

EXPERT

Fabrice NASSARE

Expert près la Cour d'Appel de Pau et la Cour d'Appel Administrative de Bordeaux

Chemin du Trech – 65370 SACOUÉ

Tel : 09.80.99.74.55 – Port : 06.52.24.40.14 – Courriel : nassare.fabrice@free.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

50 Cours Lyautey

CS 50543

64010 PAU CEDEX

Affaire :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES LANDES D'ARMAGNAC

N° 2403050

Ordonnance du 25 novembre 2024 de M. Jean-Claude PAUZIÈS

CONSTAT / RAPPORT D'EXPERTISE



Diffusion : Selon liste des destinataires remise en page 2

Destinataire par lettre simple :

- Tribunal Administratif de PAU (en 2 exemplaires)

Destinataire par Mail :

- COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES LANDES D'ARMAGNAC

Destinataires par lettre recommandée avec A.R. :

- COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES LANDES D'ARMAGNAC
- Mme Christiane MUNOZ

TABLE DES MATIÈRES

1	GÉNÉRALITÉS – DATES DE SAISINE ET DILIGENCES DE L'EXPERT	4
1.1	Les parties.....	4
2	REQUÊTE EN RÉFÉRÉ DU 25 NOVEMBRE 2024	5
3	LA MISSION.....	7
3.1	Dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance, se rendre sur les lieux et examiner l'immeuble situé sur la parcelle section C n° 0689, ainsi que les immeubles mitoyens	7
3.1.1	Constat du mercredi 27 novembre 2024.....	7
3.1.2	Localisation des lieux	8
3.1.3	Plan cadastral « <i>Cadastre.gouv.fr</i> » – Photographie aérienne « <i>Google Maps</i> ».	8
3.1.4	Description sommaire de l'immeuble	8
3.2	Donner son avis sur l'état de l'immeuble et sur la gravité du péril qu'il représente pour la sécurité publique.....	9
	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	10
3.2.1	Visite des immeubles mitoyens	16
3.3	Le cas échéant, proposer les mesures provisoires de nature à faire cesser le péril	17
3.3.1	Recommandations de l'expert	17
	À l'issue de notre accédit du 27 novembre 2024, nous recommandons oralement aux parties présentes :.....	17
3.3.2	Hypothèse de balisage / barrièreage	18
4	CONCLUSION.....	18
5	ANNEXES	19

1 GÉNÉRALITÉS – DATES DE SAISINE ET DILIGENCES DE L'EXPERT

Objet	Dates	Mode de transmission
Réception de la mission	26 novembre 2024	Par email
Acceptation de la mission	26 novembre 2024	Par email
Attestation sur l'honneur	26 novembre 2024	Par email
Prise de contact avec la communauté de communes des Landes d'Armagnac par l'intermédiaire de Mme BERCHOUX	26 novembre 2024	Par téléphone puis par email après l'accord de la partie en demande.
Réunion technique et constat sur les lieux	27 novembre 2024	À 14 h 30 sur site
Remise du constat à la juridiction	06 décembre 2024	Par courrier postal en (2 exemplaires)
Notification du constat aux parties	06 décembre 2024	Par email et courrier RAR

1.1 Les parties

DEMANDERESSE	
Communauté de communes des Landes D'Armagnac 31 chemin Bas de Haut 40120 ROQUEFORT	<u>Président de la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac : M. LATRY Philippe</u> Mme BERCHOUX : Tél : 06.65.44.79.90 Email : catherine.berchoux@ccla40.fr M. CALIOT : 06.70.85.06.56 CCLA40 : Tél : 05.58.45.66.93 Email : contact@ccla40.fr
DÉFENDERESSE / Propriétaire de l'immeuble	
Mme Christiane MUNOZ 160 rue des Écoles 40310 GABARRET	

2 REQUÊTE EN RÉFÉRÉ DU 25 NOVEMBRE 2024

Par une requête, enregistrée le 25 novembre 2024, le président de la communauté de communes des Landes d'Armagnac demande au juge des référés sur le fondement des dispositions de l'article L.511-9 du code de la construction et de l'habitation de désigner un expert à l'effet de constater les désordres affectant un immeuble situé 35 rue du Fort, 40310 Gabarret, cadastré C0689, propriété de Mme Christiane MUNOZ.

