

PUCH Jacques
8, allée des Sophoras
34070 MONTPELLIER
Tél : 04 67 17 08 22
Mob : 06 20 32 20 90
Mel : jacquespuch@gmail.com

Expert près la Cour d'Appel de Montpellier
Expert près la Cour Administrative d'Appel de Marseille
Spécialisé en polluants du bâtiment
Ingénieur IPF – Expert Amiante
Santé de l'habitat et diagnostics immobiliers
Ancien membre du Haut Conseil de la Santé Publique
(HCSP) commission Risques liés à l'Environnement

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

Rapport d'Expertise

Dossier n° 1805437

Ordonnance du 28 novembre 2018



2. Mission

Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné avec pour mission :

ENTRE : DEMANDERESSE

- ✓ **COMMUNE DE MARSEILLAN**, prise en la personne de son maire en exercice, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville de MARSEILLAN 34340

ET : DÉFENDEUR

- ✓ **LE PROPRIETAIRE** : M. RANSINANGUE 5 avenue Gabriel Péri 34340 Marseillan

"... Article 1er : M. Jacques PUCH, demeurant 8 allée des Sophoras à Montpellier (34070), est désigné en qualité d'expert. Il aura pour mission :"

1. D'examiner la construction située 5 avenue Gabriel Péri 34340 Marseillan, cadastrée section BV n° 43 et en constater l'état ;
2. De préciser s'il existe un péril grave et imminent pour la sécurité publique ;
3. De dresser constat de l'état des bâtiments susceptibles d'être affectés par le péril ;
4. De déterminer les mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril éventuellement constaté.

----- 00000 -----

3. Comptes-rendus d'accédits du vendredi 30/11/2018

J'ai convoqué la commune par téléphone pour la visite du bien, la commune a cherché à joindre le propriétaire.

J'ai convoqué les parties à un accédit le vendredi 30 novembre 2018 à 14h30 pour procéder au constat des bâtiments, sur les lieux objet de ma mission, dans le cadre de la procédure prévue aux articles L.511-1 et L.511-3 du code de la construction et de l'habitation, pouvant faire courir un péril imminent.

En l'absence du propriétaire, nous avons pu pénétrer dans l'immeuble et en constater l'état.

Comme convenu, la réunion s'est déroulée sur les lieux objet du litige : Section BV n° 43, 5 avenue Gabriel Péri 34340 Marseillan au jour et heures indiqués dans la dernière convocation.

3.1. État des présents

3.1.1. Pour la Commune

- La police Municipale

3.1.2. Pour le Propriétaire

Néant.

3.2. Rappel du cadre de mon intervention

J'ai rappelé le cadre de mon intervention à la suite de la saisie du Tribunal Administratif de Montpellier par la Commune de MARSEILLAN dans le cadre des articles L.511-1 et L.511-3 du code de la construction et de l'habitation.

3.3. Visite des lieux

Après avoir entendu la partie présente, nous avons visité les lieux et procédé au constat de l'immeuble vide d'occupant. L'immeuble de 2 niveaux est situé sur la commune de Marseillan, il est utilisé à usage d'entrepôt, un jardin se trouve à l'arrière.
La visite des lieux a fait l'objet d'un constat photographique joint à notre rapport d'expertise.

La chronologie de la visite et du constat sont repris dans le corps du présent rapport d'expertise en répondant aux chefs de mission.

Le présent compte-rendu est joint à notre rapport d'expertise.

Fait à Montpellier, le samedi 1 décembre 2018

----- 00000 -----

Jacques PUCH	8, allée des sophoras 34070 MONTPELLIER
Affaire : Commune de Marseillan / Ransinangue	Ref : 30112018-JP Page 4 sur 9

4. Pièces communiquées

État chronologique des pièces communiquées à l'expert.

4.1. Par la COMMUNE

Je rappelle la présence sur place de la police municipale de la commune.

- Un courrier demandant une procédure de péril imminent pour l'immeuble par la Mairie,

4.2. Par le copropriétaire

Néant

5. Mission de l'expert

5.1. D'examiner la construction et plus précisément :

L'immeuble est constitué d'un entrepôt situé 5 avenue Gabriel Péri 34340 Marseillan, sur la parcelle cadastrée section BV n° 43.

Nous constatons un immeuble, en état très dégradé. Son propriétaire n'est pas sur les lieux le jour de la visite.

et en constater l'état ;

Le constat de l'immeuble a eu lieu le vendredi 30 novembre 2018 de 14h30 à 15h00.
Rendez-vous pris sur place.

- Le corps du bâtiment est formé d'un seul immeuble sur 2 niveaux, comprenant un garage en RDC à usage d'entrepôt et un plancher au-dessus non praticable, car risquant de s'effondrer. Le bâtiment est mitoyen sur 2 cotés. Il est de construction ancienne. Un jardin est situé à l'arrière.
- Les murs sont en pierres ou moellons de pierres.
- La toiture est en tuiles.

Nous n'avons pas pu accéder à la toiture.

Constatations :

A l'intérieur du bâtiment, du matériels, encombrants et objets divers en quantités importantes encombrant le sol, pratiquement dans la totalité du RDC.

Une échelle permet d'accéder difficilement au 1^{er} niveau, celui ne permet pas de marcher correctement, un risque de chute ou d'effondrement est important. Des ouvertures à travers le plancher sont visibles en plusieurs endroits.

Nous constatons, des parefeuilles sous toiture cassées ainsi que des infiltrations d'eau pluviale par la toiture. Une importante fissure verticale est visible à l'angle saillant sur le côté gauche de l'immeuble partant du haut vers le bas.

Des poutres de la toiture ont été en contacts avec de l'eau de pluie qui présentent des traces de dégradations biologiques du bois.

