

Jean PALMADE

Architecte DPLG – Expert inscrit auprès de la Cours d’Appel d’Aix en Provence  
Membre du collège des Architectes Experts de la région PACA

## Tribunal Administratif de Toulon

### **Rapport d’expertise**

Référence dossier :

Commune de TOULON c/ SCI CAP DES PINS

Ordonnance du 2 Mars 2021

Jean PALMADE, Expert

Jean PALMADE  
Expert Judiciaire  
59, Rue du Jeu de Paume  
83130 LA GARDE  
Siret : 402 322 887 00041 APE : 6910 Z

## **Sommaire**

<b>1. Référence du tribunal</b>	<b>page 2</b>
<b>2. Identification des parties</b>	<b>page 2</b>
<b>3. Description sommaire des lieux</b>	<b>page 3</b>
<b>4. Objet du litige</b>	<b>page 3</b>
<b>5. Mission de l'expert (rappel des chefs de mission)</b>	<b>page 3</b>
<b>6. Réponses aux chefs de mission</b>	<b>page 4 à 10</b>
<b>7. Destinataires du présent rapport</b>	<b>page 10</b>
<b>8. Remarques sur la rédaction du rapport</b>	<b>page 10</b>
<b>A. Chronologie de l'expertise</b>	<b>page 11</b>

## 1. Références du Tribunal

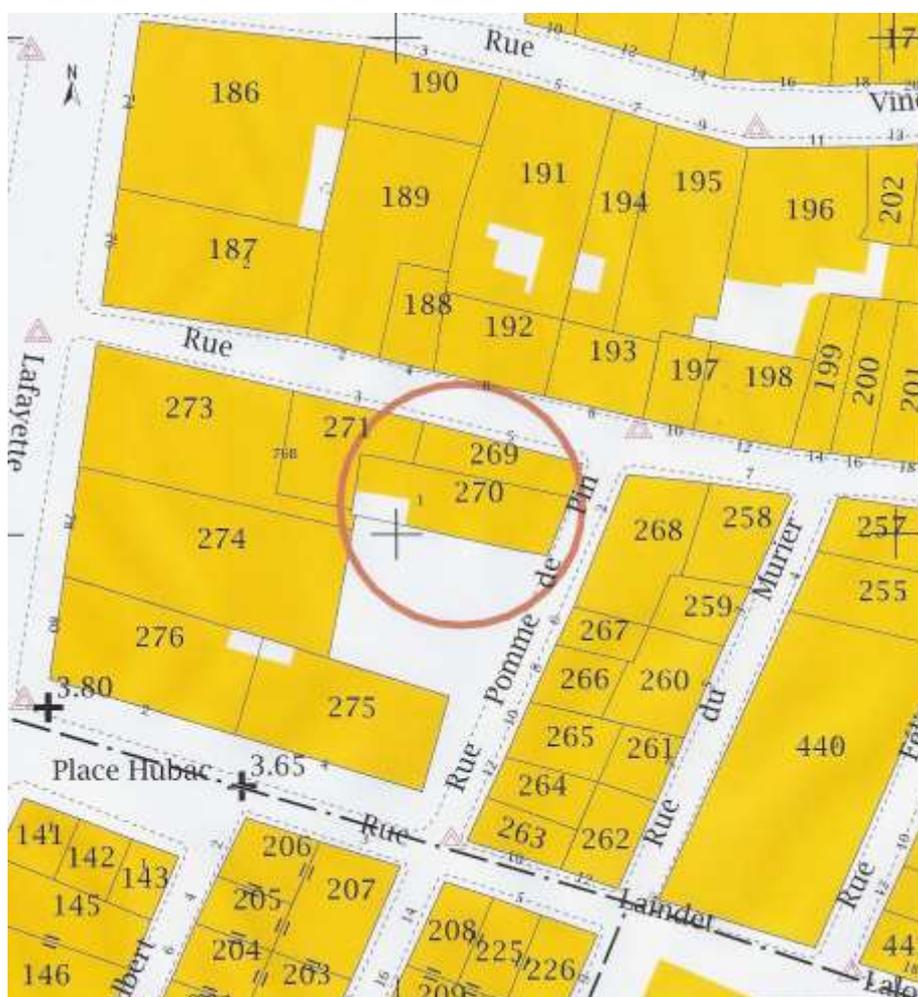
➤ Référence dossier 2100520-10  
Commune de TOULON c / SCI CAP DES PINS