La communauté de communes des Landes d'Armagnac soutient que le bâtiment présente un danger grave et immédiat pour la sécurité publique et des tiers, en raison des désordres d'ordre structurel importants et des risques d'effondrement.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation : « La police mentionnée à l'article L.511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes : « 1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (...) » ».
2. Aux termes de l'article L.511-9 de ce même code : « Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation (...) ».
3. Le président de la communauté de communes des Landes d'Armagnac demande au juge des référés d'ordonner une expertise aux fins d'examiner l'immeuble ci-dessus désigné, au motif que celui-ci présente un danger pour la sécurité publique. Il résulte de l'instruction, et notamment des photographies produites aux débats, que d'une part, le mur de façade présente des décollements d'enduit qui semblent indiquer une déformation des structures et d'autre part, que les planchers sont partiellement effondrés à tous les niveaux de la construction. Par conséquent, cet immeuble présente des dangers pour la sécurité des usagers du domaine public et des tiers, de sorte que la demande entre dans le champ d'application des dispositions précitées et apparaît utile. Il y a lieu en conséquence de procéder à la désignation d'un expert et de fixer sa mission comme il est précisé à l'article 1er de la présente ordonnance.

ORDONNE

Article 1^{er} : Monsieur Fabrice NASSARE (nassare.fabrice@free.fr) est désigné en qualité d'expert en vue de procéder aux constatations suivantes :

- dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance, se rendre sur les lieux et examiner l'immeuble situé sur la parcelle section C n° 0689, ainsi que les immeubles mitoyens ;
- donner son avis sur l'état de l'immeuble et sur la gravité du péril qu'il représente pour la sécurité publique ;
- le cas échéant, proposer les mesures provisoires de nature à faire cesser le péril.

- Article 2 : L'expert accomplira sa mission dans les conditions prévues aux articles énumérés à l'article R. 531-2 du code de justice administrative.
- Article 3 : Préalablement à toute opération, l'expert prêtera serment dans les formes prévues à l'article R. 621-3 du code de justice administrative.
- Article 4 : Le constat aura lieu en présence du président de la communauté de communes des Landes d'Armagnac.
- Article 5 : L'expert avertira le président de la communauté de communes des Landes d'Armagnac par tous moyens utiles des jours et heures de la visite du bâtiment prévue à l'article 1^{er}.
- Article 6 : L'expert déposera son rapport au greffe en deux exemplaires dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la présente ordonnance. Des copies seront notifiées par l'expert au président de la communauté de communes des Landes d'Armagnac. Avec son accord, cette notification pourra s'opérer sous forme électronique. L'expert justifiera auprès du tribunal de la date de réception de son rapport par le demandeur et les personnes intéressées.
- Article 7 : Les frais et honoraires de l'expert seront mis à la charge de la personne ou des personnes désignées dans l'ordonnance par laquelle le président du tribunal procédera à leur liquidation et taxation.
- Article 8 : La présente ordonnance sera notifiée au président de la communauté de communes des Landes d'Armagnac, à Madame Christiane Munoz, propriétaire et à Monsieur Fabrice NASSARE, expert.

Fait à Pau, le 25 novembre 2024

Le juge des référés,
Signé,
Jean-Claude PAUZIÈS

La République mande et ordonne à la préfète des Landes en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Telle est la mission qui nous a été confiée par le Tribunal Administratif de PAU, que nous décrivons au paragraphe 3 en suivant.

3 LA MISSION

3.1 Dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance, se rendre sur les lieux et examiner l'immeuble situé sur la parcelle section C n° 0689, ainsi que les immeubles mitoyens

3.1.1 Constat du mercredi 27 novembre 2024

Dès l'acceptation de la mission, l'expert a pris contact par téléphone avec :

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LANDES D'ARMAGNAC par l'intermédiaire de Madame BERCHOUX.
- Lors de ce contact téléphonique, nous demandons à notre interlocutrice (Mme BERCHOUX) son accord pour la communication de notre convocation par email. **Madame BERCHOUX accepte.**

Par email du 26 novembre 2024, nous informons les parties qu'un constat d'expertise se déroulera **le mercredi 27 novembre 2024 à 14 h 30** sur les lieux : "Parcelle section C 0689 au n° 35 rue du Fort, 40310 GABARRET

➞ Étaient présents :

- ⇒ Madame BERCHOUX – Représentant la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac.
- ⇒ Madame GOMEZ – Chargée de mission du patrimoine pour la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac.
- ⇒ Monsieur LAZARTIGUES – Adjoint au maire de la commune de GABARRET.
- ⇒ Monsieur PETITOT – Responsable des services techniques de la commune de GABARRET.

➞ Autre personne présente :

- Madame GARDERE Odile – Propriétaire de l'immeuble situé au n° 27 rue du Fort (*mitoyen au sud à l'immeuble objet de la procédure*).

⇒ Déroulement du constat d'expertise :

- 14 h 30 – Ouverture des opérations d'expertise et du constat.
- Présentation de l'expert et des parties, signature de la feuille de présence.
- Lecture par l'expert des chefs de mission qui lui sont confiés par le Tribunal.
- Lors de notre accedit, nous avons entendu les explications des parties dans l'instance présentes, et avons recueilli leurs observations.
- Nous avons également procédé à l'examen de l'immeuble et de la parcelle mentionnés par la demanderesse dans sa requête et pièces de renvoi.
- Visite des lieux. Un reportage photographique a été effectué à cette occasion, les clichés correspondants sont annexés au présent rapport de constat (*Pages 10 à 15, le restant sur clé USB*).
- Le constat s'est achevé à 17 h 30.

