

Bruno FRANÇOISE

Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de REIMS

Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne

Ordonnance de référé du 23/03/2018 - Dossier n° 1800601

Commune de TRÉPAIL

Rue de la Mairie

51380 TRÉPAIL

**Immeuble sis 7 impasse Jean Lefèvre
Péril d'immeuble**

RAPPORT D'EXPERTISE du 29 mars 2018

Bruno FRANÇOISE

Expert près la Cour d'Appel de REIMS

Tribunal administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Ordonnance du 23 mars 2018

Dossier n° 1800601

Affaire : Commune de TRÉPAIL

Immeuble sis 7 Impasse Jean Lefevre

Conformément à l'article 173 du code de Procédure Civile, ce rapport est communiqué à :

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CHALONS EN CHAMPAGNE

Monsieur le Juge des référés

25 rue du Lycée

51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE cédex

aline.rosay@juradm.fr

2 exemplaires du présent rapport sont remis au Tribunal Administratif

Lettre recommandée avec A.R. N° 1A 139 864 6068 3

Mairie de TRÉPAIL

Rue de la Mairie

51380 TRÉPAIL

Dossier suivi par Mr Denis BOUVILLE

mairie.trepail@wanadoo.fr

Lettre recommandée avec A.R. N° 1A 139 864 6069 0

Mr Christophe FONTAINE

11 rue du Ban Saint-Pierre

51240 SAINT-MARTIN-AUX-CHAMPS

fcsl@live.fr

Lettre recommandée avec A.R. N° 1A 139 864 6070 6

Conformément aux dispositions de l'article 282 du Code de procédure Civile, un exemplaire du présent rapport accompagné de l'état de frais et honoraires est adressé le 29 mars 2018 par lettre recommandée avec accusé réception à :

- TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE (2 exemplaires)
- Commune de TRÉPAIL
- Mr Christophe FONTAINE

PRÉAMBULE :

En date du 23 mars 2018, le Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE nomme un Expert, à la demande de la commune de TRÉPAIL, susceptible d'intervenir dans un délai de 24 H en examen de désordres sur un immeuble en péril, afin de permettre au maire de la commune de TRÉPAIL de prendre toutes dispositions administratives vis-à-vis du respect de la sécurité des personnes et des biens sur le territoire de sa commune.

Par les termes de cette ordonnance, l'Expert doit examiner les désordres affectant l'ouvrage et en particulier :

Le péril de l'immeuble situé 7 Impasse Jean Lefèvre

RAPPEL DE LA MISSION DE L'EXPERT :

Nous, Monsieur Bruno FRANÇOISE, demeurant 5 Allée des troènes à SAINT-MEMMIE sommes désigné en qualité d'expert par le juge des référés du Tribunal Administratif afin :

- de se rendre sur les lieux, examiner le bâtiment, dresser un constat de l'état des bâtiments mitoyens, dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance ;
- de donner son avis sur l'état de l'immeuble et sur la gravité du péril qu'il présente ;
- le cas échéant, proposer les mesures provisoires de nature à faire cesser le péril ;

Nous avons pu prendre contact avec la mairie de TRÉPAIL et Mr FONTAINE Christophe le mardi 27 mars 2018. Nous nous sommes rendus sur place le mercredi 28 mars 2018.

Après avoir visité le site nous procédons par le présent rapport à la **conclusion de nos opérations d'expertise.**

DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE :

Conformément à notre saisine reçue par mail en date du 23 mars 2018, nous nous sommes rendus sur le site de l'ouvrage du bâtiment situé 7 Impasse Jean Lefèvre en présence de :

- Mr Denis BOUVILLE, maire de TRÉPAIL
- Mr Christophe FONTAINE, propriétaire

LE CONTEXTE

Le 21 mars 2018, la commune de TREPAIL a sollicité Mr le Président du Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE, afin de voir désigner un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment.

Le propriétaire a été informé par courrier remis en main propre du lancement de la procédure de péril.