➤ Ordonnance du 2 Mars 2021

## 2. Identification des parties

- Commune de TOULON, représentée par son Maire, Monsieur Hubert FALCO  
Hôtel de Ville, Avenue de la République, CS 71 407 83 056 TOULON CEDEX
- SCI CAP DES PINS- 84, rue MICHEL ANGE – 75 016 PARIS
- Cabinet GRECH IMMOBILIER – 10, rue Jean-Philippe RAMEAU - 83 000 TOULON
- LA MUTUELLE VERTE – 78, cours LAFAYETTE- 83 000 TOULON

Adresse : **1, rue Pomme de Pin, 83 000 TOULON**  
Cadastre CL N° 0270



### **3. Description sommaire des lieux**

L'immeuble situé 1, rue Pomme de Pin à TOULON s'établit en un rez-de-chaussée surélevé de 5 niveaux et comprend également une cave sur une petite partie de la parcelle.

La cave et une partie du rez-de-chaussée appartiennent à la MUTUELLE VERTE et font office de salles d'archivage. La partie Est du rez-de-chaussée ainsi que les 5 étages sont occupés par des appartements, propriété de la SCI CAP DE PIN, l'ensemble de ces appartements sont occupés.

### **4. Objet du litige**

Eventuelle mise en péril imminent, partielle ou totale, de l'immeuble appartenant à la SCI Cap des Pins et à la Mutuelle Verte cadastré section CL n° 0270 sis 1 rue Pomme de Pin commune de TOULON.

### **5. Mission de l'expert**

#### ***(Rappel des chefs de mission)***

Enoncé des chefs de mission tels qu'ils sont décrits dans l'ordonnance du 2 Mars 2021 du Tribunal Administratif de Toulon.

- Dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance, se rendre sur les lieux et examiner l'état de l'immeuble appartenant à la SCI Cap des Pins et à la Mutuelle Verte cadastré section CL n° 0270 sis 1 rue Pomme de Pin 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.

## 6. Réponses aux chefs de mission

Dans les 24 heures suivant l'intervention de la présente ordonnance, se rendre sur les lieux et examiner l'état de l'immeuble appartenant à la SCI Cap des Pins et à la Mutuelle Verte cadastré section CL n° 0270 sis 1 rue Pomme de Pin à Toulon; dresser, s'il est besoin, constat de l'état des bâtiments mitoyens;

### **Compte-rendu de visite à but d'expertise du 4 Mars 2021 sur les lieux litigieux.**

#### **Déroulement de la séance :**

En date du 2 Mars 2021, rendez-vous est pris par téléphone avec le service Risques Urbains et Habitat de la Mairie de TOULON pour le 4 Mars 2021 à 14H30, sur site.

Sont informés de ce rendez-vous par appel téléphonique et courriel :

- Monsieur Franck DAUCHEZ, Cogérant de la SCI CAP DES PINS.
- Monsieur Pierre-Loïc QUIROUARD, responsable administratif MUTUELLE VERTE

Sont informés de ce rendez-vous par courriel :

- Monsieur Hugues DANSELME, Cogérant de la SCI CAP DES PINS.
- Le cabinet GRECH IMMOBILIER

#### **Liste des personnes présentes :**

- Monsieur Jean PALMADE, Expert.
- Monsieur Daniel HENRY, service Risques Urbains et Habitat de la commune de TOULON
- Monsieur Hervé BRUCK, service Risques Urbains et Habitat de la commune de TOULON
- Monsieur QUIROUAD FRILEUSE, MUTUELLE VERTE
- Monsieur Franck DAUCHEY, SCI CAP DES PINS
- Monsieur Hugues DANSELME, SCI CAP DES PINS
- Monsieur ECOIFFIER, BET BEGP
- Monsieur Didier PARIENTI, entreprise DI RAFFAELLO
- Monsieur CHOUFRI Fayçal, locataire 3<sup>ème</sup> droite
- Monsieur CHAREUF Hadji et Madame LEFEVRE Sylvie, locataires 2<sup>ème</sup> droite
- Monsieur PACKET Johnny, locataire 2<sup>ème</sup> gauche
- Madame HAKARMAS Habiba, locataire 1<sup>er</sup> gauche
- Monsieur BOUSECSAL Hociane, locataire RDC
- Madame MALTAVERNE Jacqueline, locataire 1<sup>er</sup> droite
- Monsieur et Madame SAOUBI, locataire 5<sup>ème</sup> étage
- Monsieur ROBERT-HUBLIN Enguerran, locataire 4<sup>ème</sup> droite
- Madame THOMAS-CAULIEZ et Monsieur ROUGET, cabinet GRECH IMMOBILIER

La réunion d'expertise commence par le constat de l'effondrement qui a eu lieu au niveau des communs du rez-de-chaussée.

