

Renaud MONTES
Expert près la Cour Administrative d'Appel
de Bordeaux
83, rue Jules STEEG
33500 LIBOURNE
Mail : montes.expert@gmail.com
Téléphone : 06.62.09.38.60

Libourne, le samedi 29 avril 2023.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

AFFAIRE :

COMMUNE DE COUTRAS c/ Alain MARQUETTE et Danièle MARQUETTE

Ordonnance de référé du 27 avril 2023
Dossier n°2302229

RAPPORT DE CONSTAT

Ampliation par lettre recommandée avec accusé de réception :

- **Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux** (2 exemplaires) – TRIBUNAL ADMINISTRATIF – 9 rue TASTET – CS 21490 – 33063 BORDEAUX CEDEX – LRAR 1A 206 327 7724 8
- **Madame la Maire – Jérôme COSNARD** - COMMUNE DE COUTRAS – Hôtel de ville – 19, place Ernest BARRAUD - 33230 COUTRAS – LRAR
- **Monsieur Alain MARQUETTE** – 37 rue Gambetta – 33230 COUTRAS – LRAR 1A 206 327 7726 2
- **Madame Danièle MARQUETTE** – LRAR 1A 206 327 7727 9

Ampliation anticipée du rapport sans ses annexes par courriel le samedi 29 avril 2023 :

- **Monsieur Thomas CHAUMETON – COMMUNE DE COUTRAS** – courriel : thomas-chaumeton@mairie-coutras.fr
- **Monsieur Alain MARQUETTE** – courriel : alainmarquette@yahoo.fr
- **Madame Danièle MARQUETTE** – courriel : marquette.danielle@orange.fr

SOMMAIRE

1 SAISINE :	3
1.1 PREAMBULE :	3
1.2 DESCRIPTION DE LA MISSION :	3
1.3 ADRESSE ET REFERENCE CADASTRALE DE L'IMMEUBLE :	3
2 OPERATIONS DE CONSTATATION :	4
2.1 CHRONOLOGIE :	4
2.2 PIECES COMMUNIQUEES PAR LE TRIBUNAL ET LES PARTIES :	4
2.2.1 Pièces transmises par le Tribunal Administratif :	4
2.2.2 Pièces transmises par la COMMUNE :	4
2.2.3 Pièces transmises par le(s) propriétaire(s) :	4
2.3 COMPTE RENDU :	5
2.3.1 Déroulement :	5
2.3.2 Constatations opérées :	5
2.3.3 Observations et précisions données lors de la réunion :	6
2.3.4 Photographies :	6
3 LA MISSION : CONCLUSIONS ET REPONSES AUX QUESTIONS POSEES PAR LE TRIBUNAL	18
4 ANNEXES :	19

1 SAISINE :

1.1 PREAMBULE :

Je soussigné, Renaud MONTES, Expert près la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, désigné comme expert, par ordonnance sur requête rendue le 27 avril 2023, ai dressé le présent rapport pour vous rendre compte de la mission que vous avez bien voulu me confier. Je certifie avoir procédé moi-même aux constatations.