DECLARATIONS RECUES

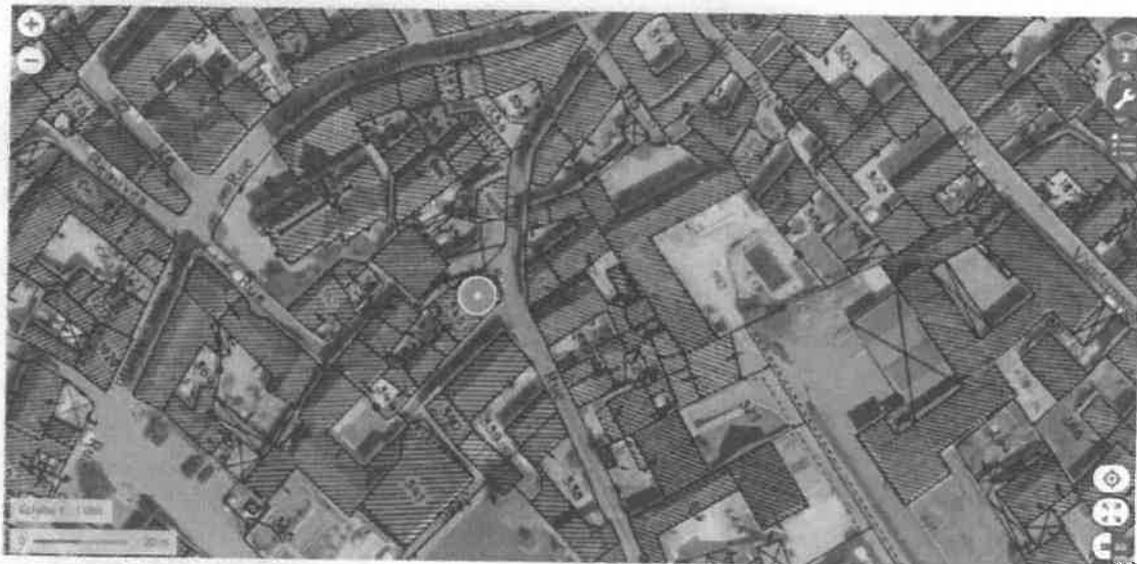
Monsieur Le Maire nous a informé que l'angle du mur de la maison se serait dégradé il y a une quinzaine de jours, le samedi matin. Avant cette date, il n'y avait pas de désordres particuliers.

Monsieur FONTAINE, propriétaire, nous a déclaré qu'il avait acheté cette maison en vue de la rénover, mais que suite à la perte de son emploi, il avait été contraint de stopper la réfection par manque de moyen financier. Cette maison n'est pas habitée.

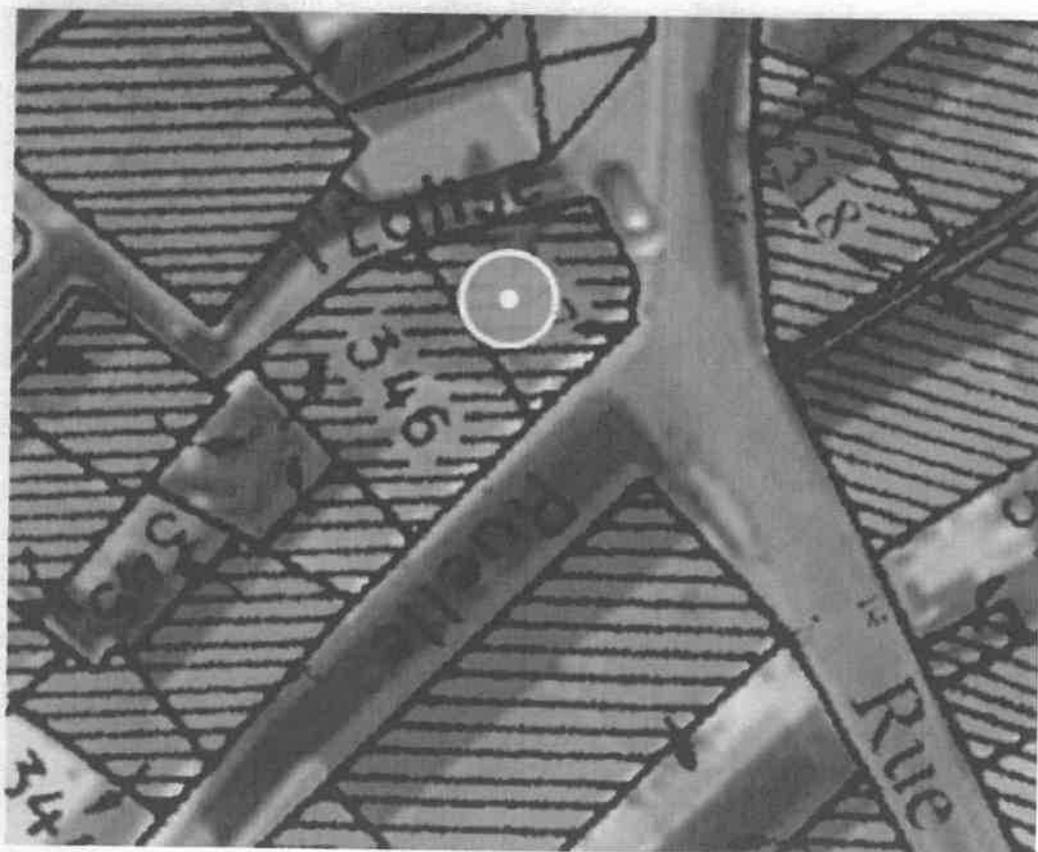
LOCALISATION SUR PLAN CADASTRAL



Extrait plan géoportail



Plan cadastral



DESCRIPTION DU BATIMENT et DÉSORDRES CONSTATÉS :

Le bâtiment de construction ancienne, sis 7 Impasse Jean Lefèvre à TREPAIL (51380), parcelle cadastrée 347 se trouve en cœur de village à l'angle de l'impasse Jean Lefèvre et de la rue de l'église

Cette maison, en cours de rénovation, n'est pas habitée.

