

Philippe GIANNETTI
Expertises Construction Aménagement
Expert agréé par les Tribunaux

373, chemin des Plauques – 83870 SIGNES
Tél : 04.94 90.69 66 – 06.63 70.96.98
E-mail : eca.pg.expert@gmail.com

6

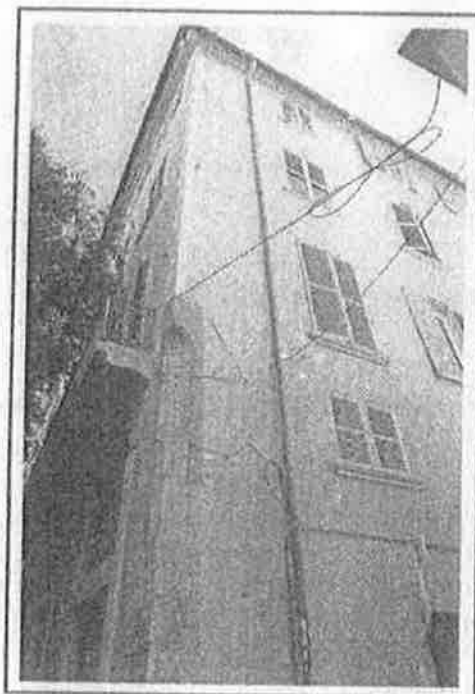
RAPPORT D'EXPERTISE DU 11 JUIN 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

**ORDONNANCE DU 08 JUIN 2024
N° 2401788**

COMMUNE DE TOULON c/ M. Louis BALLU

PERIL IMMINENT



Diffusion : Tribunal Administratif de Toulon

Notifié en copie :

Par courriel :

Requérant :

- Commune de TOULON : habitat@mairie-toulon.fr
- Représentée par :
 - M. Hervé BRUCK
 - Mme Clémence DANTEC
 - M. Daniel HENRY
 - M. Fabrice GODON (PM)

Défendeurs :

VAD av d'Entrecasteaux 83000 Toulon : a.chaix@vad83.eu
Syndic CITYA ESTUBLIER 129, av du Colonel Picot : eberdouille@citya.com
Pour information : BE VCEO : contact.vceo@gmail.com

Par courrier RAR :

Défendeurs :

Monsieur BALLU Louis et Madame MILLIOTTE Clémence
129, avenue Achille Peretti
92200 NEUILLY SUR SEINE

RAR N°1A 212 146 0530 0

Monsieur CARDON Alexandre
2, rue Garibaldi
83000 TOULON

RAR N°1A 212 146 0531 7

SCI COLASMENTINE
43, rue Marcelin Berthelot
92000 NANTERRE

RAR N°1A 212 146 0532 4

Monsieur et Madame COQUELET Damien, représenté par Madame Messier
Résidence André Paul
23, chemin des Plans
83136 GAREOULT

RAR N°1A 212 146 533 1

Madame DE LA CHOUE DE LA METTRIE Pauline
2, rue des Charreux
27200 VERNON

RAR N°1A 212 146 0534 8

Indivision DI GIOVANNI, représentée par Monsieur DI GIOVANNI Philippe
rue Turenne
Le Ventoux - bâtiment A2
83000 TOULON

RAR N°1A 212 146 0535 5

Société FAMO
Monsieur HASSANI
188, Grande Rue Charles de Gaulle
94130 NOGENT SUR MARNE

RAR N°1A 179 912 8621 4

1. REFERENCES DU TRIBUNAL

- o Juge des référés : M. Philippe HARENG
- o Greffière : Mme Laurence APARICIO
- o Ordonnance du 08 juin 2024
- o N° de dossier : 2401788

2. PRELIMINAIRES

Par une requête enregistrée le 7 juin 2024, le Maire de la commune de Toulon demande au juge des référés de nommer un expert, en application des dispositions de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, aux fins d'examiner l'état du bâtiment appartenant à M. Louis BALLU et Mme Clémence MILLIOTTE, M. Alexandre CARDON, la SCI COLASMENTINE, M. et Mme COQUELET, Mme PAULINE De La CHQUE De La METTRIE, M. Philippe Di GIOVANNI, la Société FAMO, M. Tristan GAUVILLE, la SCI SEHA, Var Aménagement Développement, CITYA ESTUBLIER, syndic, cadastré CL n° 0187 sis 76, Cours Lafayette et 2, rue Garibaldi à Toulon.

Il soutient que l'immeuble à usage d'habitation présente des désordres structurels. Par un rapport d'expertise du bureau VCEO en date du 9 février 2024 et un rapport de visite du service risque urbains et habitat de la commune en date du 6 juin 2024, il est fait état de désordres structurels affectant les planchers ainsi que la volée d'escalier des 3^{ème} et 4^{ème} étage de l'escalier commun de l'immeuble. Les volées d'escalier ont fait l'objet d'un étalement. En raison des risques encourus, il y a urgence à ce que des mesures provisoires ou définitives puissent être prises pour garantir la sécurité publique.

