

DÉPARTEMENT



DU VAR

## ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT PÉRIL IMMINENT, MISE EN SÉCURITÉ et ORDRE D'ÉVACUATION IMMÉDIAT N° A-2018-2245

Richard STRAMBIO, Maire de Draguignan ;

Vu les articles L. 2212-2 et L. 2213-24 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation en ses articles L. 511-1 à L. 511-6, L. 521 à L. 521-4, et en particulier l'article L. 511-3 ;

Vu l'expertise réalisée ce jour par M. Nicolas SATZ, expert mandaté par la commune de Draguignan en vue de se prononcer sur la nature des désordres affectant l'immeuble sis 48 rue de l'Observance cadastré section AB n° 346 ;

Vu le compte rendu transmis en urgence par l'expert ce jour, sur l'existence d'un péril imminent pour la sécurité publique ;

Vu les mesures conservatoires et de mise en sécurité préconisées ;

Considérant qu'il ressort du compte-rendu susvisé qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé ;

### ARRÊTE

#### Article 1 :

- M. ALVES Jacinto  
6 rue du Courtiou  
83300 DRAGUIGNAN
- M. BLAIS Thomas  
48 rue de l'Observance  
83300 DRAGUIGNAN
- M. Mme DI GRANDE Robert et Nicole  
2005 chemin des Faïsses  
83300 DRAGUIGNAN
- M. Mme FERRIGNO Robert et Maria  
13 rue Jean Prevost Belledone  
38 340 VOREPPE
- M. Mme RICARDE Rodolphe et Myriam  
1 rue de l'Eglise  
51330 EPENSE

Les copropriétaires cités ci-dessus doivent sans délai prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en interdisant l'occupation et l'habitation du bâtiment ci-dessus désigné.

**Article 2 :** Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres doivent être immédiatement et entièrement évacués par leurs occupants. Un périmètre de sécurité, déterminé par la commune de Draguignan, est défini devant les bâtiments et sera maintenu jusqu'à la disparition de tout risque d'atteinte à la sécurité publique.

**Article 3 :** Faute pour les copropriétaires d'avoir exécuté les mesures prescrites, mentionnées dans le compte rendu, il y sera procédé d'office par la Commune et aux frais des copropriétaires.

**Article 4 :** Le ou les propriétaires (ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé) est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation) :

*Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 1331-28-1 du Code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L. 511-1-1 du code précité, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 du Code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du même code.*

*Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage.*

*Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil.*

*Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

**Article 5 :** Le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants jusqu'à leur retour dans les lieux. À défaut, l'hébergement provisoire sera effectué par la collectivité publique et à la charge du propriétaire.

**Article 6 :**

Le présent arrêté sera notifié aux copropriétaires.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de Draguignan.

Il sera transmis au Procureur de la République, au Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, à l'Architecte des Bâtiments de France, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département.

**Article 7 :**

Le présent arrêté est transmis au Préfet du Département du Var.

**Article 8 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.

Draguignan, le

- 8 NOV. 2018



Le Maire,

**Richard STRAMBIO**

Envoyé en préfecture le 08/11/2018

Reçu en préfecture le 08/11/2018

Affiché le **- 8 NOV. 2018**

ID : 083-218300507-20181108-6569\_A\_2018\_224-AR

**Nicolas SATZ**

**ASSISTANCE ET CONSEIL**

**Bâtiment - Génie Civil - Travaux Publics - VRD - Industrie - Environnement**

**Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence**

**Gérant de la SARL PHAETON**

**Département du Var**

**Commune de DRAGUIGNAN**

**Copropriété 48, rue de l'Observance**

**Maison cadastrée AB n°346**

**VISITE TECHNIQUE**

**DU 08/11/2018**

**08.11.2018**

--oOo--

## 1 – INTRODUCTION

L'immeuble cadastré 46, Rue de l'Observance à Draguignan (Var-France) a fait l'objet d'un arrêté de péril et n'est plus occupé depuis de plusieurs années.

L'immeuble contigu situé 48 Rue de l'Observance à Draguignan (Var-France) cadastré section AB n°346 présente des désordres en façade principale sur rue de l'Observance.

La commune de Draguignan a souhaité connaître l'avis d'un technicien quant à l'état des lieux.

C'est dans ces circonstances que Nicolas SATZ, Ingénieur conseil, Expert Judiciaire sur la liste de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, s'est rendu sur les lieux le 08/11/2018.

Les services de la Mairie de Draguignan avaient pris soin de convoquer les différents copropriétaires à cette réunion.

Étaient présents :

Madame SARTINI, service Urbanisme de la Ville de Draguignan.

Monsieur OUTOUZIAN chargé d'opération,

Monsieur RIVAS, service des Bâtiments communaux,

Madame MACABROU directrice du Pole habitat,

Monsieur PANETTA de la SAIEM,

Monsieur DI GRANDE copropriétaire et représentant du syndic,

Monsieur SATZ Expert intervenant à la demande de la commune.

## 2 – REPERAGE – ETAT DES LIEUX

Il a été possible de visiter « les extérieurs » depuis la rue de l'Observance, la rue Beauvezer et, pour contourner le pâté de maison, par la montée de la Roque.