Elle se compose d'un niveau Rez-de-chaussée, d'un étage et d'un étage sous comble. Elle ne comporte pas de cave.

Les planchers entre le niveau rez-de-chaussée et l'étage sous combles ont été déposés. Nous pouvons voir les empochements des anciennes solives de plancher. L'absence de plancher engendre un élançement important pour les murs de façade en carreau de terre de 45 cm d'épaisseur environ. Aucun tirant métallique au niveau des planchers n'est visible.

Les planchers avaient pour rôle de réduire l'élançement des murs de façade et participer au contreventement des murs de façade.

Les murs en carreaux de terre sont recouverts d'un enduit à la chaux recouvert d'une peinture sur les 3 façades.

La charpente est réalisée par une charpente traditionnelle à 4 pans, elle est recouverte par une couverture en tuiles mécaniques relativement récente. La couverture ne présente pas de traces d'infiltrations en sous face. Nous pouvons constater d'anciennes traces d'infiltrations sur les bois de charpente présentant des traces noirâtres. Nous n'avons pas pu accéder au plus près de la charpente compte-tenu de la hauteur. Monsieur FONTAINE nous a déclaré que l'intégrité des poutres, malgré ces traces noirâtres, avait été vérifiée par l'enfoncement de clou qu'il était difficile de faire pénétrer.

La stabilité des murs à l'heure actuelle n'est assurée que par la charpente en partie haute.

En l'absence de planchers, il conviendrait de mettre en place au moins 2 tirants métalliques sur les façades opposées Impasse Jean Lefèvre et rue de l'église afin de diminuer l'élançement important des murs. Ces tirants pourront être conservés entre les solives de planchers ou sous celles-ci en fonction de l'aménagement intérieure.

En bas de versant, la gouttière est posée sur la tête de mur. La gouttière déborde dans l'angle comme nous pouvons le constater sur la photo n°2 par la trace verdâtre laissée par le ruissellement de l'eau.

Cette gouttière est vraisemblablement bouchée. C'est ce qui a provoqué le désordre constitué par l'effondrement de l'angle du mur (photo n°1).

Le mur en carreau de terre est un matériau qui craint l'humidité, il se désagrège très rapidement sous le ruissellement de l'eau. Les cycles de gel et dégel en période hivernale accentuent le phénomène qui conduit irrémédiablement à l'effondrement si le mur en carreau de terre n'est pas protégé.

A l'intérieur, nous pouvons voir la trace du ruissellement de l'eau sur la photo n° 9 sur la face intérieure de l'angle de façade qui s'est effondrée.

La façade dont l'angle s'est effondré, présente un léger déplacement vers la rue qu'il convient de contenir au plus vite par la mise en place de tirants métalliques et d'un étaielement par chevalement dont le principe sera défini dans le paragraphe mesure conservatoire.

Nous pouvons constater que le mortier à la chaux liant les carreaux de terre n'est plus présent sur toute l'épaisseur du carreau de terre, ce qui fragilise la stabilité des murs.

LA SÉCURISATION DU SITE ET MESURES CONSERVATOIRES :

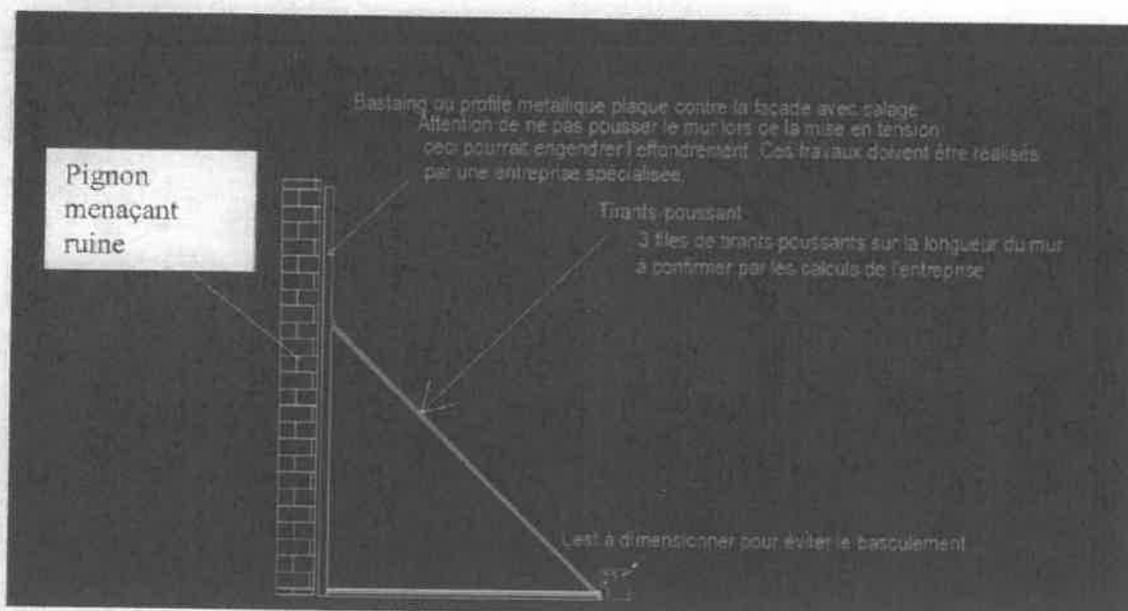
Les services de la mairie ont fait afficher sur la porte l'arrêté signifiant la procédure de péril (photo 14). Monsieur le Maire a coupé l'ensemble des accès des rues convergent vers le 7 Impasse Jean Lefèvre, objet du péril (photos n°15 à 21)