Les ouvertures donnant sur la rue sur la partie droite sans garde-corps sont constituées d'armatures en bois avec grillage menaçant de s'effondrer et font office de protection.

Celles sur la partie de gauche n'ont pu être vérifiées.

A l'extérieur, le jambage de l'encadrement droit du portail est désolidarisé sur mur de façade, une large ouverture entre les pierres du mur et les blocs de pierres formant le jambage est présente, des fissures sont visibles sur les blocs de pierres formant l'arche.

Une partie de gouttière visible depuis la rue, menace de tomber sur le trottoir, sur la gauche de la toiture, des tuiles sont visibles, elles menacent de tomber sur le trottoir.

Jacques PUCH	8, allée des sophoras 34070 MONTPELLIER	
Affaire : Commune de Marseillan / Ransinangue	Ref : 30112018-JP	Page 5 sur 9

5.2. De préciser s'il existe un péril grave et imminent pour la sécurité publique ;

✓ J'ai pu constater le **péril grave et imminent** sur le plancher, les ouvertures en façade, le jambage à droite de l'encadrement du portail d'entrée et la toiture de l'immeuble situé, sur la parcelle cadastrée section BV n° 43, au 5 avenue Gabriel Péri 34340 Marseillan.

Il existe un péril grave et imminent pour la sécurité publique.

5.3. De dresser constat de l'état des bâtiments susceptibles d'être affectés par le péril ;

J'ai pu constater au cours de la visite de l'immeuble située sur la parcelle cadastrée section BV n° 43 :

- Le risque d'effondrement du plancher du 1^{er} niveau.
- Un risque de chute d'une partie de gouttière (au centre) et de tuiles (côté gauche) de al toiture donnant sur la rue.
- Des infiltrations d'eau de pluie sur la toiture, un possible glissement de tuile.
- Risque de chute intérieure de parefeuilles sous toiture.
- Des menuiseries cassées et une absence de garde-corps sur les deux ouvertures de droites donnant sur la rue.
- Le jambage de l'encadrement (côté droit) au niveau du portail d'entrée désolidarisé du mur de façade.
- Une fissure très importante sur l'angle saillant (côté gauche) visible de l'intérieur surtout à l'étage.

5.4. De déterminer les mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril éventuellement constaté ;

- Faire tomber les parefeuilles cassés sous la toiture,
- Vérifier la solidité du plancher,
- Vérifier l'état des différentes pentes de la toiture, comprenant l'étanchéité, l'état des tuiles, l'état de la charpente, des solins, des gouttières.
- Rendre étanche tous les points potentiels d'entrée d'eau de pluie sur la toiture et ouverture en façades.
- Purger les éléments de la toiture menaçant de tomber sur la voie publique (gouttière, tuiles...)
- Vérification de tous les éléments de sécurité de l'immeuble et de l'état général de l'immeuble (ouverture étage),
- Réfection du jambage de l'encadrement (côté droit) au niveau du portail d'entrée.
- Faire une étude sur l'importante fissure à l'intérieur du bâtiment (angle saillant, côté gauche en partie supérieure)

Préconisations :

- Interdire l'accès au bâtiment,
- Poser une barrière de sécurité sur le devant de l'immeuble entre les 2 portes d'entrées des immeubles voisins, soit environ 12 ml de long et une largeur de 2 ml + 1 ml pour le passage des piétons,
- Condamner la porte d'entrée.

Jacques PUCH	8, allée des sophoras 34070 MONTPELLIER		
Affaire : Commune de Marseillan / Ransinangue	Ref : 30112018-JP	Page 6 sur 9	

Donner l'accès au logement :

- Au propriétaire pour des interventions rapides et en prenant toutes les mesures de sécurité
- A toutes personnes autorisées (experts d'assurance, BE, architecte, MO...)

Faire intervenir un homme de l'art ou un bureau d'étude ou un architecte pour une étude de remise en état du plancher, du jambage de l'entrée, de la fissure et de la toiture.

5.5. Conclusion

- J'ai pu constater le **PÉRIL GRAVE ET IMMINENT** sur l'immeuble du 5 avenue Gabriel Péri à Marseillan
- J'ai demandé :
 - D'interdire l'accès à l'immeuble,
 - De poser une barrière de sécurité devant l'immeuble.

5.5.1. Diffusion du présent rapport d'expertise

Le présent rapport d'expertise est adressé aux parties :

Par lettre simple :

- ✓ Monsieur le Maire, commune de Marseillan

Par LRAR :

- ✓ M. Ransinangue 5 avenue Gabriel Péri 34340 Marseillan

En pièce jointe et par courriel du samedi 1 décembre 2018 :

Mairie : police@marseillan.com

Et le Greffe du Tribunal Administratif de Montpellier ;






Fait à Montpellier, le samedi 1 décembre 2018



Jacques PUCH

Rapport d'expertise établi en 4 exemplaires, dont l'original et une copie, remis au Greffe du Tribunal Administratif de Montpellier.

Jacques PUCH	8, allée des sophoras 34070 MONTPELLIER	
Affaire : Commune de Marseillan / Ransinangue	Ref : 30112018-JP	Page 7 sur 9

Vue plancher 1 ^{er} niveau avec ouverture sans garde-corps	Entrée d'eau sur toiture
	
Entrée d'eau sur toiture avec parefeuilles cassés	Trous dans plancher 1 ^{er} niveau
	
Trous dans plancher avec traces d'infiltrations d'eau	Fissure importante partant du haut sur l'angle saillant du mur mittoyen
	

Jambage de l'encadrement de la porte d'entrée



Ouvertures côté rue sans garde-corps



Gouttière en terre cuite, menaçant de s'effondrer sur la chaussée



Risque de chute de tuiles par glissement