3.1.2 Localisation des lieux

L'immeuble concerné par cette procédure se situe sur la commune de GABARRET au n° 35 rue du Fort sur la parcelle cadastrée n° 689 - Feuille 000 - Section C 03.

3.1.3 Plan cadastral « Cadaastre.gouv.fr » – Photographie aérienne « Google Maps ».



3.1.4 Description sommaire de l'immeuble

Nous sommes en présence d'un immeuble de ville de construction ancienne à colombage, érigé en R + 2 + combles, accolé en partie sud par l'immeuble n° 27 et en partie nord par l'immeuble n° 45.

Cet immeuble était inoccupé lors de notre constat.

Dimensions approximatives : Largeur : *Env.* 8 m côté rue, 6 m côté impasse – Longueur : *Env.* 32 m.

Année approximative de construction : 1700 – 1750.

Systeme constructif et particularité(s) :

- Sans fondation et/ou très peu fondé.
- Les murs des élévations et des refends sont constitués de colombages bois et torchis agrémenté de chaux et de sable, les façades extérieures sur rue sont recouvertes d'un enduit peint.
- ✓ Charpente bois traditionnelle recouverte de tuiles rouges (canal).
- ✓ Planchers - Poutraisons et solivages : Bois et lattis.
- ✓ Cloisonnements et doublages intérieurs (briques et plâtre et/ou plaque de plâtre avec ou sans isolant)
- ✓ Carrelage et ciment au rez-de-chaussée - Planchers bois aux étages.

3.2 Donner son avis sur l'état de l'immeuble et sur la gravité du péril qu'il représente pour la sécurité publique

Liste non exhaustive

- Façade extérieure côté rue du Fort : (photos 1)
 - ✓ L'enduit de façade présente de nombreuses fissures, boursouflures et décollements notamment au-dessus des linteaux et plancher haut des entrées du RDC et des allèges et appuis de fenêtres du premier étage. Après avoir retiré une partie de l'enduit, nous constatons que la sablière d'étage bois est dans un état de dégradation et **de pourrissement très avancé**.
 - ✓ Le linteau bois de la porte d'entrée de droite présente un léger affaissement / flambement.
- À l'intérieur de l'immeuble : RDC et dépendances (photos 2)
 - ✓ Délitements / pourrissements et effondrement **d'une partie** du lattis plâtre du plancher haut sur environ 1 m².
 - ✓ Lézarde verticale importante avec délitement du mur donnant vers le jardin de l'immeuble n° 27.
- Au premier étage : Ancien grenier / dépendances (photos 3)
 - ✓ Quelques poutres et solivages bois des planchers hauts reposent sur des appuis précaires.
 - ✓ Plusieurs entures à mi-bois se sont désolidarisées.
 - ✓ Infiltrations d'eau provoquant le délitement / pourrissement et effondrement **d'une partie** du lattis plâtre du plancher haut sur environ 3 m².
 - **Pièces annexes** (ancienne chambre située au-dessus de l'entrée du RDC) (photos 4)
 - ✓ Infiltrations d'eau provoquant le délitement / pourrissement et effondrement **d'une partie** du lattis plâtre du plancher haut sur environ 1 m².
- Combles / grenier du 2^{ème} étage et couverture : (Photos 5 § 6)
 - La couverture tuiles est dans un **très mauvais état**. Plusieurs tuiles sont soit cassées soit manquantes laissant ainsi passer les eaux de pluie et de ruissellement.
 - Plusieurs éléments bois de la charpente notamment l'entrait, l'arbalétrier et quelques chevrons présentent **un flambement assez prononcé** et quelques poutres sont dans un état de dégradation et de pourrissement **très avancés** avec l'apparition de champignons.
 - Les abouts des poutres sont pourris et reposent sur des appuis hétérogènes **déstructurés**.
 - Les poteaux bois de reprise de charge de la charpente sont **soit inexistantes soit sous dimensionnés**.
 - Les remplissages des colombages présentent de nombreuses ouvertures et manque de matériaux.