La maison voisine n°5 n'est actuellement pas habitée.

Il y a un risque d'effondrement potentiel tant que les mesures conservatoires ne sont pas mises en œuvre vers le 16 de l'Impasse Jean Lefèvre compte-tenu de la hauteur de la construction.

Les réseaux électriques sur l'impasse Jean Lefèvre ont été condamnés par la société ENEDIS. Seul un câble de téléphone est encore présent sur la façade.

En mesure conservatoire, il est nécessaire de mettre en œuvre, sans délai dans un premier temps, un étaielement de la façade Impasse Jean Lefèvre par mise en place au minimum de 3 jambes de forces équilibrées par des lests, sur une longueur de 3 mètres environ à gauche de l'angle de façade menaçant ruine où l'angle s'est effondré pour éviter le basculement de celle-ci selon le croquis de principe ci-dessous.



Ces travaux devront être réalisés par une entreprise spécialisée.

Il conviendra de mettre en place au minimum deux tirants métalliques au niveau de l'ancien plancher haut rez-de-chaussée et de l'ancien plancher haut des combles pour liasonner les faces Impasse Jean Lefèvre et rue de l'église au droit des planchers qui ont été déposés.

Ces tirants devront être conservés dans le cadre de la réhabilitation.

L'ensemble de la charpente devra être étayée au droit des poutres porteuses dans l'ensemble de l'angle au droit de la photo n°8 pour équilibrer l'ensemble du poids de la charpente et de la couverture dans cet angle.

Une bâche « respirante » sera mise en place pour protéger l'angle de la construction des ruissellements d'eau dans l'attente de la reprise.

Après mise en place des mesures conservatoires, la reprise de l'angle devra être réalisée sous deux mois ou avant si possible compte-tenu de la gêne engendrée pour les riverains dont la mesure où l'ensemble des ruelles et rues convergentes vers le 7 Impasse Jean Lefèvre sont condamnées pour la sécurité des personnes.

CONCLUSION :

Les éléments ci-dessus permettent à l'Expert de se prononcer sur la notion de « péril d'immeuble »

La sécurité des personnes et des biens est engagée notamment pour la circulation des piétons au pied de cette maison et pour le 16 Impasse Jean Lefèvre. Le 7 Impasse Jean Lefèvre en cours de rénovation n'est actuellement pas habité, ni le 5 Impasse Jean Lefèvre adjacent.

Il existe un risque majeur et permanent d'effondrement de la façade Impasse Jean Lefèvre où l'angle s'est en partie déjà effondré.

Cet immeuble est réellement en péril grave et imminent

Nous conseillons à Monsieur FONTAINE de prendre, sans délai, attache auprès d'une entreprise spécialisée pour l'étalement provisoire de la façade et pour la mise en place des mesures conservatoires décrites dans le corps de notre rapport.

Si le propriétaire s'avérait défaillant financièrement il conviendra que les mesures conservatoires soient prises en charges dans un premier temps par les services de la mairie.

Ainsi, compte-tenu des désordres structurels examinés sur la façade de cet immeuble et son léger déplacement vers l'Impasse Jean Lefèvre, nous confirmons la nécessité pour le Maire de la Ville de TRÉPAIL de prononcer un arrêté de péril grave et imminent sur cet ouvrage dans les conditions énoncées précédemment.