1.2 DESCRIPTION DE LA MISSION :

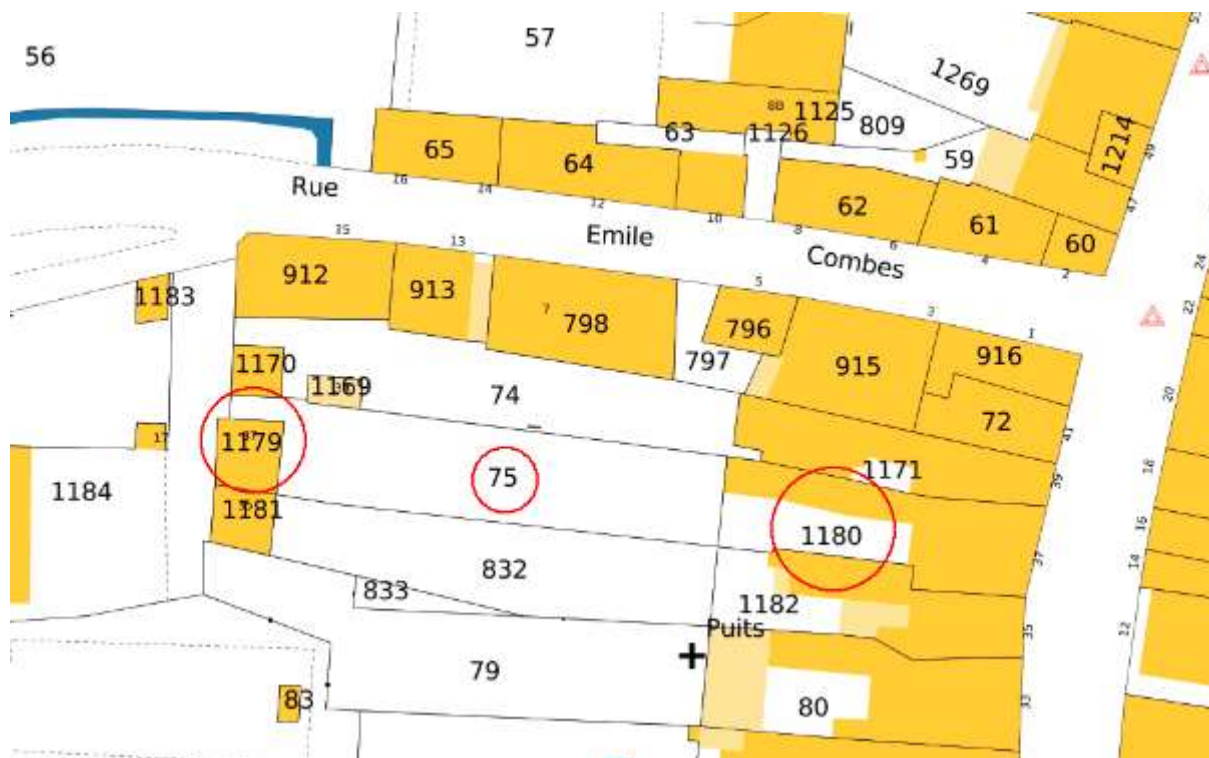
Par ordonnance rendue le 27 avril 2023, Cécile MARILLER, Présidente du Tribunal Administratif, Juge des référés au Tribunal Administratif de Bordeaux, la mission suivante m'a été confiée.

Dans les vingt-quatre heures qui suivent la notification de l'ordonnance

- 1) De décrire l'état des immeubles en cause ;
- 2) De dresser constat de leur état ainsi que, s'il y a lieu, celui des bâtiments mitoyens ;
- 3) De proposer les mesures de nature à mettre fin au danger constaté ;
- 4) De donner son avis sur l'existence d'un danger imminent ;
- 5) En cas de danger imminent, d'indiquer, en précisant la nature et les modalités, les mesures propres à mettre fin à l'imminence du danger constaté.

1.3 ADRESSE ET REFERENCE CADASTRALE DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble en cause se situe au n°37 rue Gambetta, sur le territoire de la commune de Coutras, sur la parcelle cadastrée section BL n°1180. Nous joignons ci-dessous un extrait du plan cadastral.



2 OPERATIONS DE CONSTATATION :

2.1 CHRONOLOGIE :

27 avril 2023 :	Ordonnance de référé.
27 avril 2023 :	Réception de l'ordonnance et acceptation de la mission.
27 avril 2023 :	Convocation de la commune et des propriétaires
29 avril 2023 :	Constatations.
30 avril 2023 :	Diffusion anticipée par courriel du rapport sans ses annexes
2 mai 2023 :	Diffusion du rapport par lettre recommandée avec accusé de réception.

2.2 PIECES COMMUNIQUEES PAR LE TRIBUNAL ET LES PARTIES :

2.2.1 Pièces transmises par le Tribunal Administratif :

- Lettre de saisine
- Ordonnance de référé – [Annexe n°2]
- Le dossier de l'affaire – [Annexe n°3]

2.2.2 Pièces transmises par la COMMUNE :

Aucune pièce ne nous a été transmise.

2.2.3 Pièces transmises par le(s) propriétaire(s) :

Aucune pièce ne nous a été transmise.

2.3 COMPTE RENDU :

2.3.1 Déroulement :

Le samedi 29 avril 2023 de 11h30 à 12h30, nous avons procédé à un constat de l'état de l'ensemble immobilier cadastré section BL n°1180.

Étaient présents :

- **Monsieur Thomas CHAUMETON**, représentant de la commune de COUTRAS ;
- **Madame Danièle MARQUETTE**, copropriétaire ;
- **Monsieur Alain MARQUETTE**, copropriétaire ;
- **Monsieur Jean-Noël ROI**, personne accompagnante Madame Danièle MARQUETTE.