Il a été possible de procéder à la visite intérieure de l'immeuble, à savoir :

- hall d'entrée,
- cage d'escalier dans son ensemble,
- cave voutée au fond du hall d'entrée.

Ainsi que :

- le local du rez-de-chaussée (ancien magasin) ;
- l'appartement du deuxième étage côté rue de l'Observance,
- l'appartement du deuxième étage côté Beauvezer,
- combles de l'immeuble.

*NOTA BENE : bien que tous les copropriétaires aient été prévenus par les services compétents de la commune, les autres locaux n'ont pas pu être visités car inaccessibles (portes fermées à clé, copropriétaires ou locataires absents)...*

*Certains absents ont fait savoir que leur bien immobilier ne présentait aucun désordre...*

Il a été procédé à un relevé photographique de soixante-sept photographies.

Pour les besoins du présent document et vu l'urgence (et dans l'attente du rapport détaillé qui sera établi dans les prochains jours) il est retenu ci-après certaines photographies significatives qui montrent le danger.

**\* Photos A5 A6 :**

Façade sur rue de l'Observance, où l'on voit :

- Flèches rouges : fissures de crêtes par boursouffure, par compression (les lèvres de la fissure sont en saillie) ;
- Croix rouges : le premier morceau est d'ores et déjà largement décollé de la façade et est très menaçant.
- Flèches noires : fatras de fissures.
- Flèches vertes pièces métalliques montrant que des clés ont été placées il y a « quelques années ».

**\* Photo A27, A28 :**

Vue du hall et couloir d'entrée depuis le pied de la cage d'escalier de l'immeuble 48 rue de l'Observance où l'on voit (flèches noires) « ventre », (flèche rouge) début d'éclatement d'enduit, (double flèche rouge) même phénomène sur l'angle du mur en vis-à-vis.

**\* Photo A31 :**

Dans le couloir d'accès, au Rez-de-chaussée de l'immeuble 48, on note un enduit de plusieurs couches avec renformis (flèches rouges, vertes, bleues) plusieurs centimètres d'épaisseur, totalement décollé de la maçonnerie qui est de piètre qualité (petites pierres maçonnées avec du mortier maigre).

**\* Photo A32 :**

Vue du tableau électrique général dans le hall. Installation quelque peu « baroque ».

**\* Photos A33 à A35 :**

Le mur mitoyen en rez-de-chaussée de l'immeuble 48 (croix rouge) a subi des très fortes dégradations du fait de la compression générale et le flambement a fini par rompre l'ouvrage.... On en voit le phénomène en cours sur la photographie A35 (flèches noires) qui montre que, par tassement, l'effondrement s'est produit, la compression et le flambement qui s'ensuit, l'enduit étant en quelque sorte « plus résistant que la maçonnerie », il emporte la maçonnerie qui y est adhérente (doubles flèches noires).

Le mur se délite comme un feuilletage vertical.

La rupture du mur a provoqué un trou sur l'épaisseur totale du mur mitoyen : de ce fait, par le trou, on voit le rez-de-chaussée du 46, rue de l'Observance.

**\* Photo A36 :**

La pièce cave voutée située tout au bout de l'immeuble possède un enduit « mortier ». La cave est saine.

**\* Photos A65 à A67 :**

Ces photographies prises dans le rez-de-chaussée de l'immeuble 46 avec le même phénomène de couches d'enduit successives et renformis, flambement excessif par compression, rupture, perforation (flèche rouge).

Sur la photographie A67, les flèches noires montrent l'état de la surface de l'enduit qui a boursouflé par compression et qui peut également rompre.