En foi de quoi, nous avons rédigé le présent rapport sincèrement et de bonne foi, certifiant avoir procédé nous-mêmes aux opérations d'expertise qui sont décrites pour être jugées par le Tribunal pour valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Memmie,
Le 29 mars 2018



Bruno FRANÇOISE
Expert judiciaire Près la Cour d'Appel de Reims





Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3

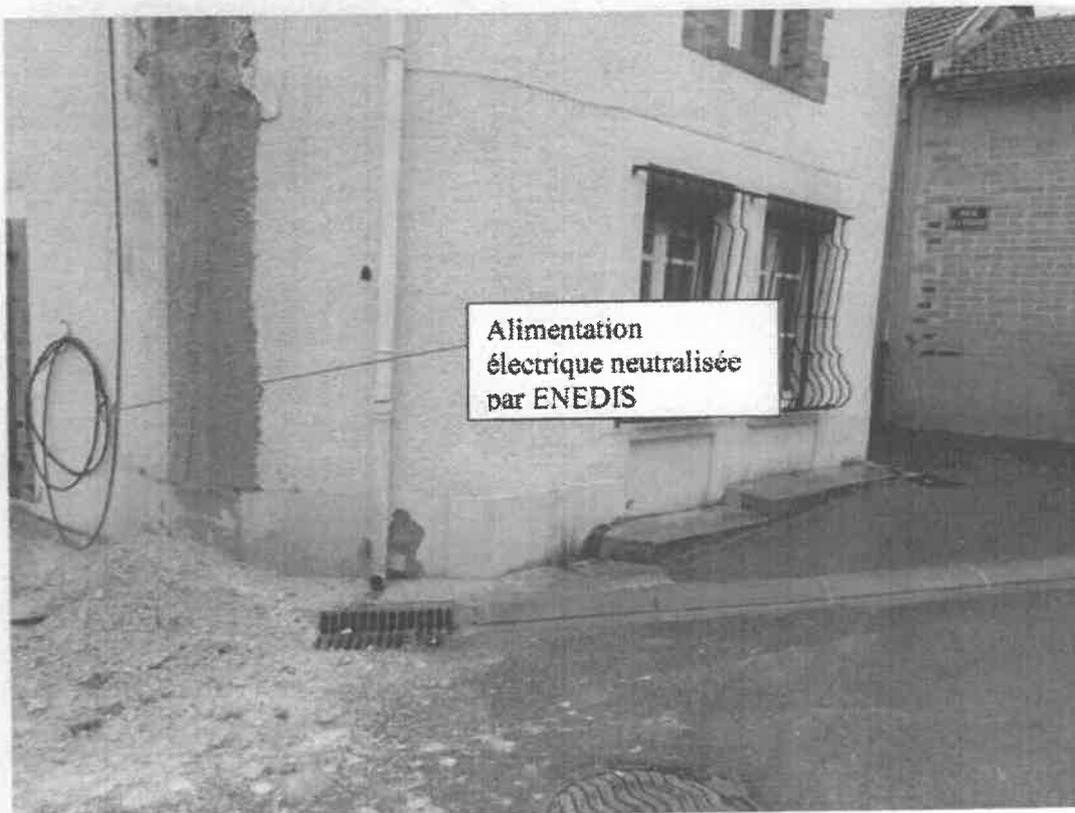


Photo n° 4

Léger
déplacement de la
façade vers
l'impasse Jean
Lefevre

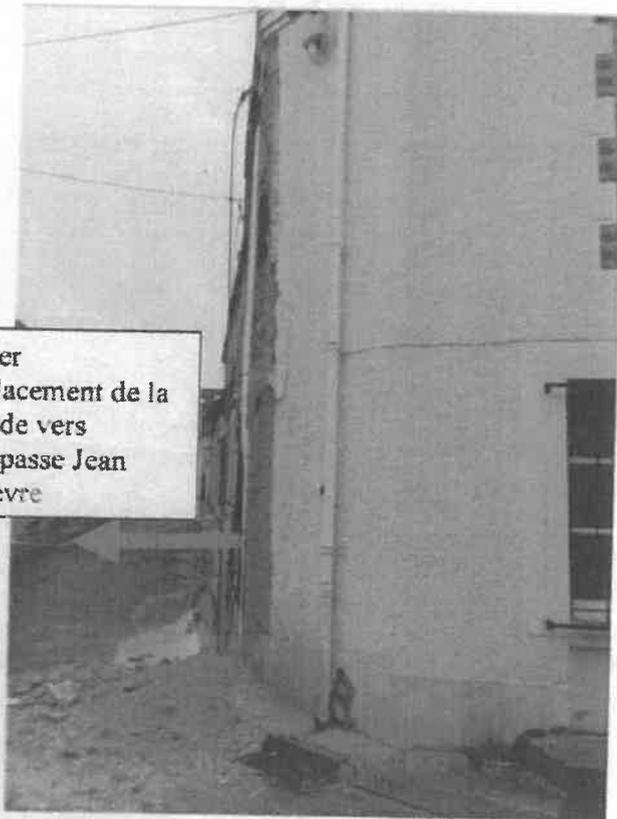


Photo n° 5



Photo n° 6



Photo n° 7



Etalement de
charpente

Photo n° 8

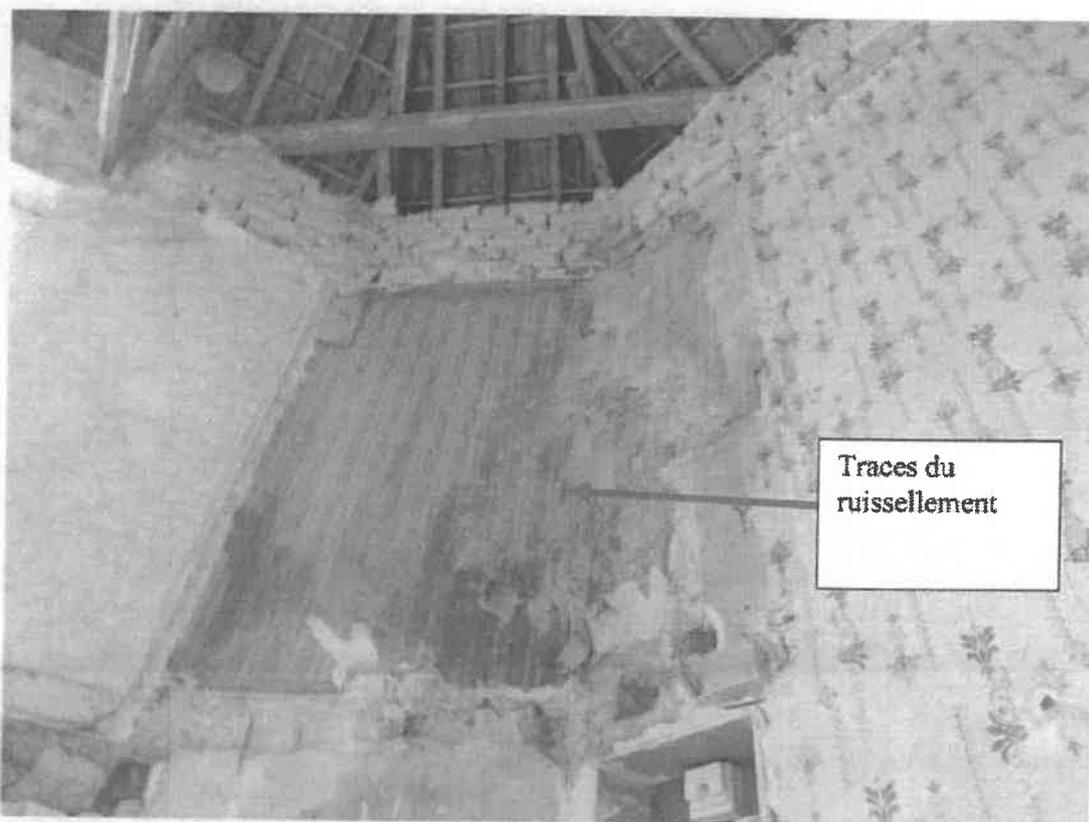


Photo n° 9