Tout d'abord, nous avons appréhendé la qualité des participants et lu la mission confiée par le tribunal Administratif. Pour poursuivre, nous avons procédé, à une visite des lieux, à l'examen détaillé des parties accessibles et à la prise de photographies. Pour terminer, nous avons indiqué que nous diffuserions le rapport par LRAR et par courriel.

2.3.2 Constatations opérées :

L'immeuble, objet de la parcelle cadastrée section BL n°1180 est une construction ancienne en pierre calcaire de type R+2. Il est mitoyen avec les 2 parcelles cadastrées suivantes :

- Au nord – l'immeuble sis 39 rue Gambetta sur la parcelle cadastrée section BL n°1171 ;
- Au sud – l'immeuble sis 35 rue Gambetta sur la parcelle cadastrée section BL n°1182.

- **Description de la façade** [Vue n°1](#)

La façade principale sur rue est orientée à l'EST. Elle est bâtie en pierres de taille appareillées de couleur claire et blonde caractéristique de la ville de la région. Elle comporte 15 baies :

- au rez-de-chaussée : la porte d'entrée à l'immeuble et quatre fenêtres ;
- au 1er étage : cinq fenêtres ;
- au 2^{ème} étage : cinq « fenestrou » donnant dans le grenier.

La façade est embellie par des modénatures dont des moulures soulignent les ouvertures, les bandeaux, les corniches. Disposant d'une parfaite symétrie, rythmée par des fenêtres régulièrement disposées et soulignées par des moulures, cette façade pourrait être de style néoclassique du XVIII^e siècle. La façade ne présente pas de désordres.

- **Rez-de-chaussée** [Vues n°8 à 16](#)

Nous pénétrons dans l'immeuble par la porte d'entrée. Nous visitons le rez-de-chaussée [Vues n°8 à 13](#). Deux murs de refends fractionnent la maison de part et d'autre du couloir. Un troisième borde la cage d'escalier. Nous dénombrons quatre pièces : deux donnent sur la rue.

Dans le prolongement du rez-de-chaussée, se situe une extension [Vues n°14 à 16](#) composée de plusieurs pièces en enfilade. De nombreuses infiltrations d'eau marquent les plafonds. Le propriétaire nous indique que la couverture a été endommagée en juin 2022 par la grêle.

- **1^{er} étage**

Nous empruntons la cage d'escalier et accédons au 1^{er} étage. La distribution des pièces est sensiblement la même qu'au rez-de-chaussée. Nous dénombrons 4 chambres dont deux avec salle d'eau ou salle de bain.

- **2ieme étage – Le grenier**

Nous reprenons la cage d'escalier. Le plafond en latti-platre est endommagé. Nous apercevons « le ciel ». Nous pénétrons au 2ieme étage. La charpente est pour partie effondrée. Les 2/3 de la couverture repose sur le plancher haut du 1^{er} étage. Une ferme s'est affaissée sur la plancher haut du 1^{er} étage. L'about de l'entrait s'est rompu. Monsieur Alain MARQUETTE a mis en place des cornières métalliques afin de sécuriser l'extrémité de l'entrait. Ce dispositif est insuffisant. La seconde ferme est en place. En l'absence des pannes faitières, son équilibre est précaire.

2.3.3 Observations et précisions données lors de la réunion :

Monsieur Thomas CHAUMETON nous précise que la présente procédure ne concerne pas le garage cadastré section BL n°1179. A la fin des constatations, Monsieur Alain MARQUETTE nous indique qu'un expert d'assurance doit venir constater les désordres le 23 mai 2023. A cette occasion, nous indiquons aux deux propriétaires et au représentant de la commune les mesures conservatoires que nous présentons au chapitre 3.

