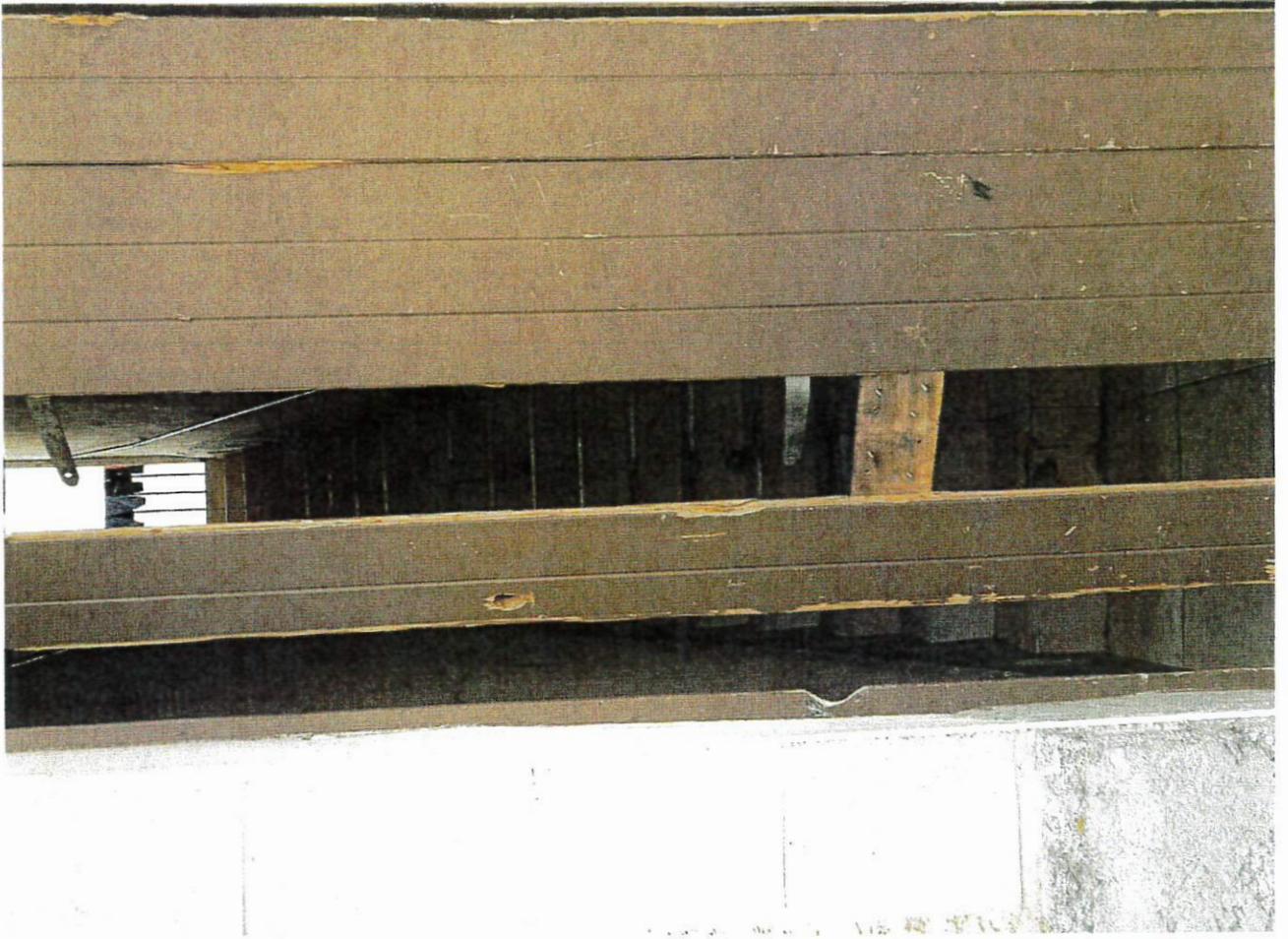
Après démontage de l'habillage placo en rampant de la sous face de la sous face de cet escalier et découpe d'une partie du plafond afin de déterminer l'origine de ce dégât des eaux et de faire établir des devis, il a été mis en évidence une poutre bois fortement dégradée. Une entreprise de menuiserie intervenant pour produire un devis a demandé à Mr PAULIAT un avis technique sur cette structure.