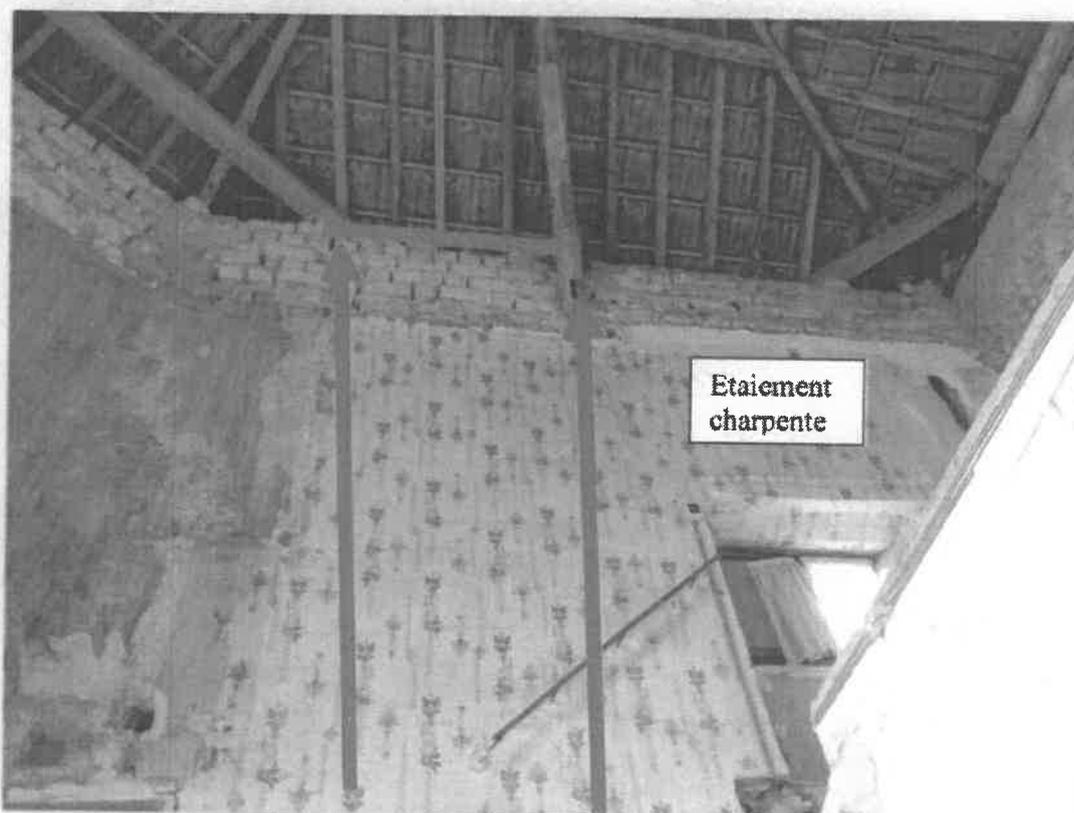


Photo n° 10

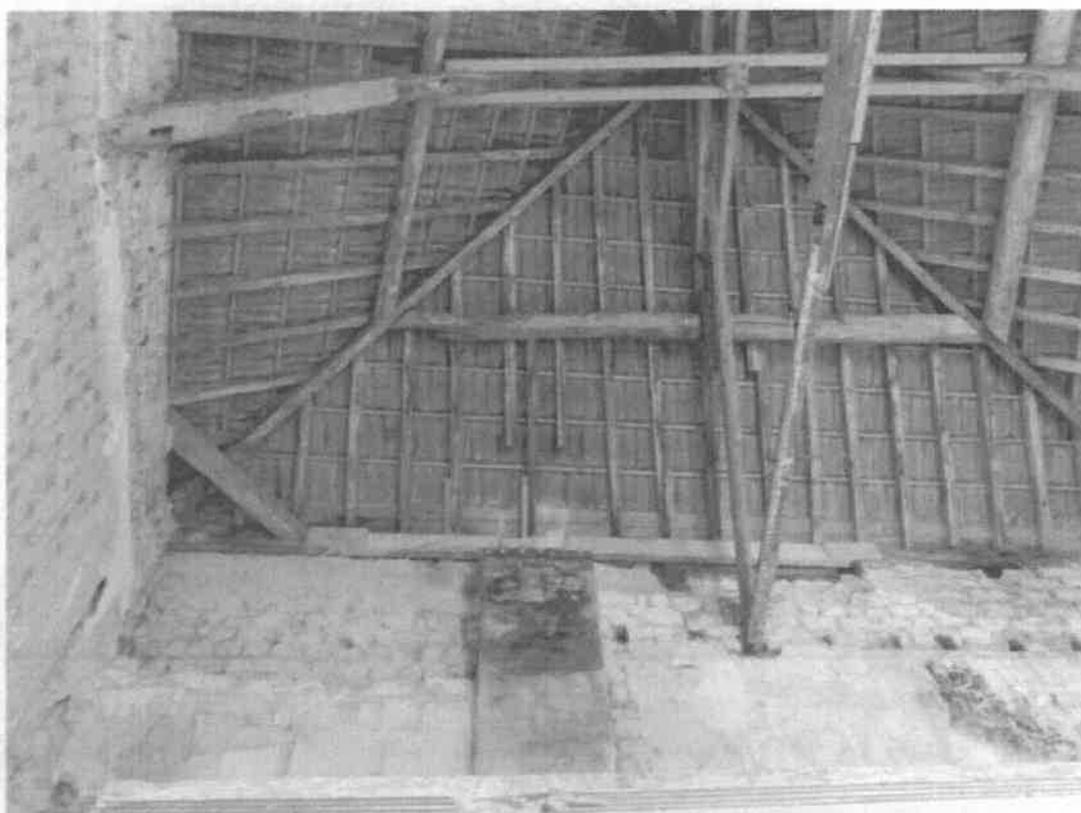


Photo n° 11



Délitement des joints à la chaux à différents endroits, le carreau de terre n'est plus stabilisé correctement sur l'épaisseur du mur ; un rejointoiement sera nécessaire dans les endroits qui ne seront pas repris dans le cadre de la reprise de l'angle.