2.3.4 Photographies :



Vue n°1

Vue d'ensemble de la façade principale côté rue



Vue n°2

Immeuble principal - Rez-de-chaussée – Pièce SUD EST



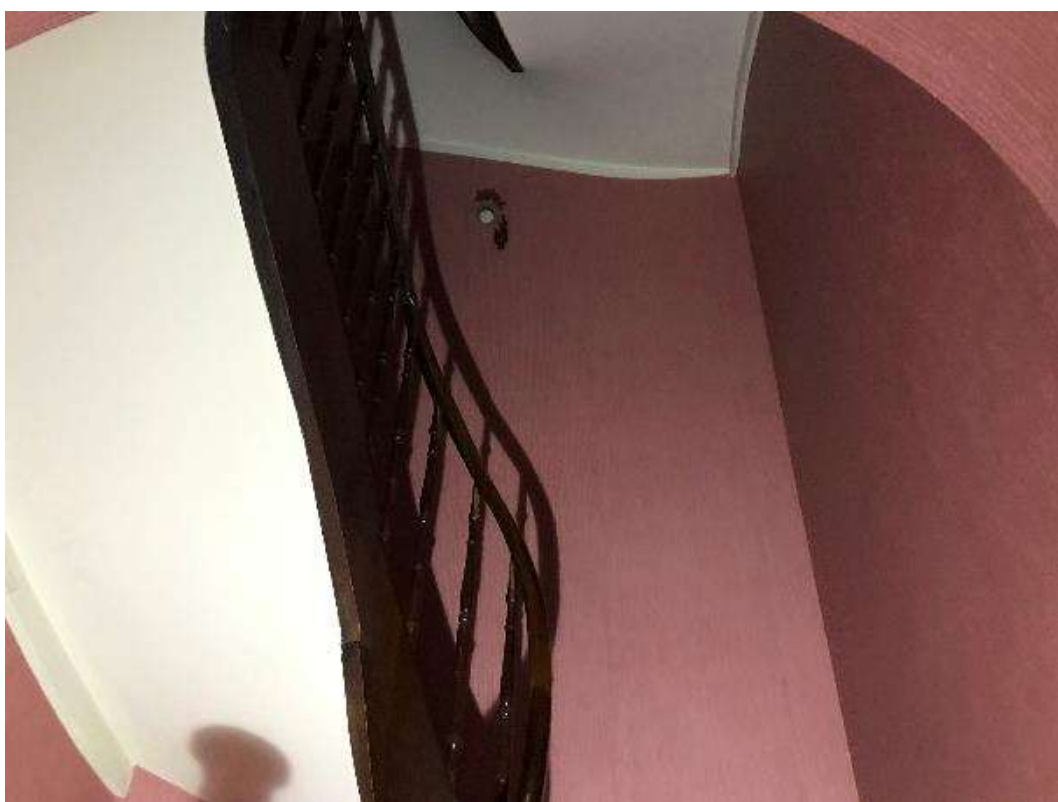
Vue n°3

Immeuble principal - Rez-de-chaussée – Pièce NORD EST



Vue n°4

Immeuble principal - Rez-de-chaussée – Couloir dans le prolongement de la porte d'entrée



Vue n°5

Immeuble principal - Cage d'escalier vue depuis le rez-de-chaussée



Vue n°6

Immeuble principal - Rez-de-chaussée – Pièce NORD OUEST



Vue n°7

Immeuble principal - Rez-de-chaussée – Pièce NORD OUEST



Vue n°8

Extension côté jardin – Rez-de-chaussée – Pièce n°1 - Cuisine



Vue n°9

Auvent



Vue n°10

Extension côté jardin – Rez-de-chaussée – Pièce n°2



Vue n°11

Extension côté jardin – Rez-de-chaussée – Pièce n°3



Vue n°12

Extension côté jardin – Rez-de-chaussée – Pièce n°4



Vue n°13

Extension côté jardin – Rez-de-chaussée – Pièce n°4



Vue n°14

Immeuble principal – Etage – Chambre



Vue n°15

Immeuble principal – Etage – Chambre



Vue n°16

Immeuble principal – Etage - Chambre



Vue n°17

Plafond de la cage d'escalier



Vue n°18

Immeuble principal – Charpente – Vue de la ferme effondrée



Vue n°19

Immeuble principal – Charpente – Vue de la ferme effondrée



Vue n°20

Immeuble principal – Charpente – Vue de la ferme effondrée



Vue n°21

Immeuble principal – Charpente – Vue de la charpente et de la couverture situé à l'OUEST du mur de refend parallèle à la rue



Vue n°22

Immeuble cadastré 1179



Vue n°23

Immeuble principal de la façade EST depuis la parcelle cadastrée 1184

3 LA MISSION : CONCLUSIONS ET REPONSES AUX QUESTIONS POSEES PAR LE TRIBUNAL

Suite aux constatations menées, l'expert atteste que **l'immeuble cadastré section BL n°1180 sis 37 rue Gambetta sur le territoire de la commune de COUTRAS (33820) justifie d'une procédure de mise en sécurité d'urgence** selon les dispositions des articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les pathologies constatées sont les suivantes :

- Rupture d'une des deux fermes de charpente ;
- Effondrement des 2/3 de la couverture sur le plancher haut du 1^{er} étage ;
- Risque d'effondrement imminent du plancher haut du 1^{er} étage ;
- Risque d'effondrement en cascade du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Risque de basculement d'une portion de tête de mur de façade sur la rue.

