

MAIRIE DE PEYNIER

Hôtel de Ville
9, cours Albéric Laurent
13790 - PEYNIER

RAPPORT D'EXPERTISE SUR ETAT D'ABANDON MANIFESTE à la date du 12 novembre 2021

Réalisé à la demande de **Monsieur le Maire de PEYNIER** du 13 octobre 2021
Mission d'expertise . art. 2243-1 et s. du CCTG

Immeuble parcelle AC 57 - PEYNIER



SOMMAIRE

1 - MISSIONS DE L'EXPERT	3
2 - CHRONOLOGIE DES OPERATIONS PREALABLES A L'EXPERTISE	3
3 - PIECES MISES A DISPOSITION DE L'EXPERT et INFORMATIONS APPORTEES PAR LA MAIRIE DE PEYNIER	3
4 - DESCRIPTION GENERALE DES LIEUX	4
5 - REPONSES AUX CHEFS DE MISSION	4
1- Visite d'expertise du 26 octobre 2021	4
2- Description de l'état de l'immeuble	4
3- Caractérisation de l'état de l'immeuble	6
4- Nature des travaux nécessaires à la remise en état d'habitation	7
5- Chiffrage des travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon	7
6- Avis de l'expert sur importance des travaux de remise en état d'habitation	10

1 - MISSIONS DE L'EXPERT :

Au regard des dispositions de l'article L. 2243-1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les missions de l'expert sont les suivantes :

- 1 - Vous rendre, en présence, le cas échéant, du maire et d'agents de la commune, au 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 ;
- 2 - Décrire l'état de l'immeuble en prenant le soin de lister de manière détaillée l'ensemble des désordres affectant toujours l'immeuble ;
- 3 - Indiquer, au vu des constatations effectuées, si l'immeuble est en état d'abandon manifeste, c'est-à-dire qu'il est « sans occupant à titre habituel » et n'est « manifestement plus entretenu » ;
- 4 - Préciser, de manière détaillée, l'ensemble des travaux à devoir réaliser nécessairement pour faire cesser cet état d'abandon manifeste et permettre, en conséquence, à l'immeuble d'être à nouveau habité normalement et décemment ;
- 5 - Chiffrer le détail de ces travaux à réaliser pour faire cesser cet état d'abandon manifeste ;
- 6 - Indiquer si ces travaux seraient d'une importance telle qu'ils équivaldraient quasiment à une reconstruction de l'ensemble de l'immeuble.

2 - CHRONOLOGIE DES OPERATIONS PREALABLES A L'EXPERTISE :

- 15/01/2021 : Ordonnance du Tribunal Administratif de MARSEILLE désignant Monsieur Gilles BANI pour une mission d'expertise sur l'existence d'un péril grave et imminent sur l'immeuble sis 27 rue Basse 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57
- 20/01/2021 : Rapport de Monsieur Gilles BANI sur immeuble menaçant ruine
- 15/02/2021 : Arrêté n° 90 de péril imminent prononcé par la Mairie de PEYNIER
- 13/10/2021 : Envoi de la mission d'expertise portant sur l'état de l'immeuble situé au 27, rue Basse 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57
- 18/10/2021 : Acceptation de la mission par l'expert
- 19/10/2021 : Validation de la mission de l'expert par la Mairie de PEYNIER

3 - PIECES MISES A DISPOSITION DE L'EXPERT et INFORMATIONS APPORTEES PAR LA MAIRIE DE PEYNIER :

Pièces mises a disposition de l'expert :