C'est dans ce contexte que Mr PAULIAT a sollicité mon expertise.

CONSTAT

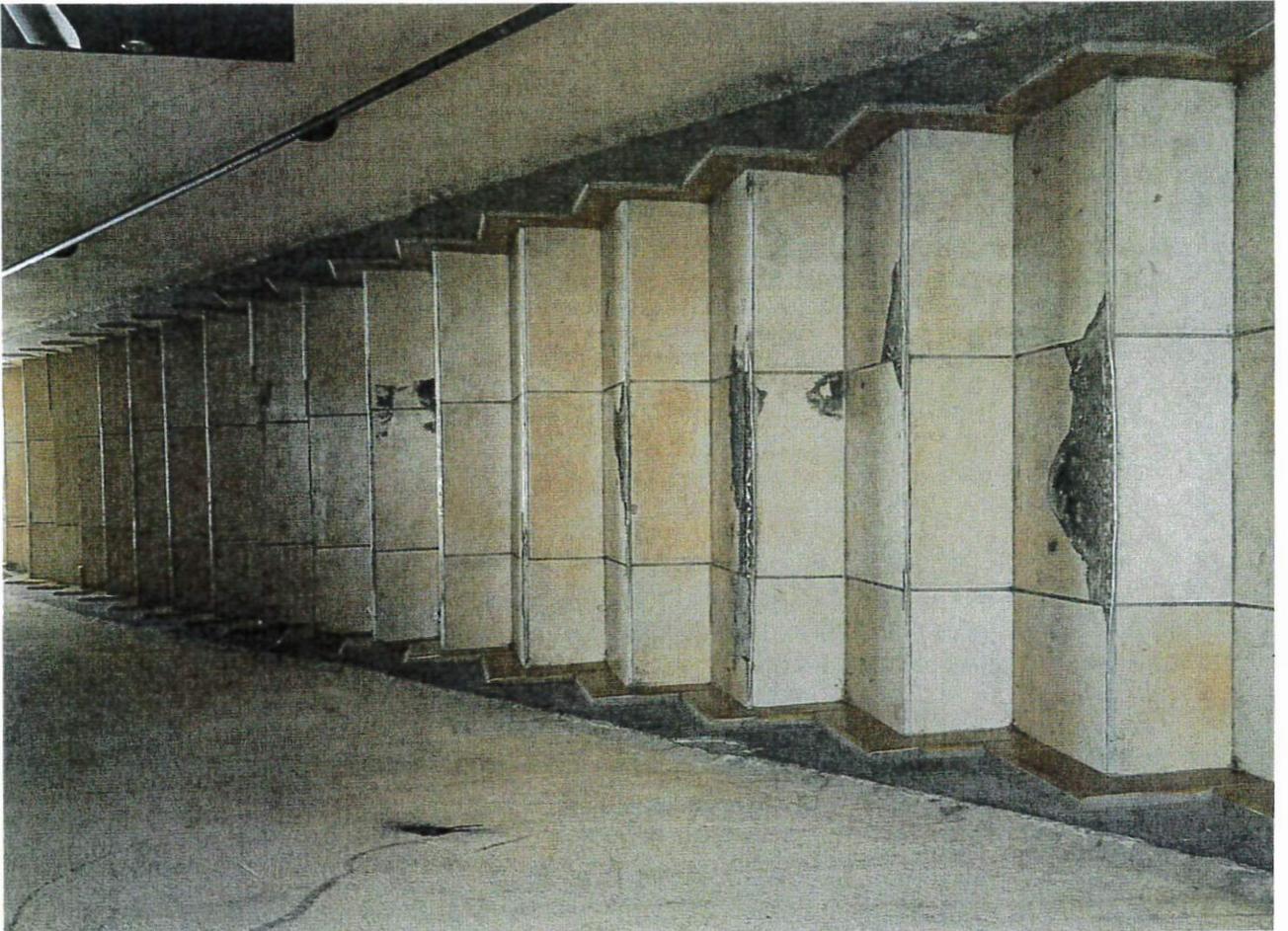
Lors de mes investigations du 15 Novembre 2024, Je relevais de nombreux désordres :