Par ordonnance du 08 juin 2024, j'ai été désigné en qualité d'expert

3. MISSION DE L'EXPERT

L'ordonnance définit ainsi la mission de l'expert :

- Se rendre sur les lieux, examiner l'état de l'immeuble appartenant à appartenant à M. Louis BALLU et Mme Clémence MILLIOTTE, M. Alexandre CARDON, la SCI COLASMENTINE, M. et Mme COQUELET, Mme PAULINE De La CHOUË De La METTRIE, M. Philippe Di GIOVANNI, la Société FAMO, M. Tristan GAUVILLE, la SCI SEHA, Var Aménagement Développement, CITYA ESTUBLIER, syndic, cadastré CL n° 0187 sis 76, Cours Lafayette et 2, rue Garibaldi à Toulon ;
- Dresser, s'il est besoin, constat de l'état des bâtiments mitoyens ;
- Donner son avis sur l'état de l'immeuble en cause et sur la gravité du péril qu'il représente ;
- Le cas échéant, proposer les mesures provisoires de nature à faire cesser le péril

Le rapport d'expertise devra être déposé dans un délai de 24 heures à compter de la notification de l'ordonnance du 08 juin 2024

Le rendez-vous a été fixé en accord avec la commune de TOULON au mardi 11 juin 2024 à 09h00.

4. DEROULEMENT DE L'EXPERTISE

Je me suis rendu sur les lieux le mardi 11 juin 2024 à 09h00 accompagné de :

Requérant :

- Commune de TOULON : Représentée par :
 - o M. Hervé BRUCK
 - o Mme Clémence DANIEL
 - o M. Daniel HENRY
 - o M. Fabrice GODON (PM)

Défendeurs :

Représentés par le syndicat des copropriétaires CYTIA : Mme Emmanuelle BERDOUILLE

Autres participants :

M. Romain VILLETTE (BE structure)

A l'issue de la visite des lieux (09h00), je leur ai communiqué mon avis.

Rappel des faits :

Le 29 avril 2024, le syndic a adressé au SRUH un rapport en date du 09 février 2024 du bureau d'études VCEO faisant état de désordres structurels affectant les planchers des 3^{ème} et 4^{ème} étages ainsi que la volée d'escalier des 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'escalier commun de l'immeuble.

Le syndic a également indiqué que des squatters occupent des logements situés au 4^{ème} étage.

Déclaration des parties :

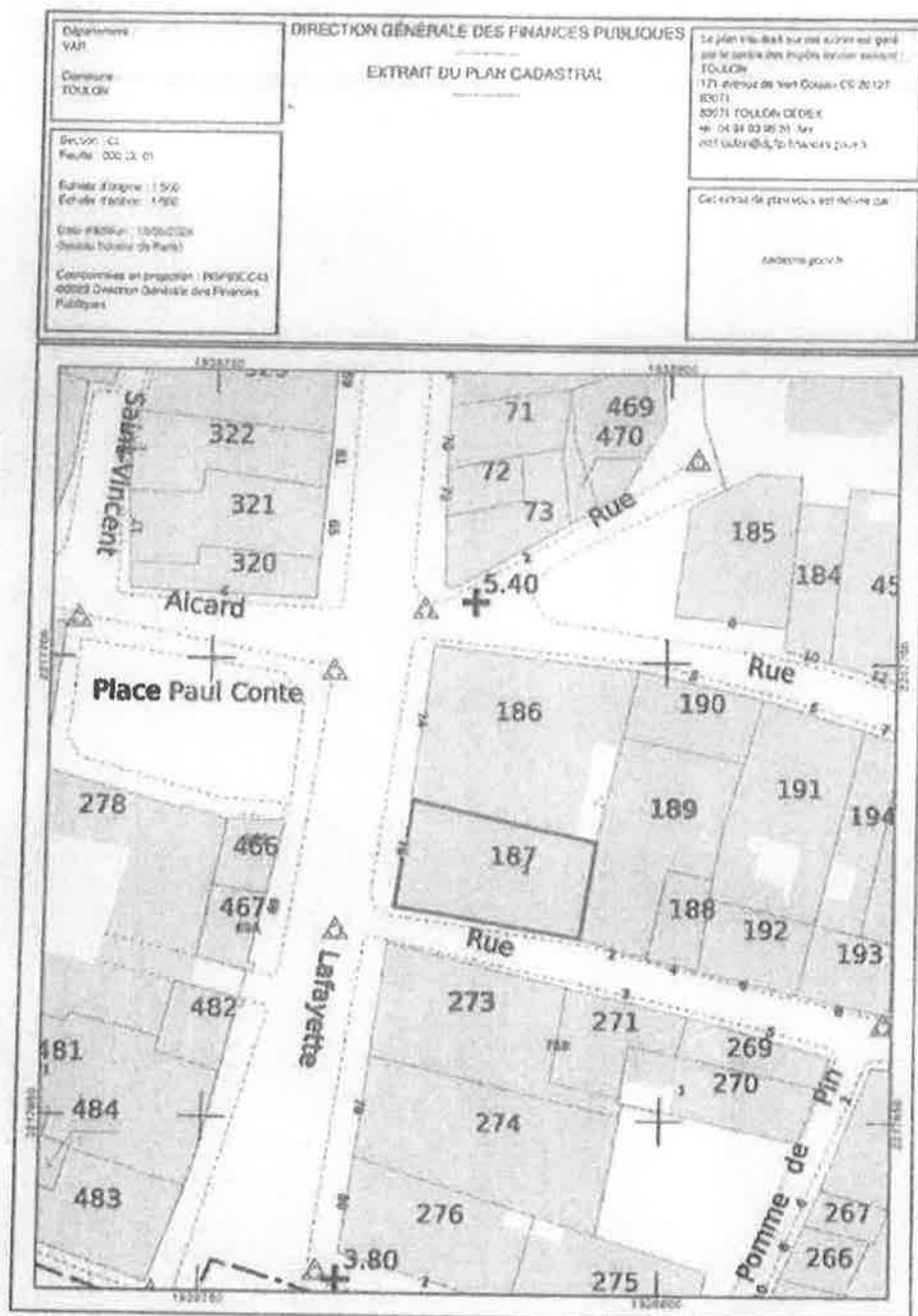
Mme Emmanuelle BERDOUILLE précise que l'entretien de l'immeuble ne peut être réalisé correctement suite à des difficultés quant au paiement des charges par certains propriétaires.