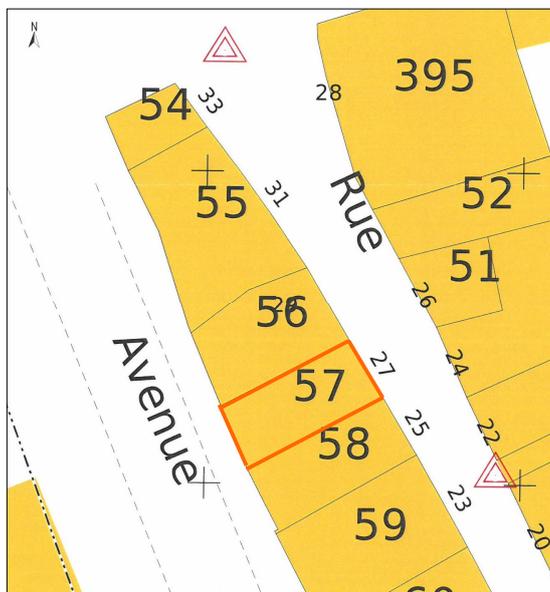
- Ordonnance du Tribunal Administratif de MARSEILLE du 15/01/2021
- Arrêté de péril imminent n° 90 du 15/02/2021
- Rapport d'expertise de Monsieur Gilles BANI du 20/01/2021

D'après les informations fournies par la Mairie dans son courrier du 13/10/2021, l'immeuble est inhabité depuis plus de 25 ans.

4 - DESCRIPTION GENERALE DES LIEUX :

La construction d'habitation, qui occupe la totalité de la parcelle AC 57, est élevée de 2 étages sur un rez-de-chaussée semi-enterré, en un bâtiment traversant entre la rue Basse qui reçoit la porte d'entrée: et une façade donnant sur l'avenue Mireille.

La construction est située en zone urbaine, implantée dans l'alignement en plan et en volume du bâti avoisinant.



Plan cadastral



Géoportail 14 juin 2020

5 - REPONSES AUX CHEFS DE MISSION :

1 - Vous rendre, en présence, le cas échéant, du maire et d'agents de la commune, au 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 :

La visite d'expertise s'est tenue le 26 octobre 2021 à 11 h en présence du Brigadier Chef BEYNET représentant la commune de PEYNIER.

2 - Décrire l'état de l'immeuble en prenant le soin de lister de manière détaillée l'ensemble des désordres affectant toujours l'immeuble :

La façade sur la rue Basse est percée d'une ouverture par étage : les volets en bois plein semblent clos de très longue date et inutilisables ; le débord de toiture en génoise et la dernière rangée de tuiles sont dégradés, des éléments de maçonnerie se sont détachés ; le enduit se décolle dans l'angle au-dessus de la porte d'entrée et porte une importante trace d'humidité entre le niveau du plancher et le collège de la fenêtre du R + 1.

Des coffrets électrique et télécommunications positionnés sur la limite nord de la façade sont raccordés par des câbles filant sous les toitures et sur les façades ; un câble électrique pénètre dans la maison au niveau du R + 1.

Une sortie d'évacuations d'eaux usées au niveau du R + 1 n'est pas raccordée.

La porte d'entrée comporte, au delà d'un trottoir surbaissé, un seuil en éléments de pierre froide cassés et est composée d'une simple fermeture en bois avec imposte vitrée, sans étanchéité à l'air et aux intempéries, ni sécurisation aux effractions.

La façade avenue Mireille, percée d'une fenêtre aux niveaux 1 et 2 et d'un soupirail au niveau du trottoir, est partiellement recouverte de la végétation provenant de l'immeuble voisin ; le débord de toiture en génoise et la dernière rangée de tuiles sont très dégradés, des éléments de maçonnerie se sont détachés ; les volets en bois plein semblent clos de très longue date et inutilisables ; le enduit grossier porte d'importantes traces d'humidité en partie basse.



Façade rue Basse



Façade avenue Mireille



Entrée rue Basse



Intérieur de la construction :

Les raccordements en eau potable, aux évacuations d'eaux usées et eaux vannes et réseau électrique public sont inexistantes ; à tous les niveaux de l'immeuble, les toiles d'araignées sont abondantes, les pigeons, dont la fiente et les cadavres desséchés ou en putréfaction recouvrent le sol sur plusieurs centimètres ; les restes de mobilier recouverts de détritus : la situation sanitaire est déplorable.