- L'escalier commun de l'immeuble présente des marches et contre-marches revêtues de carrelage fortement dégradé. Cet escalier dessert la coursiive du 1^{er} étage également revêtue de carrelage fendu ou éclaté **photos 1,2,3 ,5,6 et 8.**
- Le mur de gauche de cette cage d'escalier est constitué d'une cloison brique enduite de ciment fissurée avec aisseliers bois prisonniers **Photos 1 et 4**
- Le plafond de la cage d'escalier est fortement dégradé, les portes sensées fermer l'accès à cette cage sont cassées **Photos 2 et 7**
- La sous face de cet escalier montre des marches en pierre scellées dans le mur de refend de l'immeuble d'un côté et en porte-à-faux de l'autre côté, porte



2

1



PHOTOGRAPHS

à faux en partie repris par une poutre en bois. Les marches en pierre comportent des calages en mortier et brique en grande partie déchaussés, l'ancien revêtement plâtre qui habillait la sous face est fortement dégradé
Photos 9 et 10.

- La poutre bois qui longe le rampant de l'escalier est extrêmement dégradée et atteinte par des champignons lignivores. Cette poutre, qui supporte une partie de l'escalier et la cloison brique de la cage supérieure, traverse la salle de bains du local du rez de chaussée et surplombe le seul WC de ce local.
Photos 9,10,11 et 12

DISCUSSION

A l'analyse de ces éléments, il apparaît qu'une infiltration d'eau répétée par le revêtement défectueux de l'escalier a considérablement dégradé le plafond du local en dessous et la poutre bois supportant une partie de cette structure. Cette poutre, confinée sous un habillage placo, a été attaquée par des champignons et ne présente plus aujourd'hui la résistance structurelle nécessaire au maintien de la cloison brique qu'elle supporte ni à celui de l'escalier.

L'escalier en pierre est en train de se désolidariser et les plâtres et blocages divers menacent de tomber.

Tous ces éléments attestent d'un risque imminent de chute de gravats et de fragilisation de l'escalier en pierre. Ce risque est aggravé par le passage d'enfants et adultes utilisant les toilettes.

CONCLUSION

En conclusion, **des mesures conservatoires d'urgence s'imposent par mise en place d'un étaielement de la sous face de l'escalier en pierre et de la poutre en bois défectueuse afin de protéger l'accès aux toilettes du local du rez de chaussée et d'éviter tout effondrement.**

Des travaux de consolidation devront ensuite être conduits par mise en place d'un IPN dimensionné par un bureau d'étude reprenant la stabilité de l'escalier.

Enfin, des travaux de réfection de la cloison de la cage d'escalier et du revêtement carrelage des marches pourront rendre sa pérennité et son étanchéité à cet ouvrage.