Photo n° 12



Photo n° 13

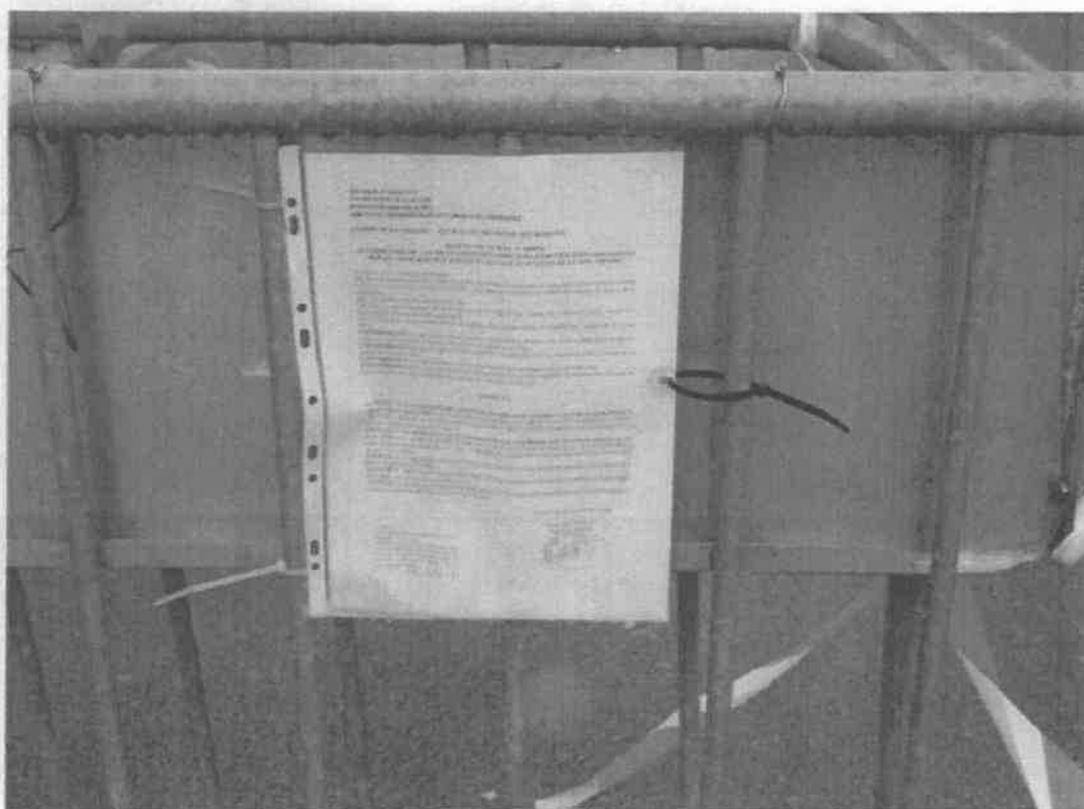


Photo n° 14



Photo n° 15



Photo n° 16



Photo n° 17



Photo n° 18



Photo n° 19



Photo n° 20

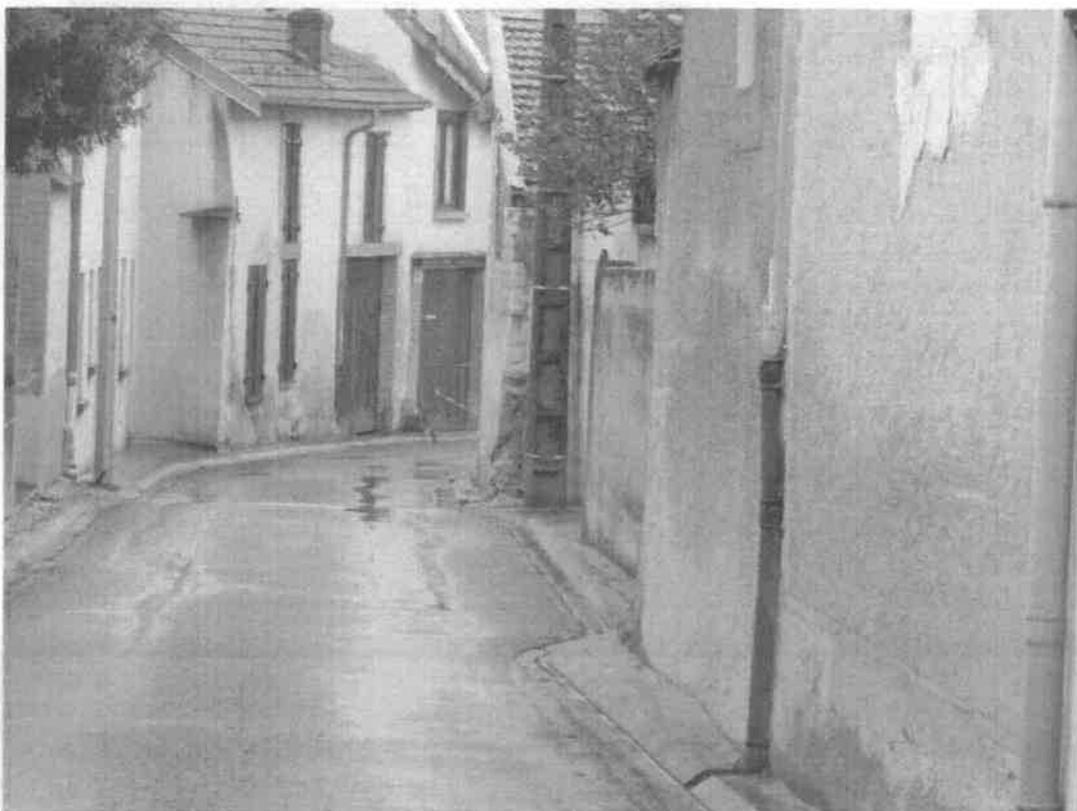


Photo n° 21