PLAN CHE n° 1  
 Répertoire Général  
 Répertoire des Photos

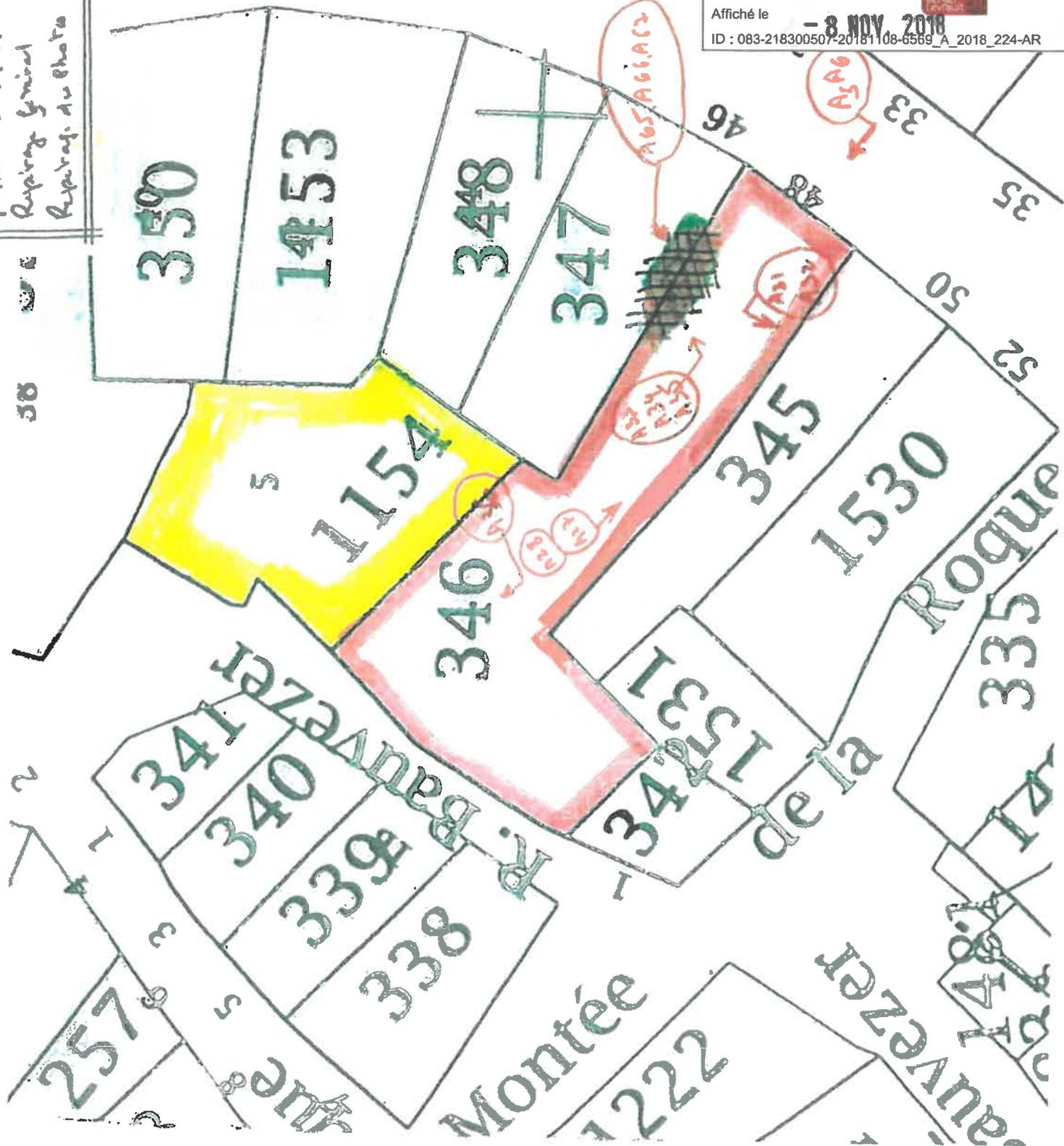
Envoyé en préfecture le 08/11/2018

Reçu en préfecture le 08/11/2018

Affiché le

- 8 NOV 2018

ID : 083-218300507-20181108-6569\_A\_2018\_224-AR



Zone  
 D'habitation



48

Rue de  
 l'Observatoire



Zone Effondrée

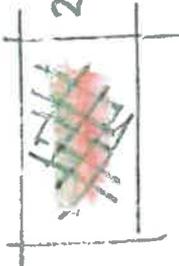


Photo A31



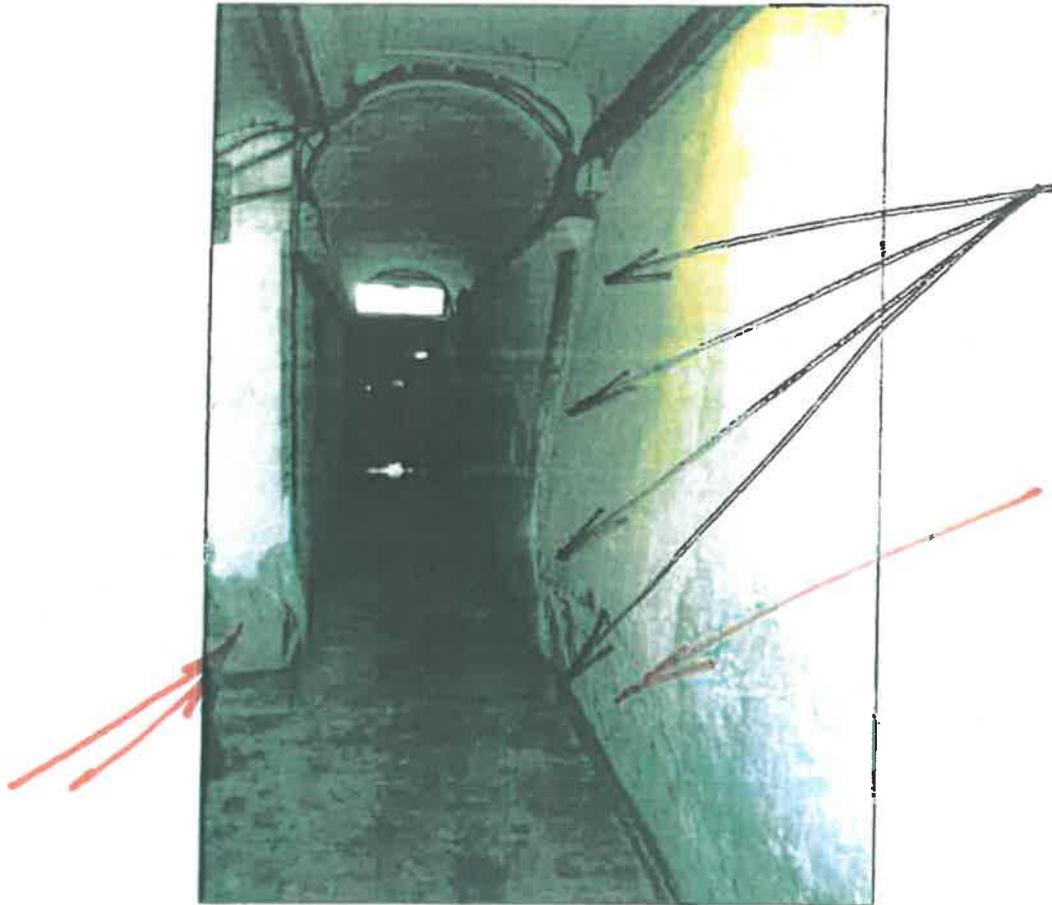
**\* Photo A5**



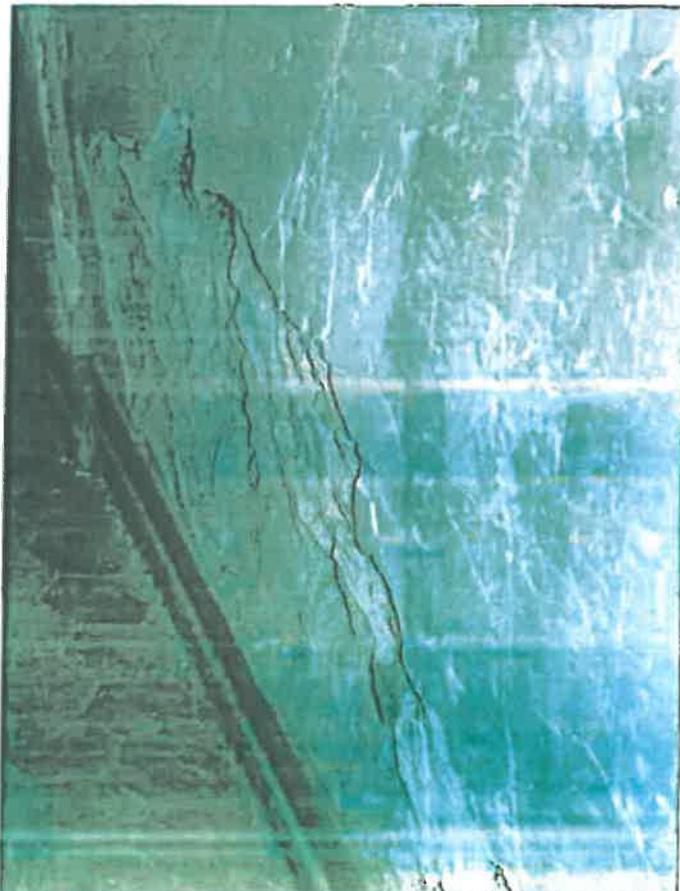
**\* Photo A6**



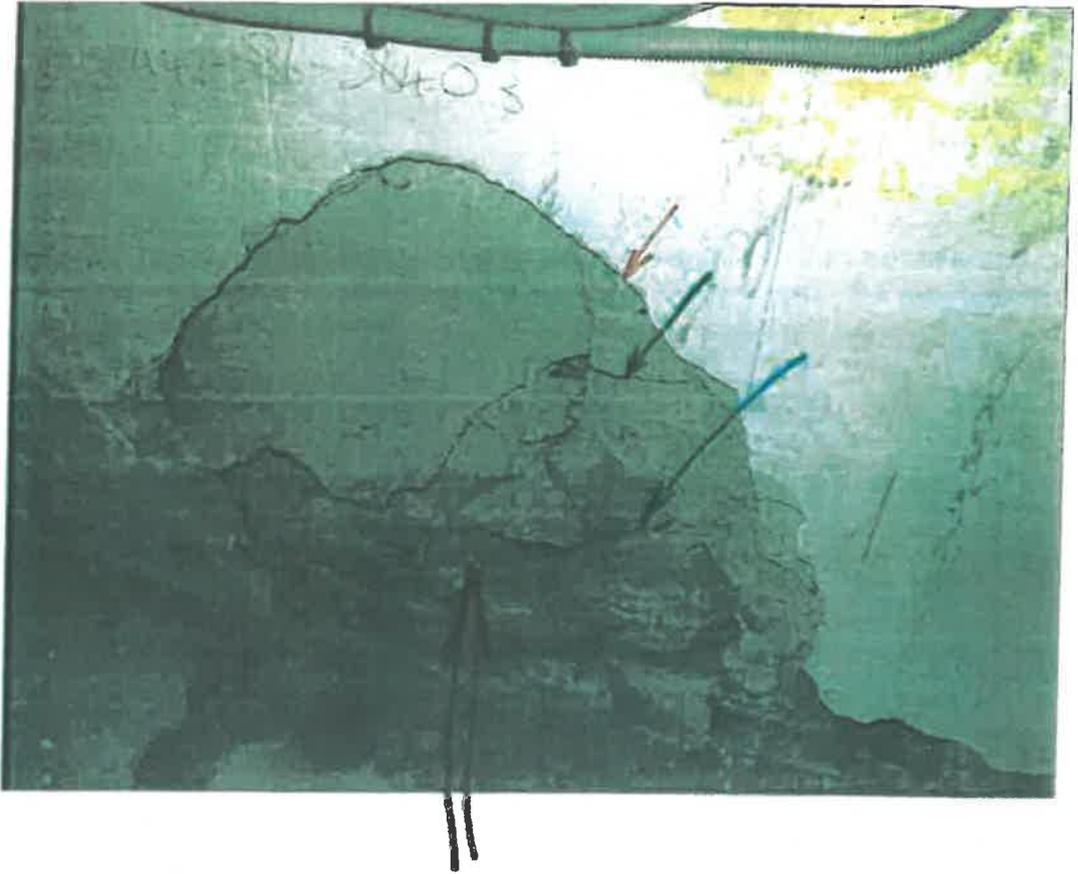
**Ph noire**  
**\* Photo A27**



**\* Photo A28**

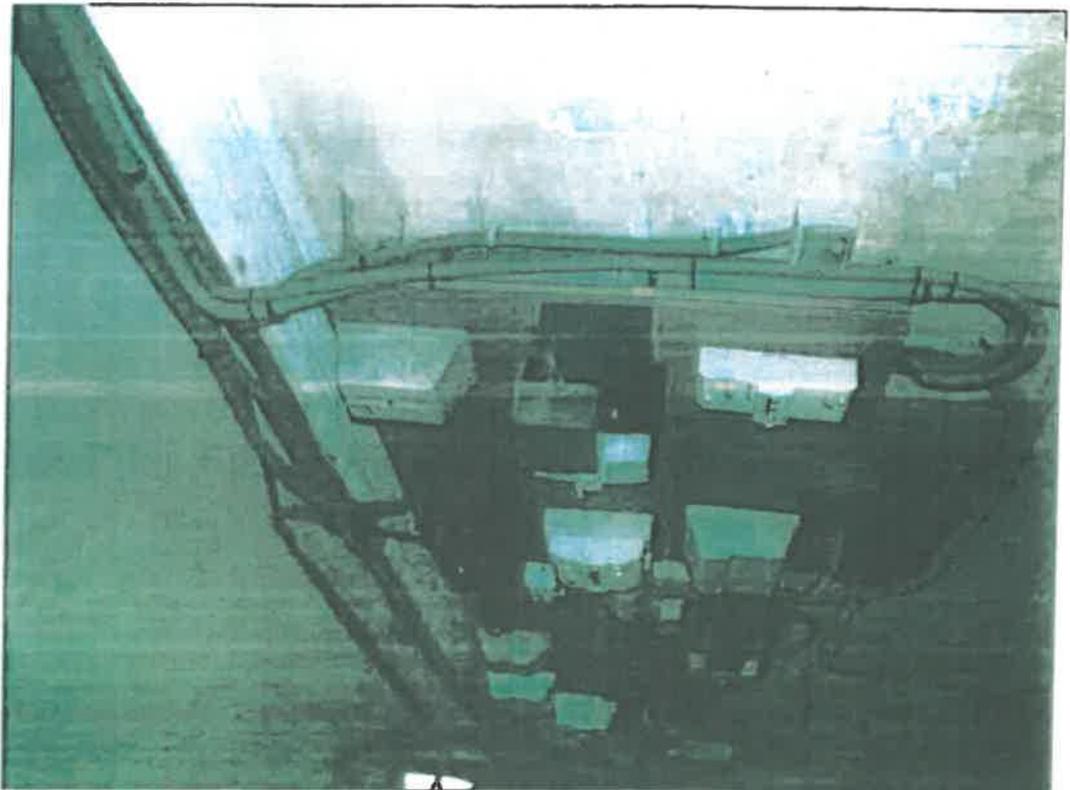


\* Photo A31



\* Photo A32

HAUT



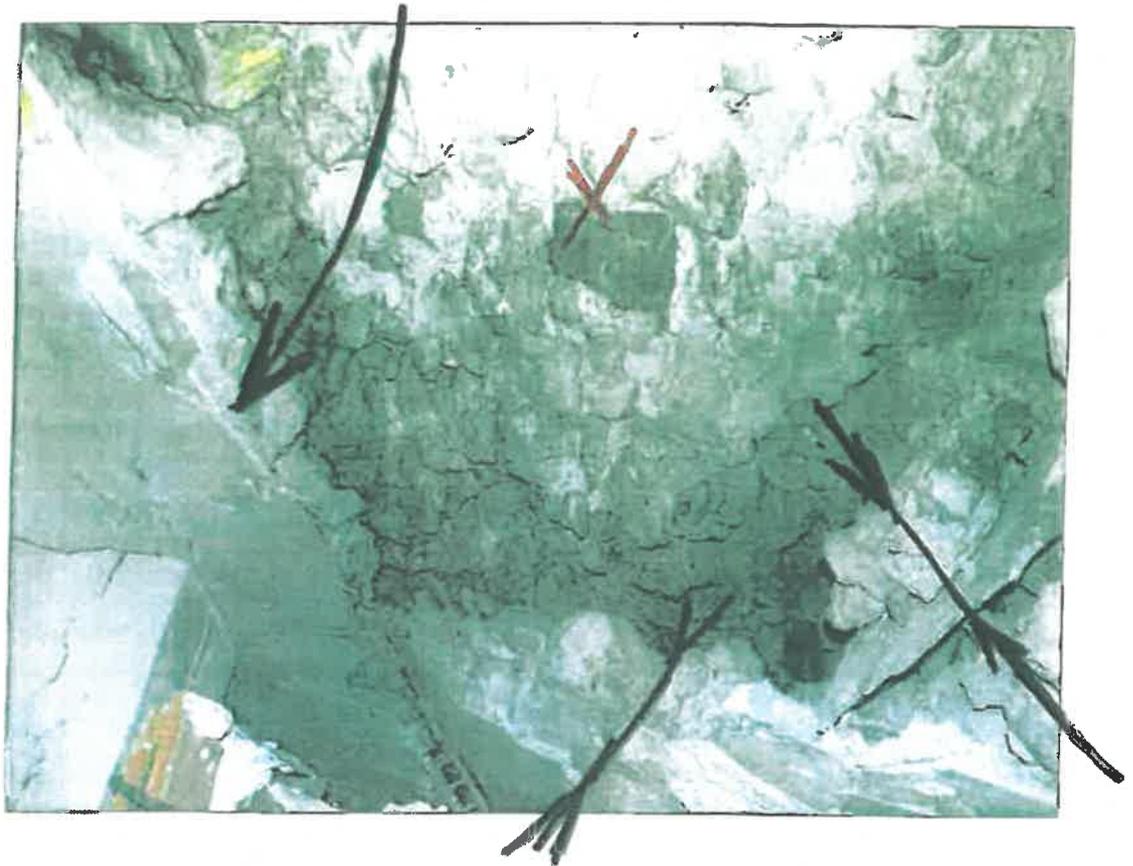
**\* Photo A33**



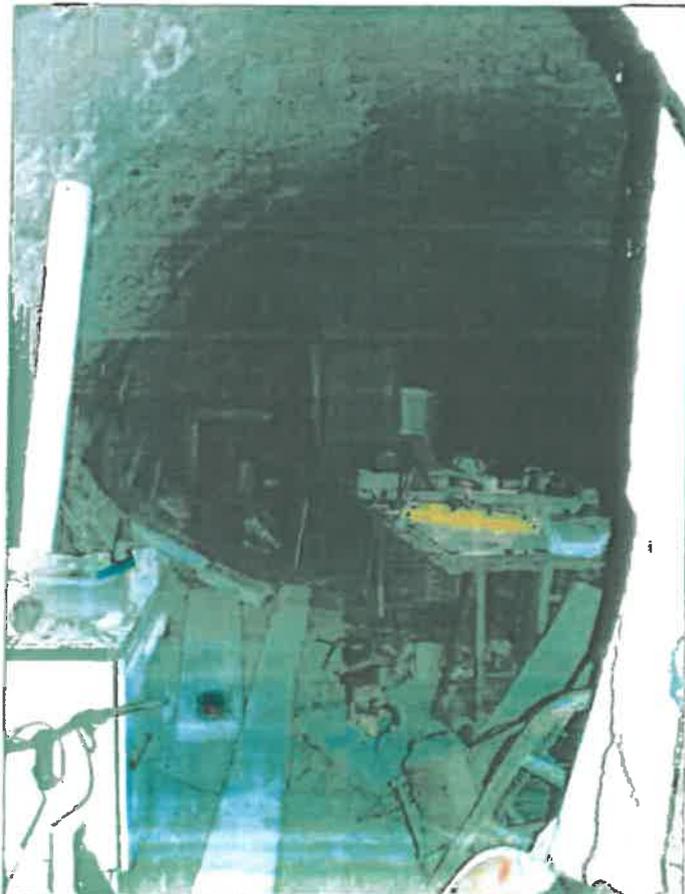
**\* Photo A34**



**\* Photo A35**



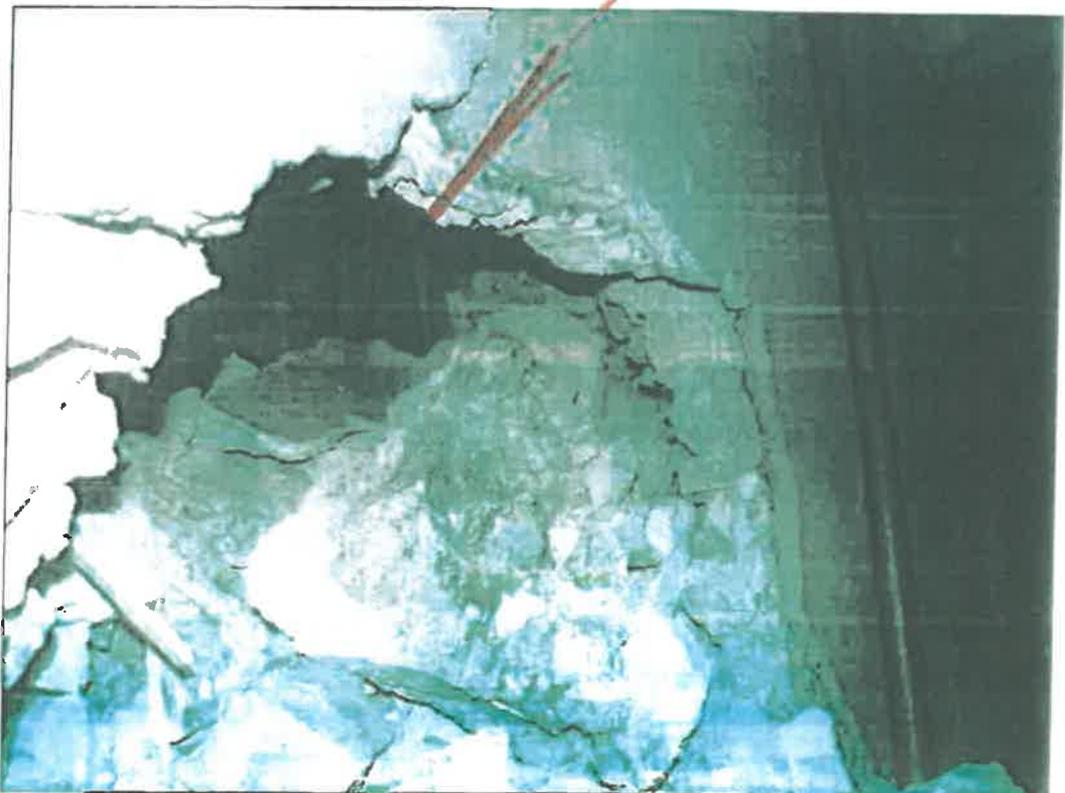