PJ : Photos numérotées de 1 à 12

Fait à FIRMINY, le 26 Novembre 2024

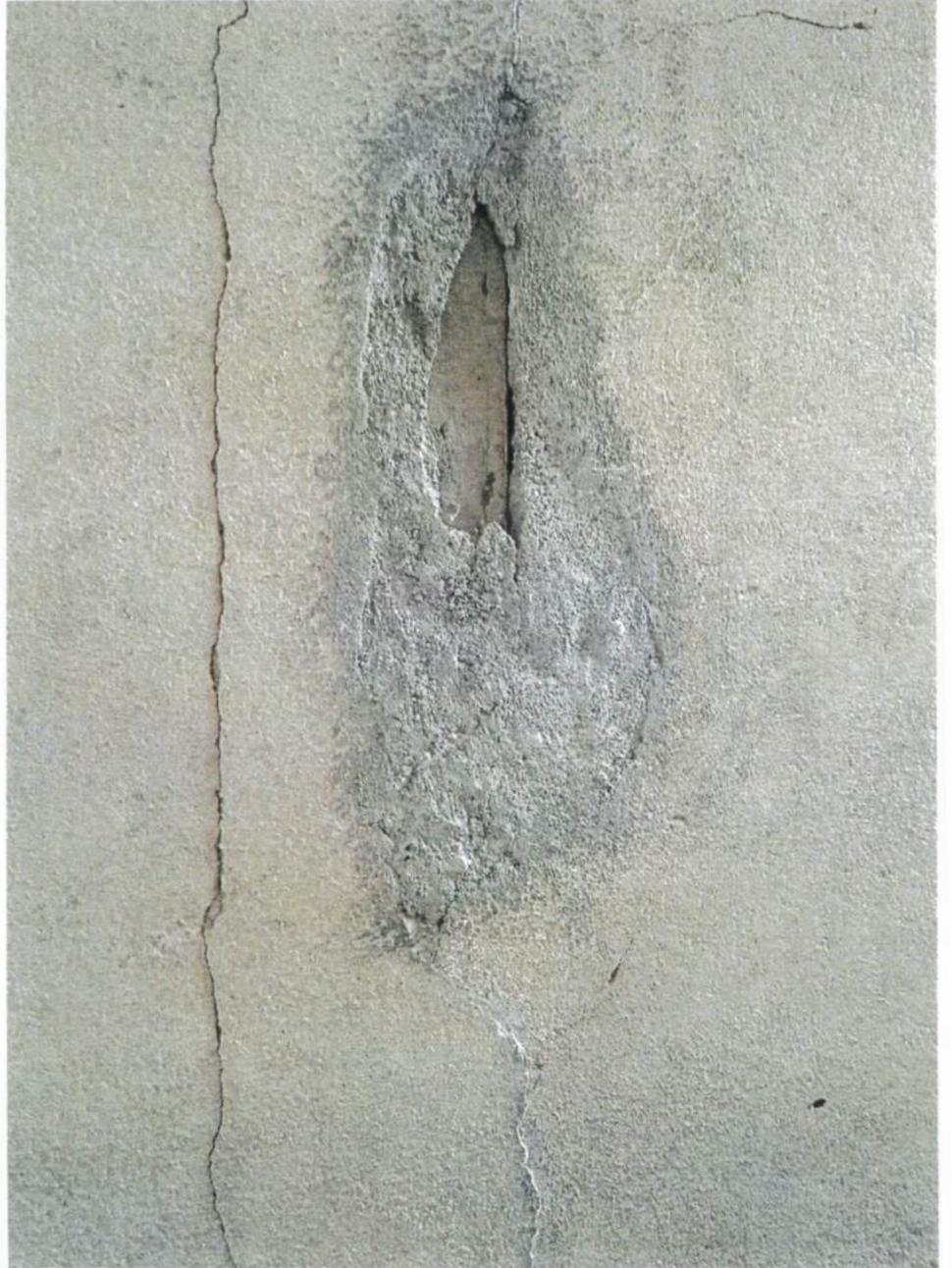
Pour servir et valoir ce que de droit

MARNAT & ASSOCIES
SARL RCS St-Etienne
19, Rue Verdier - 42700 FIRMINY
Tél. 04 77 56 38 49 - 06 08 61 64 99
Siret 791 828 221 00014 - APE 7490 A