Une partie du faux-plafond et d'un caisson an plaques de plâtre s'est effondré suite à une fuite d'eau provenant, semble t'il d'un défaut du réseau d'évacuations des eaux usées.



Ce désordre ne présente pas par lui-même de risque ultérieur pouvant entraîner la mise en péril de l'immeuble et est indépendant des désordres constatés lors des deux précédentes expertises (Décembre 2019, Octobre 2020)

Le constat se poursuit par la visite des appartements dont les locataires, actuellement relogés, ont pu se rendre disponibles.

De manière générale, les locataires questionnés exposent connaître des problèmes de plus importants au niveau de l'ouverture de certaines portes de leurs appartements.

Madame MALTAVERNE m'indique que la porte fenêtre donnant sur la terrasse Sud-Ouest de son appartement est bloquée et que cette dernière lui est tombée dessus en essayant de l'ouvrir.

Monsieur PACKET ne peut plus ouvrir le volet de la fenêtre la plus au Sud et a de plus en plus de difficultés à ouvrir la fenêtre elle-même.

Monsieur CHAREUF me montre que le cadre de sa porte d'entrée est complètement déformé et qu'il a, lui aussi des difficultés pour manœuvrer cette porte.

Monsieur et Madame SAOUBI ont eux aussi le même problème et ce malgré de multiples reprises du panneau de porte.

On constate de multiples fissures dans les appartements visités sans pouvoir mesurer leur degré d'évolution depuis les précédentes visites, mais ces fissures sont symptomatiques d'un mouvement général de la structure de l'immeuble.



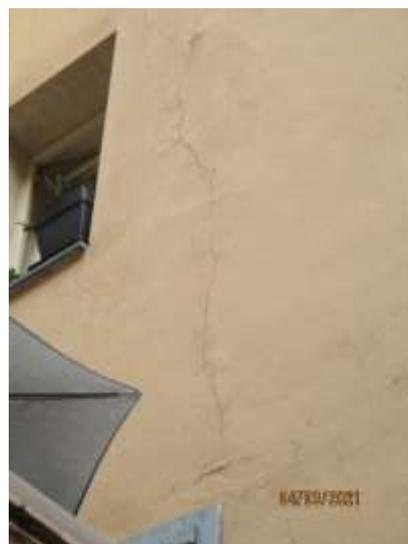


Nous constatons également que les paliers du 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage présentent un affaissement et donnent des signes apparents de faiblesse.



De même sur les paliers, ainsi que sur les ou-faces des volées d'escaliers on observe de nombreuses fissures symptomatiques d'un mouvement général de la structure de l'immeuble.

L'examen des façades Est et Sud me donne l'impression que les fissures, sans être plus nombreuses, se sont aggravées. Mais la pose de témoins n'ayant pas été effectuée comme cela avait été demandé dans les deux précédents rapports, cette évolution inframillimétrique, également constatée par Monsieur ECOIFFIER, BEGP, ne peut être précisée.





Nous nous rendons, ensuite, dans la partie du rez-de-chaussée occupée par l'agence de la Mutuelle Verte et ne constatons pas de d'aggravation de la fissure observée dans l'angle de la salle d'archives.

8



**Donner son avis sur l'état de l'immeuble en cause et sur la gravité du péril qu'il représente**

De façon générale, il est formel que depuis la première réunion d'expertise du mois d'Octobre 2019, de nouvelles fissures sont apparues en façades et que quelques-unes, de celles existantes, se sont sensiblement écartées.

Cette évolution est le signe d'une aggravation de l'état général structurel de l'immeuble et, compte tenu de l'état initial que nous avons constaté au mois d'Octobre 2019, le risque d'un effondrement partiel ou total de l'immeuble est réel.

L'effondrement du faux-plafond des communs du rez-de-chaussée est indépendant de cet état structurel, mais la cause de cet effondrement (fuite d'eau des réseaux internes) peut également être un facteur aggravant de l'état des plancher de cet immeuble.