M. Romain VILLETTE a fait étayer la 3^{ème} volée d'escalier en raison d'un affaissement des marches et l'apparition de fissures.

Des sondages ont été réalisés au niveau des planchers afin de vérifier leur état structurel.

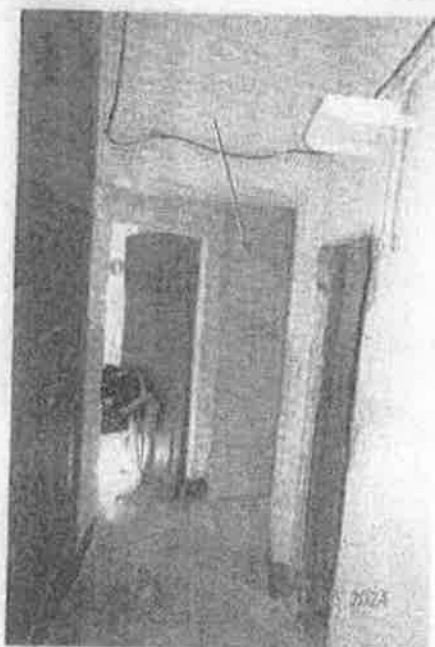
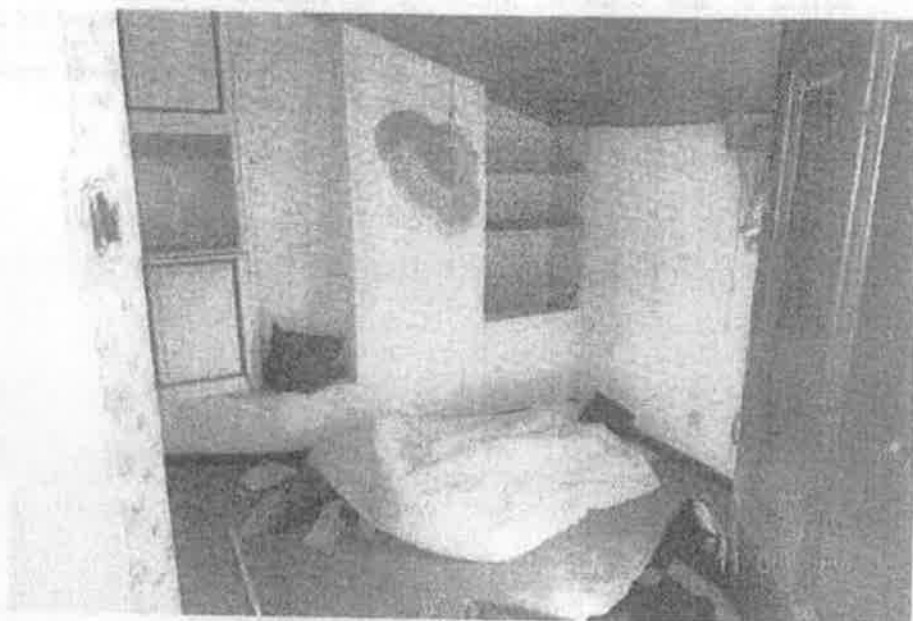
5. SITUATION DU LITIGE – DESCRIPTION

Immeuble d'habitation de type R+4 est composé de 5 niveaux + caves en SS. De construction traditionnelle de l'époque (grosse maçonnerie de pierres hourdées et enduites au mortier de chaux) date probablement de la fin du XIX^{ème} début XX^{ème} siècle. Liaisonné Nord et Est