3



4

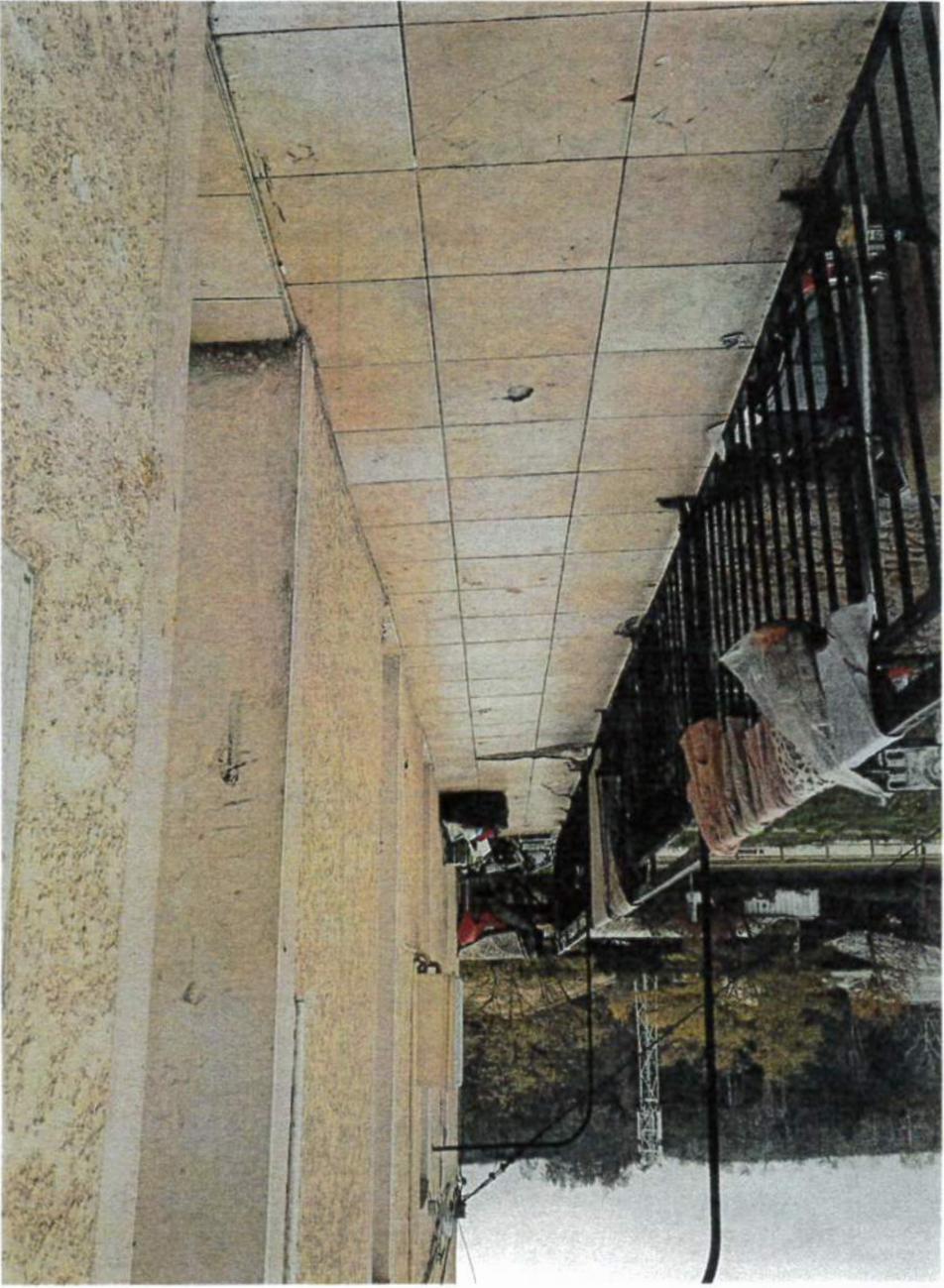