Des dangers graves subsistent pour la sécurité des occupants et des tiers susceptibles de circuler sur les abords de cet immeuble. En l'état actuel, aucune conséquence n'est à craindre pour les immeubles voisins cadastrés section BL n°1171 et n°1182.

Des mesures indispensables de nature à faire cesser le péril sont nécessaires pour l'immeuble cadastré section BL n°1180.

Mesures indispensables à mettre en œuvre immédiatement :

- **Interdire l'occupation de la totalité de l'immeuble cadastré section BL n°1180 sis 37 rue Gambetta sur le territoire de la commune de COUTRAS (33820).**
- **Mettre en place le long de la façade EST de l'immeuble cadastré section BL n°1180 un périmètre de sécurité avec interdiction d'accès et de stationnement.** Il sera composé de grilles de type HERAS d'une hauteur de 2 mètres équipées de colliers anti-vandalismes. Le trottoir et les places de stationnement seront neutralisées. Des panneaux de signalisation seront mis en place afin de diriger les piétons sur le trottoir posé.

Mesures indispensables à mettre sous quinze jours :

- **Sécuriser et étayer la ferme effondrée afin qu'elle ne bascule pas latéralement et qu'elle ne pousse pas sur le mur. Pour cela, il sera notamment mis en place des tours d'étalement sur la hauteur du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.** Le dispositif mis en place par Monsieur Alain MARQUETTE n'est pas suffisant.
- Evacuer les gravois générés par l'effondrement de la couverture sur le plancher haut du 1^{er} étage.
- Contrôler et/ou sécuriser la seconde ferme ainsi que le reste de la charpente et de la couverture
- Contrôler les rives. Il est vraisemblable que des tuiles présentent un risque de chute et entraînent une situation dangereuse.

Mesures indispensables à mettre avant un mois :

- Déposer la ferme effondrée au moyen d'une grue ou la déposer en démolition en la découpant en morceau.
- Mettre hors d'eau l'habitation pour la protéger de façon temporaire. Plusieurs solutions sont envisageables dont la mise en œuvre d'une bâche et/ou de tôles métalliques rapportées sur une nouvelle ossature. Si la solution bâche est retenue, il conviendra de mettre en place à minima une bâche en polyester enduit PVC avec un grammage suffisant de 650 à 900 g/m² pour être suffisamment lourde, imperméable et résistante. Elle disposera d'ourlets et d'œillets

pour être fixée de façon efficace afin de ne pas s'envoler. Cette intervention est à confier à une entreprise de charpente/couverture.

- Inspecter les conduits de cheminée afin de s'assurer de leur stabilité et si besoin procéder à sa mise en sécurité.

Toutes les mesures, préconisées, provisoires ou définitives, destinées à garantir la sécurité, devront être prescrites par un maître d'œuvre spécialisé et/ou réalisées par des entreprises qualifiées en charpente/couverture voire maçonnerie. Par ailleurs, elles seront adressées, le cas échéant et pour information par la Mairie à l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental de L'Architecture de la GIRONDE.

À la suite de cette procédure de mise en sécurité d'urgence, l'expert recommande à Monsieur le Maire, d'obtenir, de la part des copropriétaires le projet qui, après l'obtention des autorisations administratives règlementaires, devrait engager des solutions définitives pour la remise en état de la charpente et de la couverture.

Pensant répondre à la mission qui nous a été confiée en fonction des pièces transmises, des informations recueillies, et des constatations effectuées lors de notre accedit, nous clôturons ce rapport pour servir et valoir ce que de droit. Nous adressons l'original et un exemplaire au greffe du Tribunal administratif de Bordeaux, et des copies aux parties intéressées par lettre recommandée avec accusé de réception. La note de frais et débours est jointe à la fin du présent document avant les annexes.

Fait à Libourne, le samedi 29 avril 2023.

Renaud MONTES

Expert judiciaire

4 ANNEXES :

- ANNEXE n°1 - Etat des frais et honoraires + RIB
- ANNEXE n°2 - Ordonnance de référé du 27 avril 2023
- ANNEXE n°3 - Le dossier de l'affaire