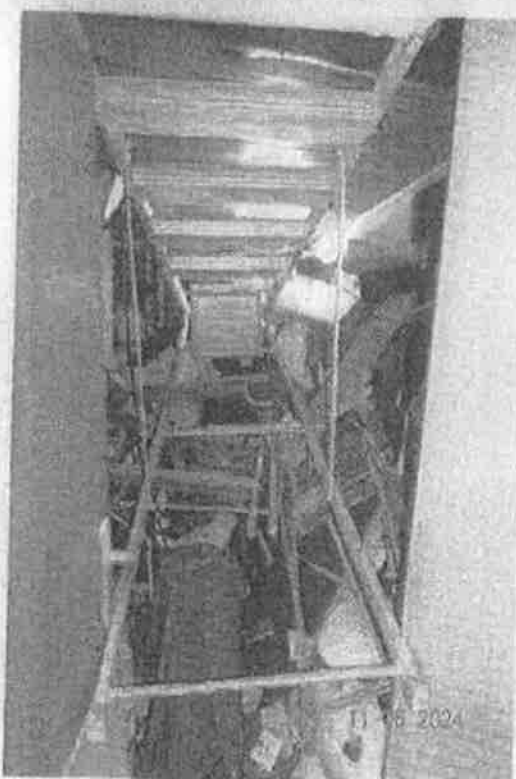
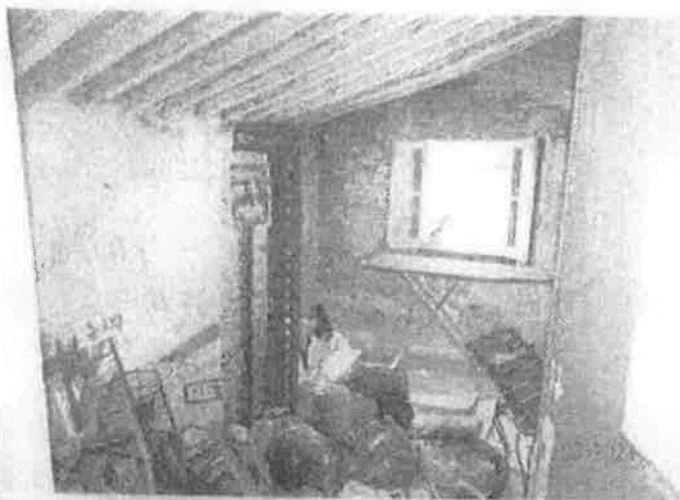
6. REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

6.1. SE RENDRE SUR LES LIEUX, EXAMINER L'ETAT DE L'IMMEUBLE APPARTENANT A M. LOUIS BALLU ET MME CLEMENCE MILLIOTTE, M. ALEXANDRE CARDON, LA SCI COLASMENTINE, M. ET MME COQUELET, MME PAULINE DE LA CHOUE DE LA METTRIE, M. PHILIPPE DI GIOVANNI, LA SOCIETE FAMO, M. TRISTAN GAUVILLE, LA SCI SEHA, VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT, CITYA ESTUBLIER, SYNDIC, CADASTRE CL N° 0187 SIS 76, COURS LAFAYETTE ET 2, RUE GARIBALDI A TOULON ;

PHOTOS**OBSERVATIONS**

4^{ème} étage G : Propriétaire M. et Mme BALLU - Appartement squatté - Sanitaire muré

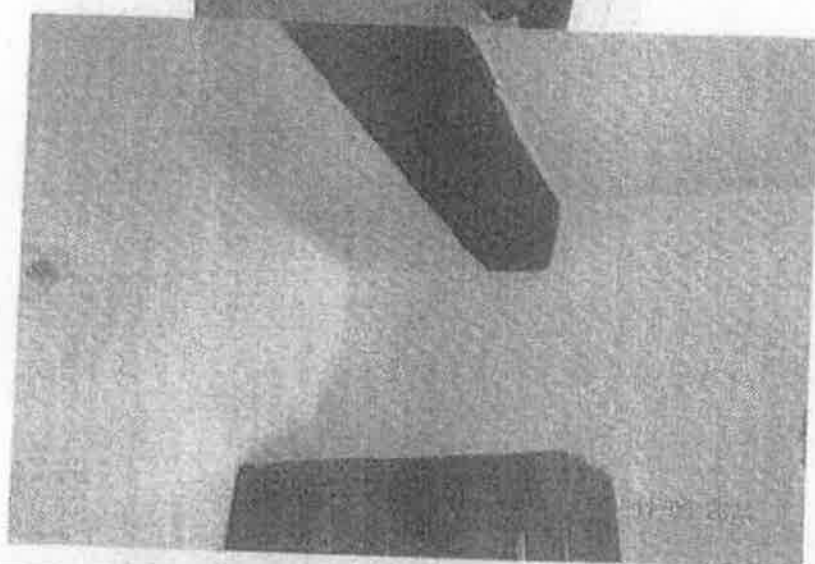
PHOTOS



OBSERVATIONS

Les pièces sont encombrées de matériel hétéroclite pouvant générer un risque pour la sécurité incendie