5



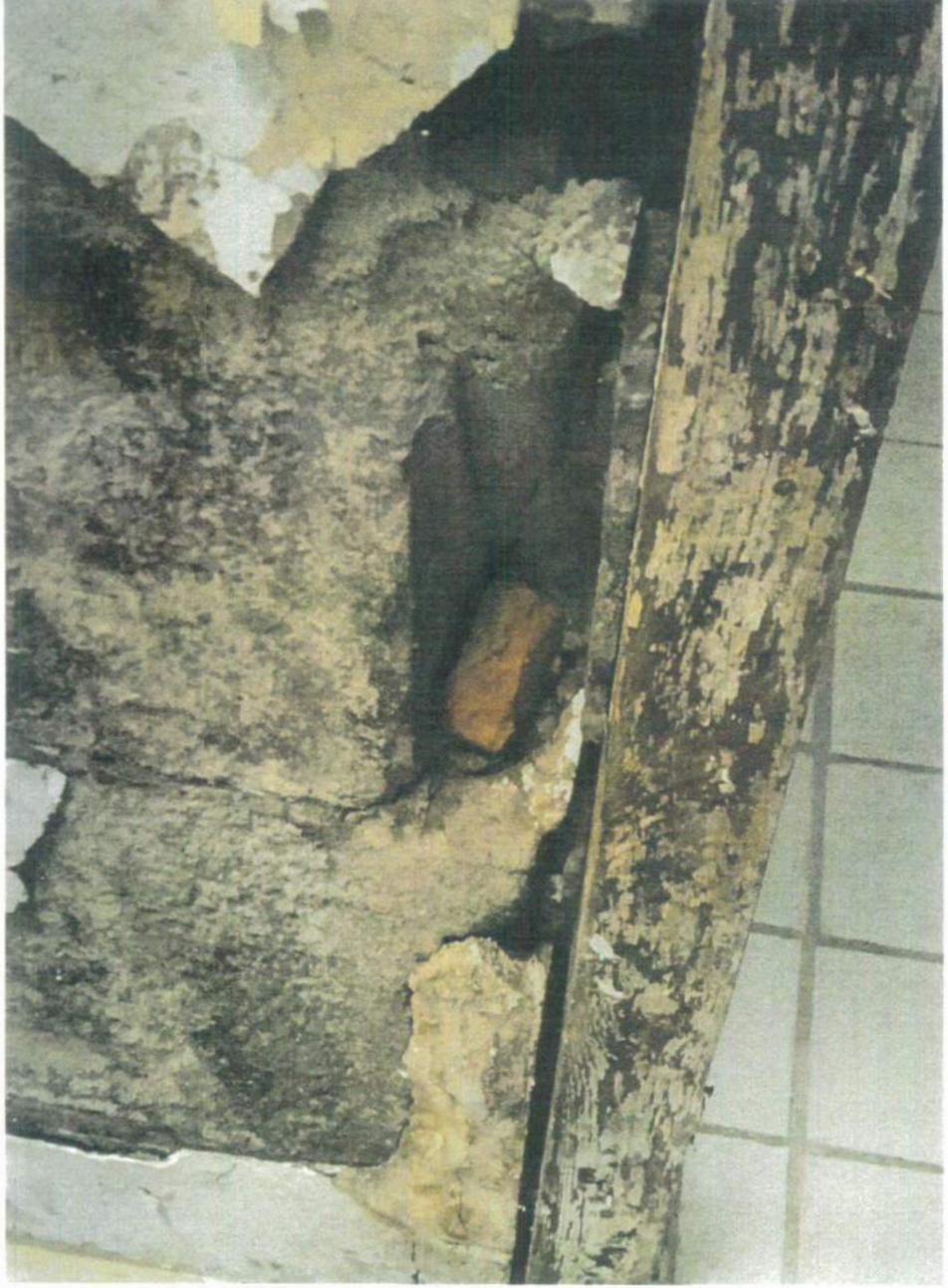
6