Les parois du sous-sol sont en moellons de pierres grossièrement enduits ; le sol est en terre battue non nivelée.



Sous-sol

L'escalier maçonné en quart de tour situé dans l'angle de la construction est revêtu de carreaux de terre cuite ; plusieurs nez de marches ont disparu ; Dans la cage d'escaliers la pénétration du câble électrique aboutit à un compteur obsolète.

Les planchers des premier étage et deuxième étage, d'environ 35 m² chacun, en madriers de bois sur poutres cylindriques, sont en état de dégradation extrême; les surfaces des parois plâtrées sont très irrégulières et la peinture a disparu ; les plâtres des plafonds tombent
Une surface du plancher du 2^e étage d'environ 3 m² est tombée ; les éléments en jonchent le sol
Les fenêtres en bois et leurs vitrages, les menuiseries intérieures (portes, portes de placards) sont voilées, cassées.



Escalier



Etage 1

Au dernier niveau, deux étais retiennent les restes d'une poutre brisée soutenant une couverture sur platelage cassée sur 2 m² environ, à la plomb de la partie de plancher démolie du 1^{er} étage ; les autres zones de platelage sont fortement imbibées d'eau.



Etage 2

Il n'y a plus trace dans l'immeuble d'équipements sanitaires ou électriques en état d'usage.

3 - Indiquer, au vu des constatations effectuées, si l'immeuble est en état d'abandon manifeste, c'est-à-dire qu'il est « sans occupant à titre habituel » et n'est « manifestement plus entretenu » :

Au regard des constatations ci-avant effectuées, mettant en évidence l'absence d'occupation de longue date et d'entretien de l'immeuble, il est évident que celui-ci est en état d'abandon manifeste.

4 - Préciser, de manière détaillée, l'ensemble des travaux à devoir réaliser nécessairement pour faire cesser cet état d'abandon manifeste et permettre, en conséquence, à l'immeuble d'être à nouveau habité normalement et décemment ;

5 - Chiffrer le détail de ces travaux à réaliser pour faire cesser cet état d'abandon manifeste :

La nature et le chiffrage des travaux nécessaires à faire cesser l'état d'abandon manifeste et à la remise en état d'habitation de l'immeuble sont exprimés ci-après :

Désignation	Montant H.T.
GROS) UVRE - MACONNERIE	
DEPOSES / DEMOLITIONS	
Enlèvement meubles et encombrants	1 725,00 "
Dépose de l'ancienne installation électrique, des éléments sanitaires et canalisations	1 150,00 "
Démolition cloisonnement intérieur.	189,75 "
Démolition des escaliers.	2 070,00 "
Démolition intégrale des planchers existants.	5 232,50 "
Dépose de plafond	776,25 "
Dépose des menuiseries extérieures.	143,75 "
Dépose volets.y/c descellement des gonds et rebouchage.	331,20 "
Descellements divers	690,00 "
Enlèvement des gravois	8 395,00 "
Rebouchages divers suite aux déposes et démolitions	1 092,50 "
MACONNERIES	
Chaînage périphérique BA en rive de toiture	1 435,20 "
Dalle béton sous-sol avec protection hydrofuge film polyane, isolant ; désolidarisation en rive de dalle.	2 760,00 "
Planchers poutrelles hourdis.	7 325,50 "
Création de trémies	1 495,00 "
Réfection d'appuis de fenêtres et de seuils	248,40 "
Socles béton pour receveur de douches	109,25 "
Ragréages sur dalles béton	2 403,50 "
FACADES	
Echafaudage.	998,20 "
Piquetage, puis enduit à la chaux avec encadrement de porte en surépaisseur d'enduit, finition frottassé	3 220,00 "
Soubassement	335,80 "
CARRELAGES	
Carrelages grès étages + plinthes	5 980,00 "
Faïences	914,25 "
Barres d'appuis de fenêtres	239,20 "
CHARPENTE / COUVERTURE	
Dépose charpente/couverture	2 359,80 "
Mise en %uvre charpente bois : pannes.	1 791,70 "
Plaques PST	2 185,00 "
Couverture en tuiles canal de terre cuite vieilles.	2 053,90 "
Faitage	207,00 "
Rive	465,75 "
Solin	776,25 "
Tuiles à douille.	128,80 "
Génoises.	662,40 "
Gouttières en zinc	570,40 "
Descente d'eaux pluviales en zinc.	426,08 "
Dauphins en fonte	347,30 "