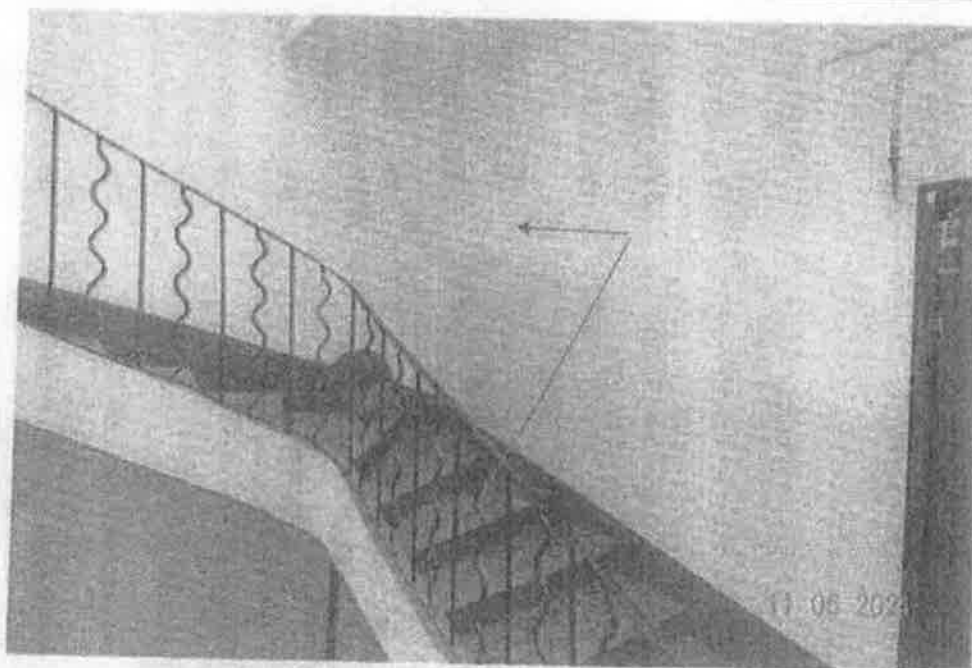
PHOTOS



OBSERVATIONS

4^{ème} étage D - Appartement squatté
Fissure sous poutre
Fluage du plancher

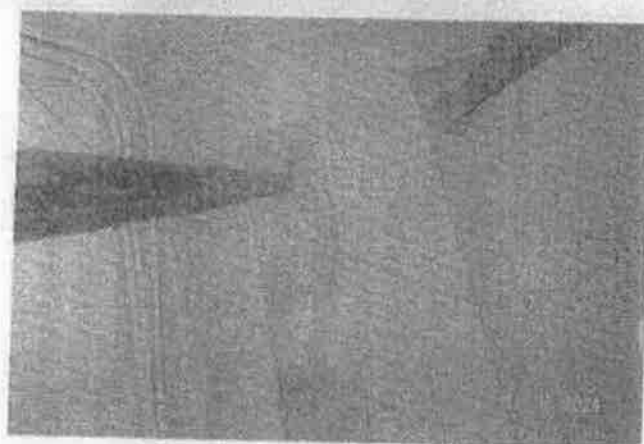
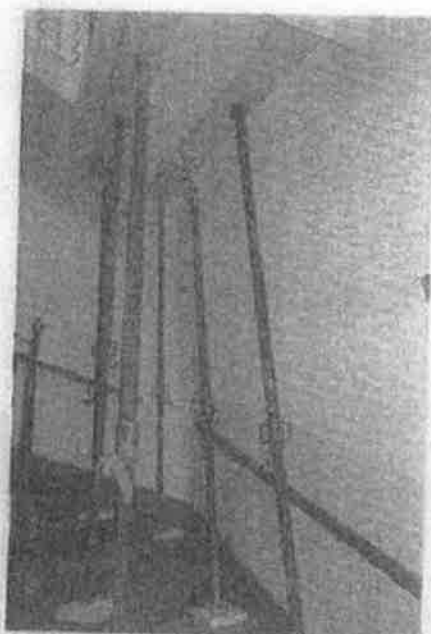
PHOTOS



OBSERVATIONS

3^{ème} volée Côté rue Garibaldi
Affaissement linteau et fissure mur d'ados

PHOTOS



OBSERVATIONS

Etalement 3^{ème} volée (fissure sous paillasse)