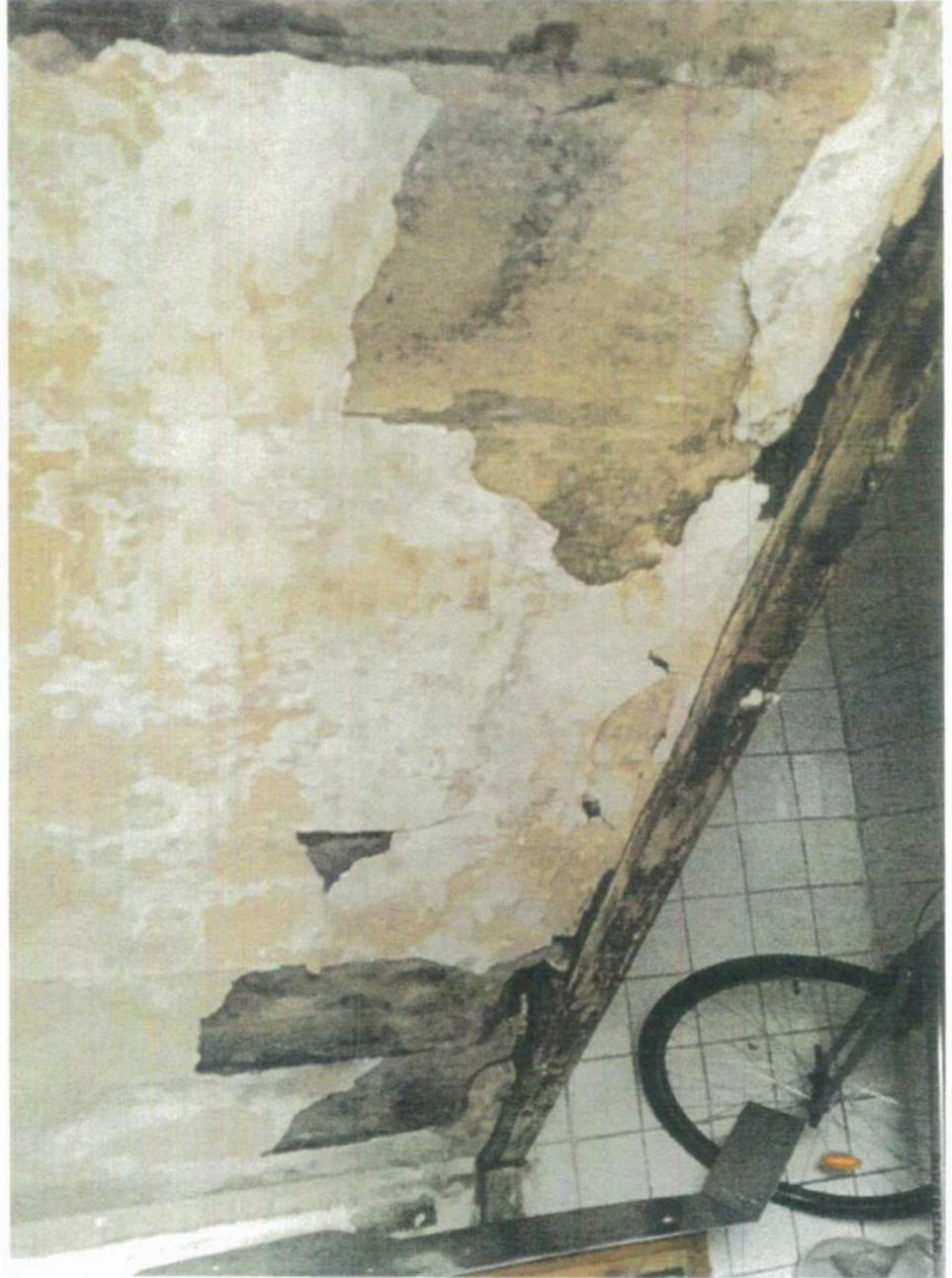
4
8



9