**\* Photo A36**



**\* Photo A65**



**\* Photo A66**



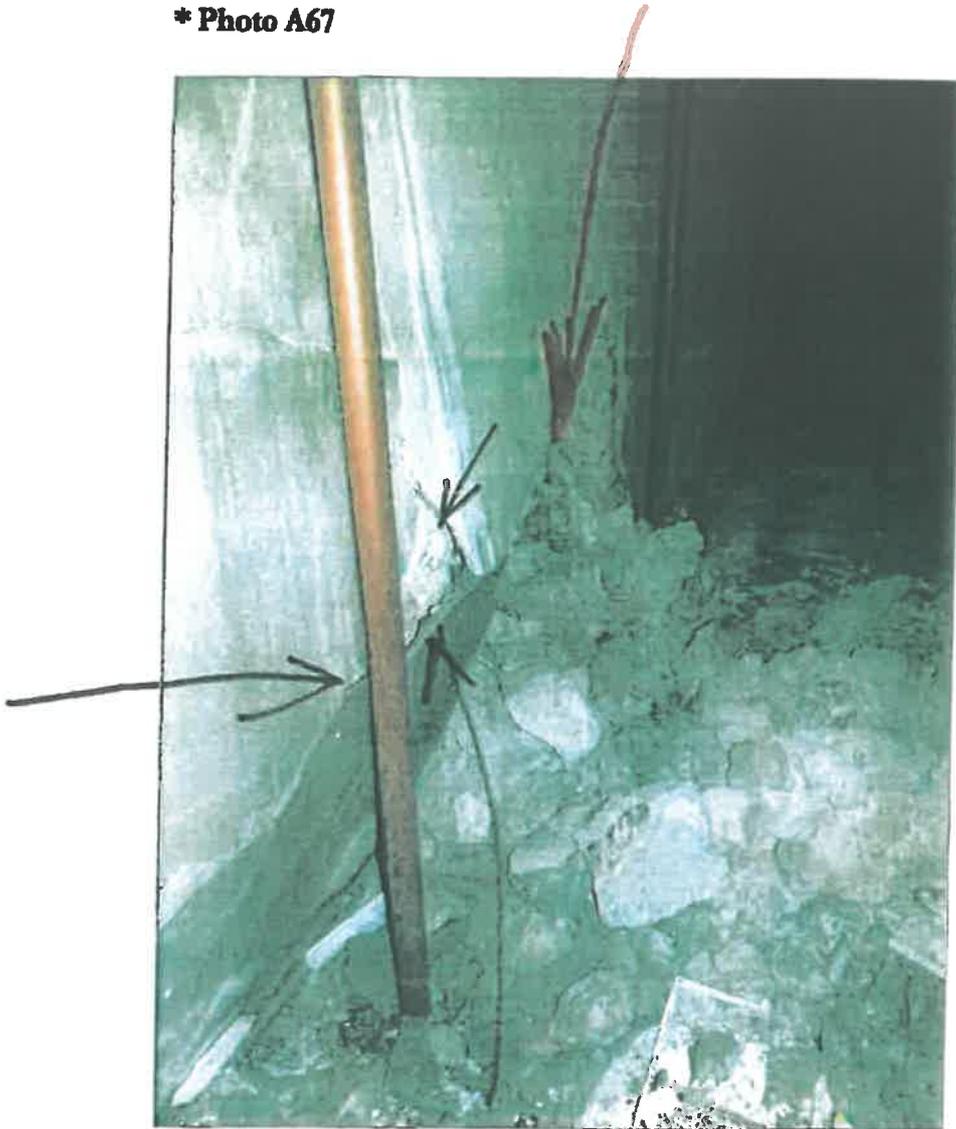
Envoyé en préfecture le 08/11/2018

Reçu en préfecture le 08/11/2018

Affiché le **8 NOV. 2018**

ID : 083-218300507-20181108-6569\_A\_2018\_224-AR

**\* Photo A67**



### 3 – AVIS SUR L'ETAT DES LIEUX

L'état des lieux présente un réel danger du fait de sa position en bordure de voie publique et du fait de son état :

- les enduits de façade côté rue de l'Observance sont soufflés et certaines parties sont prêtes à tomber au moindre choc ou incident ;
- flambements du gros-œuvre constatés ;
- piètre qualité de la maçonnerie des murs ;

L'effondrement partiel, par compression, flambement et rupture d'une importante partie du mur en mitoyenneté avec celui de l'immeuble 46, au rez-de-chaussée, côté rue de l'Observance montrent qu'à l'évidence, l'immeuble présente un péril imminent dans la mesure où personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée avec les quelques étais mis en place, tels que visibles sur les photographies.