① *Façade extérieure EST et enduits*



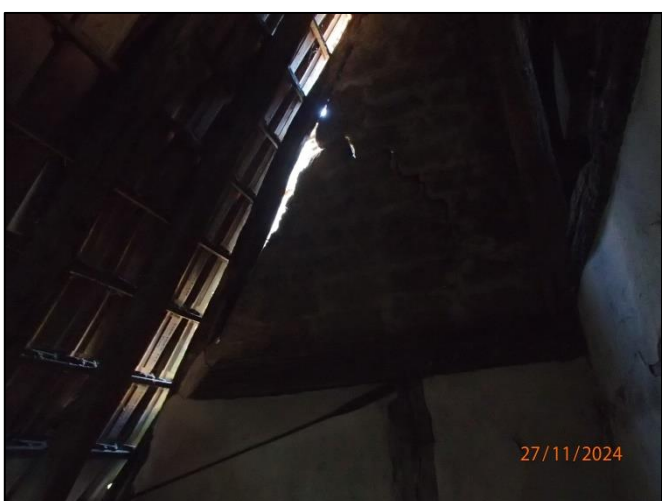
② RDC - Pièces de l'entrée principale







Pas de problème particulier visible





3.2.1 Visite des immeubles mitoyens :

- Nous précisons qu'il nous a été impossible de visiter l'immeuble situé au n° 45 du fait de l'absence de son / ses propriétaires.



- Nous avons visité l'immeuble du n° 27 appartenant à Madame GARDERE et avons constaté que le mur gouttereau de la grange du n° 35 verse très légèrement en direction du jardin avec un **risque de chute d'enduit voire de matériaux de construction** (pierre, brique, etc.).

- Cette partie du mur devra être contrôlée (BET / entreprise de maçonnerie) **et les matériaux instables devront être purgés et sécurisés.**



3.3 Le cas échéant, proposer les mesures provisoires de nature à faire cesser le péril

3.3.1 Recommandations de l'expert

À l'issue de notre accédit du 27 novembre 2024, nous recommandons **oralement** aux parties présentes :

- ⇒ **D'interdire les accès à l'immeuble du n° 35 rue du Fort » À TOUTE PERSONNE.**
- ⇒ **De faire purger** les éléments / matériaux de la façade se trouvant à l'aplomb de la rue du Fort **et à l'intérieur** de l'immeuble (*tuiles, pièces de bois, maçonneries instables, enduits, les plafonds en lattis-plâtre, etc.*).
 - Les matériaux instables du mur de la grange donnant sur le jardin du n° 27 **devront également être purgés et sécurisés.**
- ⇒ **Faire procéder** aux étalements de toutes les ouvertures en façade côté rue du fort (*linteaux, tableaux, appuis des portes et fenêtres, etc.*) **et au bâchage des couvertures.**
- ⇒ **De faire sécuriser** tous les planchers, escaliers, les structures porteuses bois des colombages, des charpentes et couvertures.
- ⇒ **Baliser / interdire** la zone de circulation située à l'aplomb de l'immeuble du n° 35 rue du Fort avec, par exemple des barrières de chantier "type Héras", fixées mécaniquement les unes aux autres.
- ⇒ Faire dimensionner par un BET structure l'ensemble des mises en sécurité qui s'imposent **à l'intérieur et extérieur** de l'immeuble et dépendances du n° 35 rue du Fort.
- ⇒ Faire consolider les structures porteuses bois de l'immeuble par des professionnels qualifiés, **sous maîtrise d'œuvre habilitée d'un bureau d'études structures**, en fonction des études d'exécution à mener, y compris structures porteuses complémentaires, poutres, ancrages, appuis et toutes sujétions de réalisation.

Nota important :

Les travaux de remise en état, confortement et/ou mises en sécurité décrits ci-avant constituent des méthodes de travail. Ils ne peuvent être considérés comme des devis descriptifs d'ouvrages. Ces travaux, quels que soient les exécutants, devront être exécutés selon les décrets, lois, normes, réglementation en vigueur et règles de l'art.

L'expert, qui n'en a ni le contrôle ni la surveillance, ne saurait en avoir la responsabilité.

3.3.2 Hypothèse de balisage / barrière



4 CONCLUSION



Au vu de nos constats, nous pouvons conclure à l'existence d'un danger imminent.

Pensant avoir répondu à la mission qui nous a été confiée en fonction des pièces versées au débat, des informations remises lors de notre constat d'expertise, des investigations menées et constatations effectuées sur les lieux, nous avons rédigé le présent constat / rapport d'expertise en notre honneur et conscience (de 19 pages numérotées de 1 à 19 sans interruption) nous le clôturons ce jour pour servir et valoir ce que de droit.

L'expert reste à la disposition du Tribunal pour tout éclaircissement ou précisions éventuelles qui s'avéreraient nécessaires. Ce rapport est également communiqué aux parties par email et courrier RAR.

Fait à Sacoué, le vendredi 06 décembre 2024 par l'expert

Fabrice NASSARE

Signature manuscrite de Fabrice Nassare.

5 ANNEXES

Convocation par mail au constat de péril du 27 novembre 2024.

Clé USB des photographies prises lors de notre constat.

Feuille de présence du 27 novembre 2024.

Fiche des honoraires de l'expert et coût financier de ce constat de péril.