PHOTOS

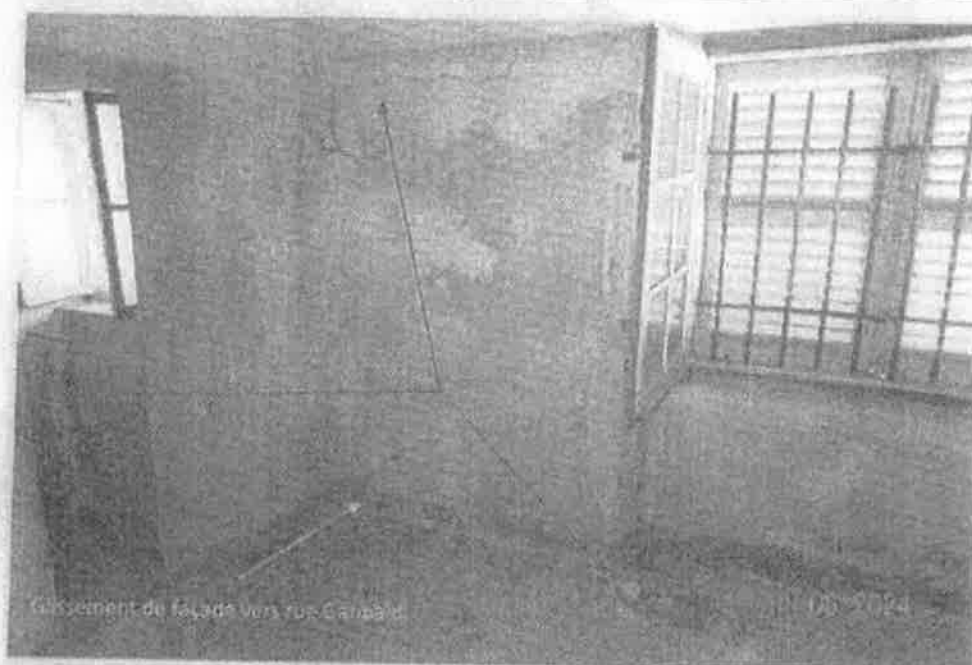


OBSERVATIONS

3^{ème} étage G : Appartement Mme CARDON

- Dégâts des eaux suite au squat de l'appartement sus jacent (le mur donnant accès aux sanitaires en cause a été muré)