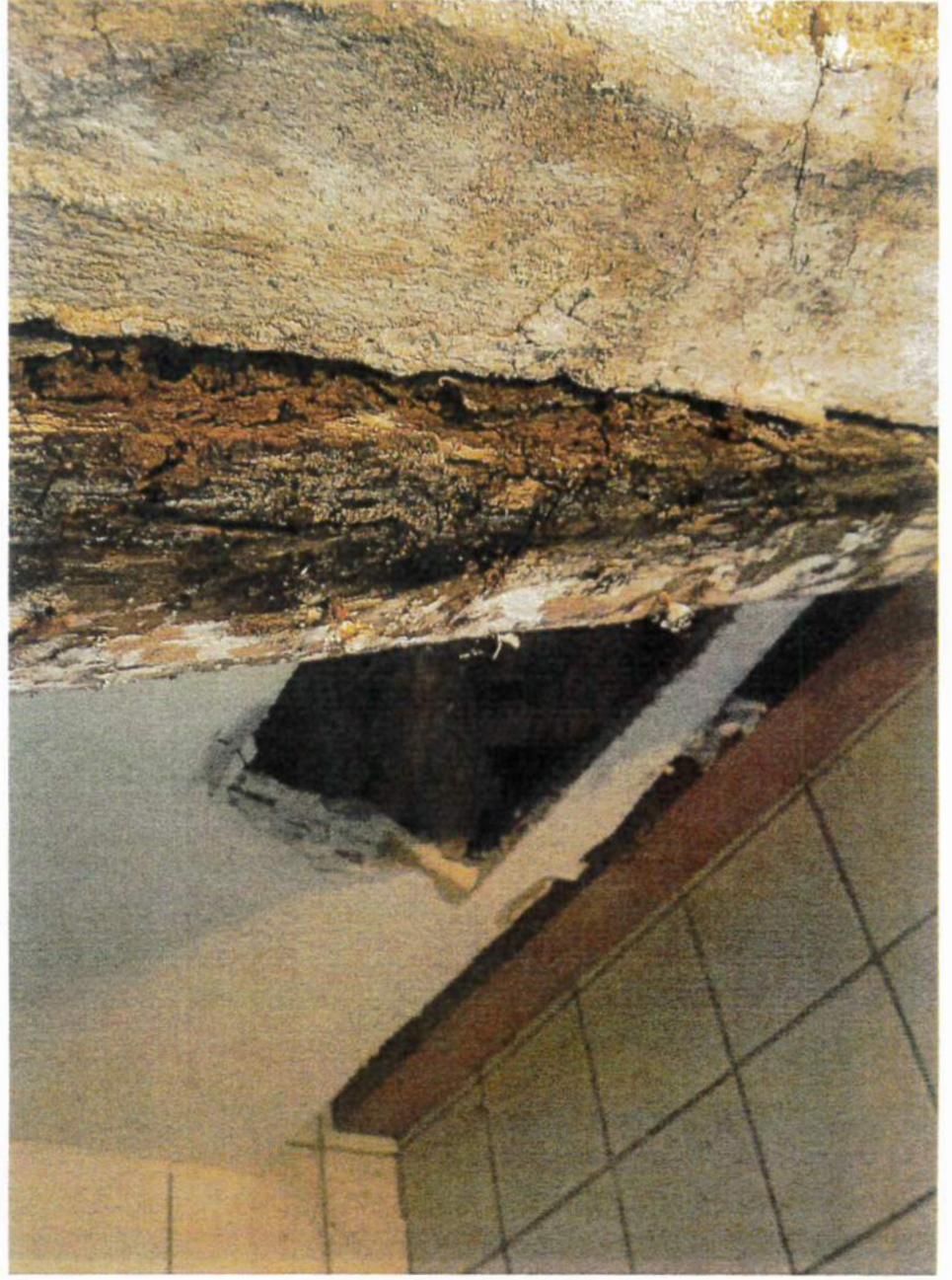


10





12



11