MENUISERIES EXTERIEURES	
Fenêtres bois ouvrante à la française, 2 vantaux, avec grilles d'entrée d'air	4 600,00 "
Porte d'entrée principale en bois massif.	2 213,75 "
Volets bois à 2 vantaux.	4 370,00 "
DOUBLAGES - CLOISONS - PLAFONDS	
Faux-plafonds d'étages horizontaux en plaques de plâtre	2 990,00 "
Plafond horizontal sous combles	1 610,00 "
Isolation thermique sous toiture en 240 mm d'épaisseur	603,75 "
Doublage placostyl thermique avec isolant	3 346,50 "
Doublage placostyl de redressement	3 795,00 "
Cloisons de distribution en placostil de 72	1 545,60 "
Cloisons et jambages en carreaux de plâtre	282,90 "
Habillages, encoffrements	517,50 "
Pose des blocs portes bois	126,50 "
MENUISERIES INTERIEURES	
Portes de distribution bois	2 087,25 "
Escaliers balancés un quart tournant	8 855,00 "
Plan de travail cuisine	151,80 "
Boîtes aux lettres	189,75 "
Portes de placard	822,25 "
ELECTRICITE	
Alimentation de chantier	442,75 "
Tableau électrique deux rangées	607,20 "
Régulateur de zone	442,75 "
Téléreport.	227,70 "
Liaisons équipotentielle	169,05 "
Mise à la terre.	48,30 "
Distribution.	690,00 "
Sonnerie - Interphone.	169,05 "
EQUIPEMENT ELECTRIQUE	
Cuisine:	
Points lumineux en simple allumage	151,80 "
Prise de courant 16 A	851,00 "
Sortie câble 32 A	182,85 "
Alimentation hotte aspirante	164,45 "
Prise RJ 45	184,00 "
Branchement pour l. linge - l. vaisselle	354,20 "
Séjour:	
Points lumineux en simple allumage	170,20 "
Prise 16 A	690,00 "
Prise RJ 45	184,00 "
Conjoncteur téléphonique/fibre	230,00 "
Chambres:	
points lumineux en simple allumage	340,40 "
Prise 16 A	828,00 "
Prise RJ 45	184,00 "
WC:	
Point lumineux en simple allumage	170,20 "
Salle de bains:	
Point lumineux en simple allumage	170,20 "
Prise 16 A	138,00 "
Dégagement :	
Point lumineux en V.V	138,00 "
Point lumineux en simple allumage	170,20 "
Prise 16 A	276,00 "