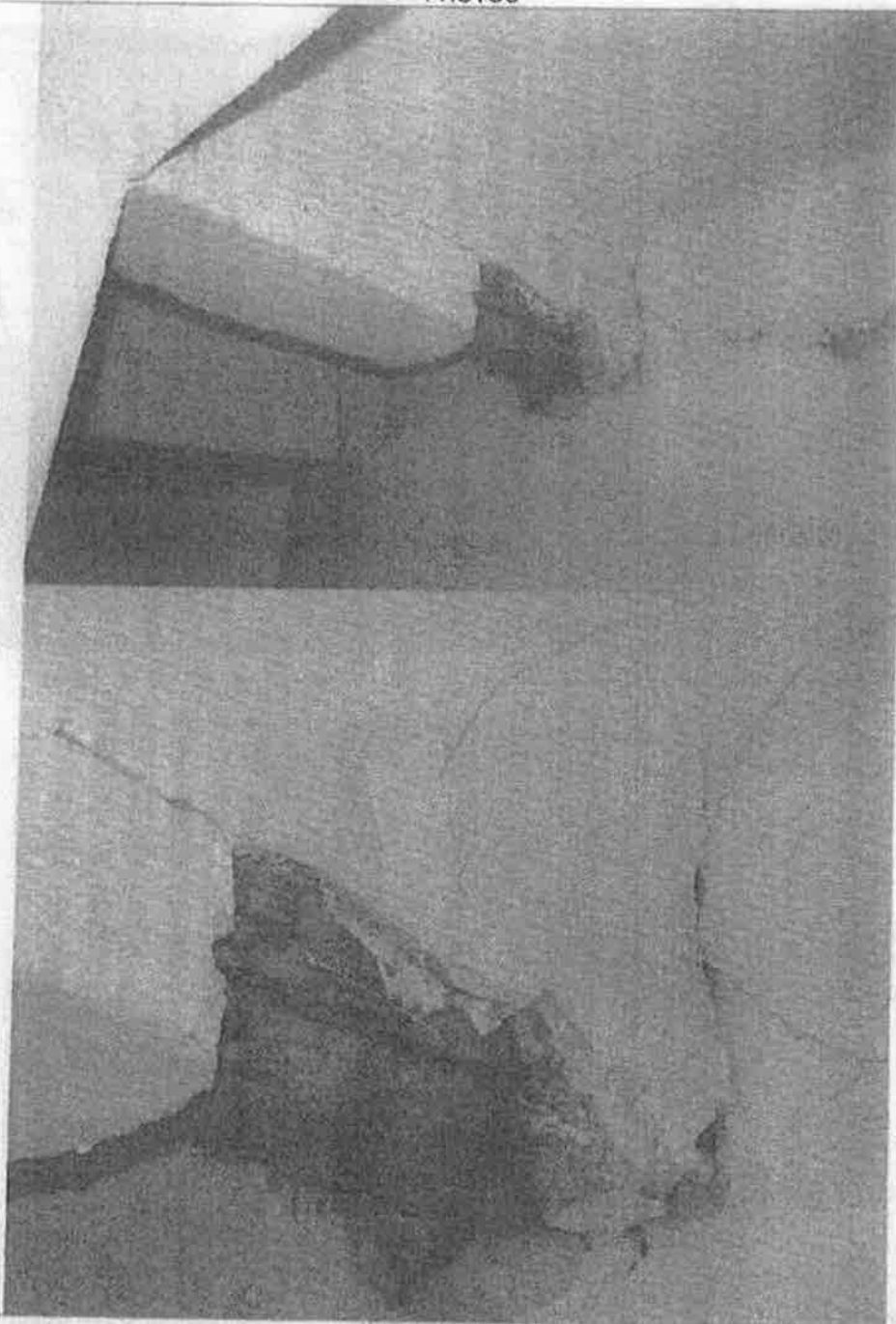
PHOTOS



OBSERVATIONS

1^{er} étage - VAD
Lézardes angles et périphérie du mur de façade
Décollement de plancher