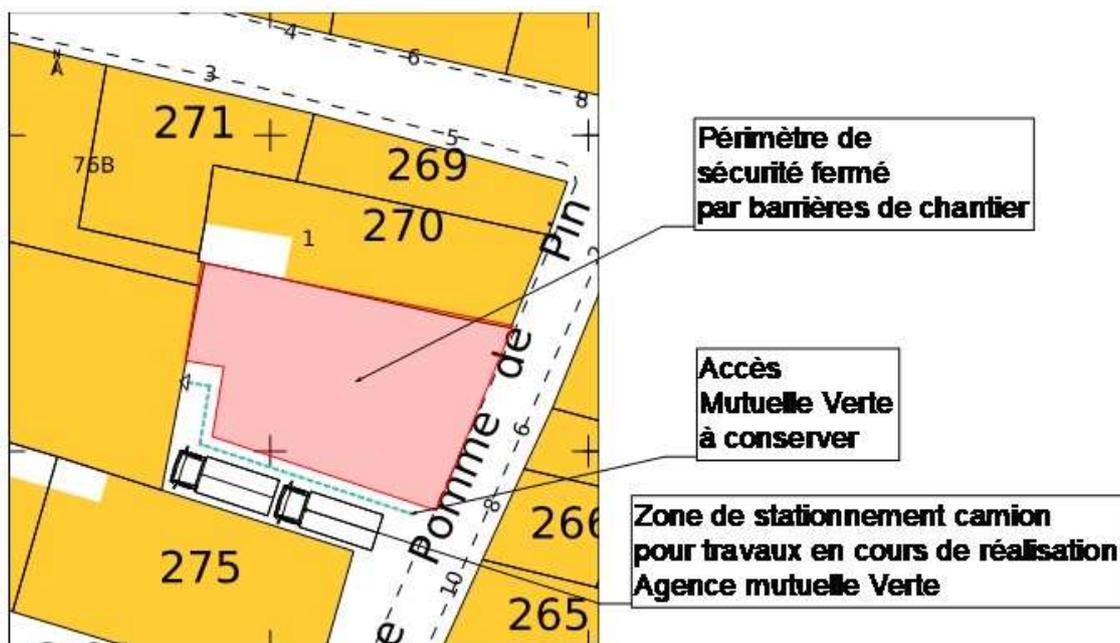
**L'ouvrage présente donc un risque de péril imminent.**

**Le cas échéant, préciser les mesures provisoires nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril.**

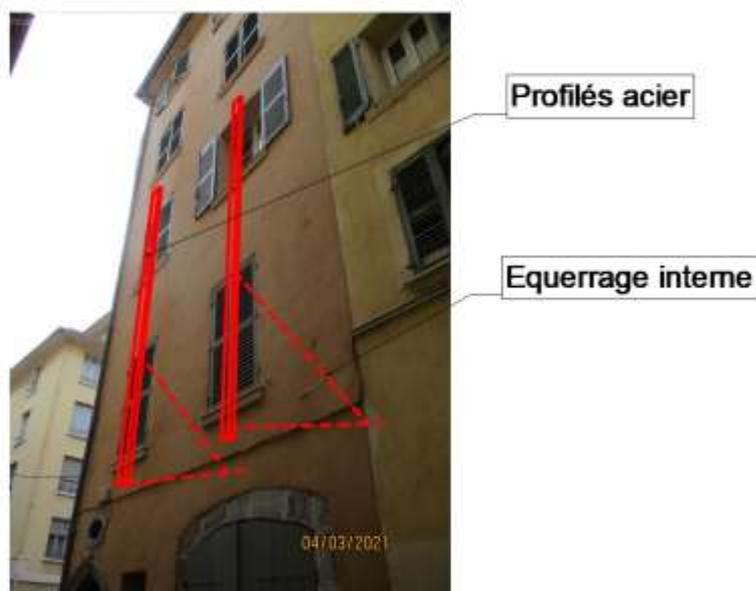
Les mesures provisoires nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril sont :

- L'évacuation des occupants de l'immeuble.  
La période de relogement des occupants pouvant s'avérer assez longue et leur départ ayant été fait dans l'urgence, il devra être mis en place un protocole afin de permettre aux locataires de récupérer les affaires qui leur seront nécessaires pour la période de relogement. Ce protocole devra organiser ces déménagements un appartement après l'autre.
- La salle d'archives de l'agence de la Mutuelle Verte devra être condamnée.
- Un périmètre de sécurité, fermé par des barrières de chantier, devra être mis en place sur l'espace parking se situant au Sud de l'immeuble.