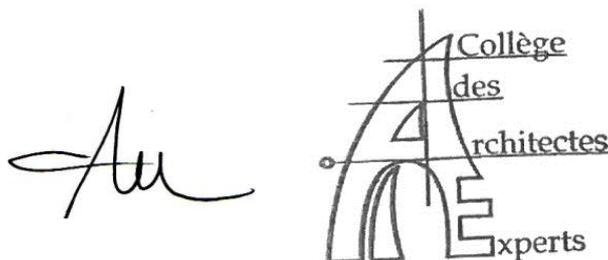
Cave :	
Point lumineux en simple allumage	170,20 "
Prise 16 A	138,00 "
Alimentation chauffe-eau thermodynamique.	170,20 "
Installation VMC Hygro-réglable catégorie A.	1 125,85 "
Détecteur de fumée	56,35 "
CHAUFFAGE ELECTRIQUE:	
Radians électriques.	1 771,00 "
Sèche serviette.	377,20 "
Thermostat d'ambiance.	151,80 "
PLOMBERIE - SANITAIRES - EAU CHAUDE SANITAIRE	
ALIMENTATION EAU FROIDE	
Alimentation AEP - raccordement	442,75 "
Comptage.	139,15 "
Clapet antipollution	59,80 "
Clapet anti-retour.	75,90 "
Distribution intérieure	834,90 "
Robinet d'arrêt.	57,50 "
Anti-bélier	113,85 "
ALIMENTATION ET PRODUCTION D' EAU CHAUDE	
Ballon d'eau chaude thermodynamique 260 litres	3 415,50 "
1 groupe de sécurité + siphon	151,80 "
Pose + raccordement hydraulique	202,40 "
ÉVACUATIONS E.U - E.V - EP.	
Réseau d'évacuation principal	731,40 "
Clapet aérateur de ventilation de colonne de chute	94,30 "
Réseau d'évacuation du logement	910,80 "
SANITAIRES	
Évier	328,90 "
Meuble sous évier	404,80 "
Bac à douche.	828,00 "
Lavabo	341,55 "
WC	266,80 "
Attente lave vaisselle	59,80 "
Branchement lave linge	59,80 "
Robinetterie pour évier	106,95 "
Robinetterie pour lavabo	94,30 "
Robinetterie pour douche	170,20 "
PEINTURE	
PEINTURE SUR PLACOSTIL	
Peinture sur murs :	3 705,01 "
Peinture sur plafonds :	1 688,78 "
PEINTURE SUR BOISERIES INTERIEURES	0,00 "
Peinture sur portes	166,98 "
Lasure escalier bois.	920,00 "
PEINTURE SUR SERRURERIE	
Barres d'appui.	12,65 "
Peinture sur canalisations	120,18 "
PEINTURE SUR BOISERIES EXTERIEURES	
Volet bois	426,94 "
Menuiseries extérieures bois.	238,45 "
Portes d'entrée.	60,09 "
Montant total HT	114 089,55 "
T.V.A. à 20 %	11 408,95 "
Montant total TTC	125 498,50 €

A terme, tous travaux de démolitions devront tenir compte de l'existence de matériaux de construction amiantés ou contenant du plomb, et tous travaux de reprises de structures devront être exécutés par une entreprise qualifiée et responsable, après études de confortement par un bureau d'études structures et sous la direction d'un maître d'œuvre dédié.

6 - Indiquer si ces travaux seraient d'une importance telle qu'ils équivaldraient quasiment à une reconstruction de l'ensemble de l'immeuble.

De fait, et en termes de définition, et notamment en terme fiscal assujettissant à un taux de T.V.A. de 20% la rénovation dont les travaux concernent simultanément les planchers qui ne déterminent pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage, les huisseries extérieures, les cloisonnements intérieurs, l'ensemble des installations électriques, sanitaires, de plomberie et de chauffage, les travaux ci-avant définis consistent en des travaux lourds et sont équivalents à une reconstruction de l'ensemble de l'immeuble.

- 0 -



The image shows a handwritten signature on the left and a logo on the right. The logo consists of a stylized architectural drawing of a building facade with a semi-circular archway. To the right of the drawing, the text 'Collège des Architectes Experts' is written in a serif font, with 'Collège' on the top line, 'des' on the second line, 'Architectes' on the third line, and 'Experts' on the fourth line.

Fait à Aix-en-Provence, le 12 novembre 2021

Anne VADON
Expert de Justice

Transmis en
1 exemplaire numérique et 1 exemplaire papier à Monsieur le Maire de PEYNIER.