De plus, il y a lieu de prendre en considération que, selon les propos des représentants du syndic, le propriétaire du local du rez-de-chaussée (ancien magasin) ne s'est pas intéressé à sa propriété depuis fort longtemps de sorte qu'il semble vraisemblable que l'effondrement constaté ce jour date, en fait, de deux ans en arrière... La mise en place des quelques étais, visibles sur les photographies datent, selon les dires recueillis ce jour en visite technique, d'environ quatre à six semaines.

## 4 – RECOMMANDATIONS

En vue de faire cesser le danger, il est recommandé de mettre en sécurité de toute urgence, le bâtiment en question tant pour la sécurité de ses occupants et visiteurs que pour la sécurité des passants et véhicules dans la rue de l'Observance...

Ainsi, il est recommandé :

1. d'évacuer les personnes qui habitent dans l'immeuble et d'en interdire l'accès tant que les mesures minimales de mise en sécurité ci-après n'auront pas été remplies ;
2. de mettre en place un échafaudage sur le trottoir de la rue de l'Observance, en façade, avec un platelage au-dessus de la porte d'entrée pour protéger les éventuels passants des chutes ;
3. de procéder à un balisage avec une signalisation du danger et interdiction de circuler et de stationner à cet endroit... un arrêté municipal devrait être pris en ce sens.

Par ailleurs, il est indispensable ;

- de procéder à la purge de tous les enduits boursoufflés en façade ;
- de stabiliser l'état des lieux par un gobetis pour éviter l'augmentation de la dégradation et protéger en même temps, contre les éventuelles venues d'eau pluviale, eu égard à la période d'automne et d'hiver qui s'annonce ;