Ce périmètre pourra tout de même laisser un passage, le plus au Sud possible, pour permettre l'accès à la porte de service Ouest de l'agence de la Mutuelle Verte et devra autoriser le stationnement de deux camions en enfilade, toujours le plus au Sud possible, pour permettre l'accès au chantier de travaux en cours de réalisation dans les locaux de l'agence de la Mutuelle Verte.



- Pour la façade Est, il est préconisé la mise en place d'un équerrage intérieur permettant de maintenir des profilés métalliques verticaux le long de la façade pour éviter tout effondrement sur la voie publique, rue pomme de Pin pendant la période des travaux de confortement des façades.



- Réalisation des travaux de confortement des façades Sud, Est et Ouest de l'immeuble  
Le programme des travaux établi par le BET BEGP en Avril 2020 semble cohérent.  
La réalisation d'une part des travaux de confortement suivant les prescriptions du bureau d'étude BEGP et doit être réalisé dans les plus brefs délais.  
En effet dans le cadre des désordres liés à la déstructuration des façades, objet de la présente expertise, seule la mise en place des tirants sur les trois façades visibles peut être considérée comme essentielle pour mettre fin à l'imminence du péril.  
Il appartiendra au bureau d'étude chargé de la mise en œuvre de ces travaux de définir si le lot correspondant à la reprise structurelle des planchers participe également au confortement des façades.  
Délais de réalisation de ces travaux :  
Ces travaux sont urgents et doivent être entamés dans un délai de huit jours.
- Une purge des enduits non adhérent à leur support, notamment ceux de la façade Sud surplombant la petite terrasse de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage.

Conditions de réintégration des occupants de l'immeuble :

Les travaux de consolidation des façades suivant les prescriptions du bureau d'étude BEGP seraient suffisantes pour la réintégration des occupants de l'immeuble. Mais cette opération nécessitant la dépose d'une partie des faux plafonds des appartements, il est prévu de profiter de cet état pour faire le diagnostic de l'état des planchers et procéder à leur éventuel confortement. Il n'est donc pas envisageable de prévoir un retour des occupants dans ces conditions de chantier. Leur retour ne pourra donc se faire qu'une fois l'ensemble des travaux réalisés comprenant la reprise des faux plafonds.

## **7. Destinataires du présent pré-rapport**

Par courrier LR/AR :

- Tribunal Administratif de Toulon, 5, rue Racine, CS 40 510, 83041 Toulon CEDEX 09
- Mairie de TOULON, représentée par son Maire, Monsieur Hubert FALCO  
Hôtel de Ville, Avenue de la République, CS 71 407 83 056 TOULON CEDEX

Par courriel :

- SCI CAP DES PINS- 84, rue MICHEL ANGE – 75 016 PARIS
- Cabinet GRECH IMMOBILIER – 10, rue Jean-Philippe RAMEAU - 83 000 TOULON
- LA MUTUELLE VERTE – 78, cours LAFAYETTE- 83 000 TOULON

## **8. Remarques sur la rédaction du pré-rapport**

Le présent rapport est rédigé dans la connaissance du problème posé :

- Lecture et étude de l'ordonnance du 2 Mars 2021 ;
- Utilisation des pièces présentées et remises ;
- Observations in situ

Il sera lu par les destinataires dans cet esprit.

Fait à La Garde, le 5 Mars 2021

Jean PALMADE, Expert

Jean PALMADE  
Expert Judiciaire  
59, Rue du Jeu de Paume  
83130 LA GARDE  
Siret : 402 322 837 00041 APE : 6910 Z

## ***Chronologie de l'expertise***

2 Mars 2021 : -Appel du Tribunal Administratif de TOULON pour confier la mission

3 Mars 2021: -Appel de l'expert pour prise de rendez-vous

3 Mars 2021: Envoi du dossier complet de l'affaire par le Tribunal Administratif à l'expert par courrier électronique. Comprenant :

- L'ordonnance
- La prestation de serment
- Un état des frais et honoraires
- Le dossier de l'affaire (mémoires et pièces jointes)

4 Mars 2021: - Expertise sur les lieux litigieux.

4 et 5 Mars 2021:- rédaction du rapport.

5 Mars 2021: - Envoi du rapport par courriel et courrier recommandé.