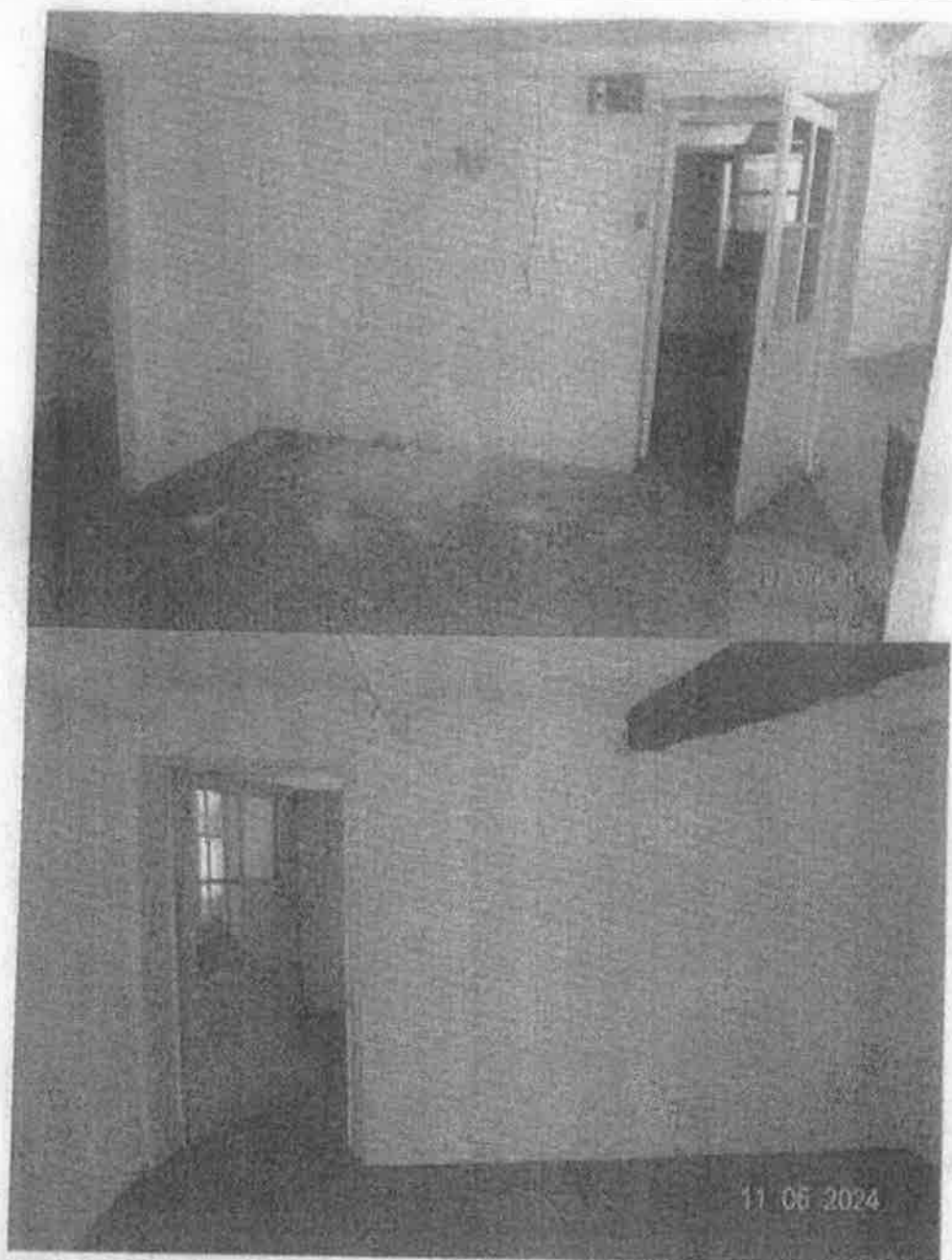
PHOTOS



OBSERVATIONS

1^{er} étage – VAD - Poutre fracturée

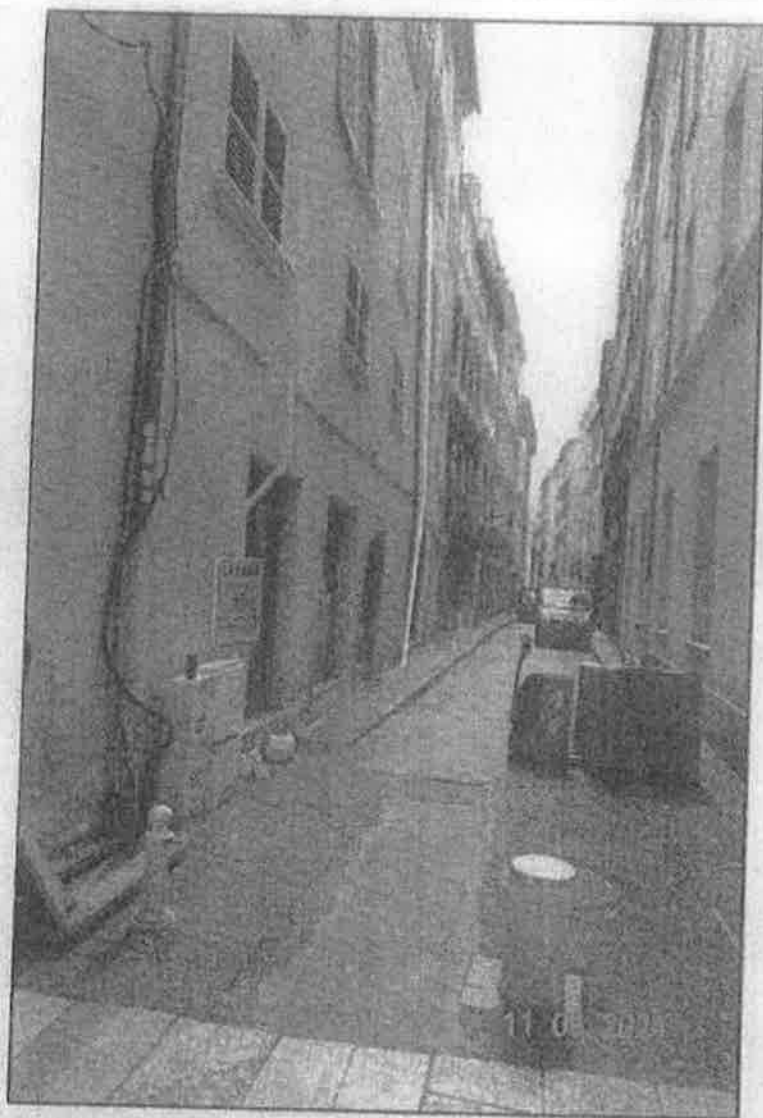
PHOTOS



OBSERVATIONS

1^{er} étage - VAD - Mur fissuré

PHOTOS



OBSERVATIONS

Déformation de la façade au niveau du 1^{er} plancher (rue Garibaldi)

6.2. DRESSER, S'IL EST BESOIN, CONSTAT DE L'ETAT DES BATIMENTS MITOYENS

Les bâtiments mitoyens ne sont pas impactés par les désordres

6.3. DE DONNER SON AVIS SUR L'ETAT DES IMMEUBLES EN CAUSE ET SUR LA GRAVITE DU PERIL QU'IL REPRESENTA ;

Les désordres structurels se situent :

- De la façade côté rue Garibaldi et au niveau du mur de refend et plancher bas du 1^{er} niveau (glissement de la façade)
- Dans la cage d'escalier (3^{ème} volée)
- Plancher du 4^{ème} niveau

Du point de vue de l'expert ces désordres structurels représentent un état de péril grave et imminent

6.4. LE CAS ECHEANT, PROPOSER LES MESURES PROVISOIRES DE NATURE A FAIRE CESSER LE PERIL.

Mesures provisoires : 8 jours

Butonnage de la façade côté rue Garibaldi (au niveau de la poussée)

- Les butons pourront être, soit :
 - o En appui sur la chaussée (étude géotechnique et reconnaissance de réseaux obligatoires)
 - o En appui sur le bâtiment opposé (autorisation du (es) propriétaires (s))

Effectuer une reconnaissance de fondation

Effectuer un diagnostic structurel général de l'immeuble (infra et supra) par un bureau structure agréé.

Interdiction d'occupation le temps de la mise en œuvre de mesures provisoires.

Condamner la porte d'accès à l'immeuble

Mesures définitives : Sous 24 mois

- Procéder aux travaux de confortement par une entreprise qualifiée sous le contrôle d'un BE structure.

Fait à Signes, le 11 juin 2024

L'expert,

Philippe GIANNETTI