- de procéder à la réalisation d'un système d'étaie pour mise en sécurité du gros-œuvre du bâtiment. Les étaielements en question auront pour but non seulement de sécuriser les planchers hauts du rez-de-chaussée (sol du premier étage) mais, également, les gros murs « porteurs ». Ces murs porteurs en effet, représentent des masses très importantes, il est à craindre, si rien n'est, qu'une décompression puisse se produire, entraînant un effondrement.

Pour assurer la sécurité, il est recommandé d'agir immédiatement :

1. d'évacuer l'immeuble de ses habitants et visiteurs aujourd'hui même et jusqu'à nouvel ordre ;
2. de mettre en place l'échafaudage et le platelage de protection avec tout le balisage nécessaire ; d'interdire le stationnement minute situé en face des véhicules et cela aujourd'hui même ;
3. de réaliser, sous vingt-quatre heures, la purge des enduits soufflés et menaçants et leur stabilisation par un gobetis ;
4. de réaliser le système d'étalement avec intervention d'un Bureau d'Etudes dûment patenté qui établira le plan d'étalement et de le faire réaliser par un entreprise compétente, cela dans un délai de quinze jours pour figer les lieux dans l'état actuel et les mettre en sécurité.

Ces premières interventions étant réalisées, il sera possible de procéder à des études plus poussées pour envisager le devenir de l'immeuble.

***NOTA BENE*** : le présent document a été établi « en urgence » suite à la visite technique du 08/11/2018 au matin afin que puisse être prises les décisions d'intervention le plus rapidement possible en matière de mise en sécurité.

*Le rapport complet et détaillé circonstancié suite à la visite technique du 08/11/2018 sera établi dans les tous prochains jours.*

Le présent a été établi en toute sincérité, le 8 novembre 2018

**Nicolas SATZ**