

EXTRAIT
du registre des arrêtés du Maire

Le Maire de la ville de DIGNE-LES-BAINS

N° 22 - 968

**Arrêté de mise en sécurité ordinaire
relatif à l'immeuble sis**

N° 2 Rue du Figuier

N°3 Rue Juiverie

(anciennement

N°1 Rue du Figuier / N°2 Rue Juiverie)

AK 418

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L. 2212-2, L.2212-4 et L 2215-1,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L. 511-1 et suivants, L 521 - 1 et suivants, L 541-1 et suivants et les articles R.511-1 et suivants,

VU les éléments techniques mentionnés dans le rapport établi en date du 8 octobre 2020 par Monsieur VAISSIÈRE, architecte représentant l'Atelier SKALA, intervenant dans le cadre de l'étude de faisabilité RHI / THIRORI mise en place sur un îlot dégradé situé dans la partie basse de la Rue Pied de Ville / Rue Curaterie / Place du Placet / Rue Rampe du Rochas avec extension du périmètre d'intervention sur la Rue Juiverie, constatant les désordres suivants sur l'immeuble situé N°2 Rue du Figuier / N°3 Rue Juiverie (parcelle AK 418) lieudit Le Rochas, anciennement mentionné N°1 Rue du Figuier / N°2 Rue Juiverie :

- enduits de façade dégradés et se décrochant, qui présentent un danger potentiel pour les usagers de la rue et qui n'assurent pas leur rôle de protection des murs de moellon de pierre et des linteaux bois (à nu), lesquels deviennent sujets à infiltrations et fragilisations,
- déformation en partie basse du bâtiment,
- gouttière constituée d'assemblages d'états variables et déformée,
- angle des façades Sud et Est présentant un renfort ancien en béton avec plusieurs fissures importantes,
- parties de toitures arrières - couverture, hétérogène, largement dégradée - en très mauvais état,
- faitière dégradée,
- solin entre la partie de toiture Nord et le bâtiment surélevé, composé d'une accumulation de tuiles instables, non conforme aux règles de l'art,
- cheminée en brique en très mauvais état menaçant de s'effondrer,
- pan composé de plaques sous tuiles non couvertes en mauvais état et ne présentant pas d'étanchéité avec la tête de mur.

VU le courrier du 13 octobre 2020 lançant la procédure contradictoire adressé à Madame Sonia CHEILLAN ainsi qu'à Madame Yamina KHATIR, copropriétaires de l'immeuble situé N°2 Rue du Figuier / N°3 Rue Juiverie (parcelle AK 418), leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et leur ayant demandé leurs observations sous le délai de 2 mois,

VU l'absence d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France régulièrement saisi le 15 octobre 2020,

VU le rapport produit en date du 15 février 2022 par le bureau d'études CIDECO, intervenant dans le cadre d'une étude des structures (incluse dans les études de calibrage RHI menées courant 2021 sur l'îlot situé dans la partie basse de la Rue Pied de Ville / Rue

Curaterie / Place du Placet / Rue Rampe du Rochas conformément à la circulaire de l'ANAHA du 12 septembre 2014), faisant apparaître que l'état général de l'immeuble est préoccupant et impropre à sa destination :

- maçonneries fragilisées,
- planchers instables,
- charpentes et couvertures vétustes.

Façade sud, côté Rue Juiverie : les enduits sont très profondément desquamés, laissant la maçonnerie ancienne à découvert et soumise aux intempéries (infiltrations et lessivage des fines à cœur de maçonneries), le mur a subi un bombement avec probablement un décollement partiel du parement, un coup de sabre est apparent sur le trumeau entre la porte et la fenêtre ouvrant sur la Rue Juiverie, les mouvements et déformations du mur oriental ont conduit à la rupture du renfort en béton armé de l'angle sud-est de la façade.

Façade est, côté Rue du Figuier : les enduits ciment sont parasités par d'immenses zones humides propices aux développements bactériologiques, fongiques et de microorganismes d'ordre végétal, les enduits sont fracturés et déplaqués, constituant autant de sources d'infiltrations d'eau de ruissellement percolant dans les cœurs de maçonneries et provoquant par conséquent un lessivage des fines.

Façade nord : une fissure profonde marque l'angle nord-est.

Façade ouest : revêtue d'un dégrossi au mortier ciment, sans finitions, l'enduit montre des surfaces humides, les abouts de poutre de planchers sont débordants, soumis aux intempéries des vents et pluies dominants d'ouest, entraînant une altération des abouts et une mise en péril des appuis ; ils constituent des points privilégiés de pénétration des eaux de ruissellement.

Des fissures fragilisent la structure de l'immeuble.

Couvertures : hétérogènes, vétustes et hors d'usage, elles ne répondent plus à leur rôle principal d'étanchéité de l'immeuble. Le débord de toiture en pignon ouest est incohérent ; débord très large au faitage, et rentrant à l'égout angle sud-ouest, découvrant l'arase de la maçonnerie.

Logement côté Juiverie, les problèmes structurels décelés à l'extérieur sont visibles (fissures, humidité, salpêtre, remontées capillaires...).

Le plancher haut est instable, certaines poutres sont putréfiées (calages de fortune à l'aide de moellons d'aggloméré ciment).

La réalisation d'une dalle béton fermée par un carrelage dans la pièce du bas constitue une barrière au transfert de vapeur d'eau et concentre les remontées capillaires dans les pieds de murs.

Logement sis côté Rue du Figuier : les lambris tuilent sous l'effet des infiltrations de la couverture. Les maçonneries des combles sont fracturées ; en sous-face de la toiture, versant est, présence de voies d'eau importantes, pièces de charpentes attaquées par l'humidité.

Si des travaux ne sont pas réalisés dans un court délai, l'immeuble menace ruine ; les observations les plus préoccupantes concernent les mouvements, bombements, déformations et fissures au niveau des façades de nature à compromettre leur intégrité et les infiltrations d'eau depuis la toiture à même d'entraîner des problèmes d'insalubrité dans les logements.

VU l'absence d'intervention et la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ainsi que celle des occupants,

VU l'estimation du coût des travaux de sortie de péril de l'immeuble à usage d'habitation sis 2 Rue du Figuier / 3 Rue Juiverie, réalisée par les services de la DDT 04,

CONSIDERANT que les travaux nécessaires à la mise en sécurité de l'immeuble (649 950 € HT) sont plus coûteux que la reconstruction, démolition comprise (estimation : 558 000 € HT).

CONSIDERANT que, en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et des tiers soit sauvegardée.

ARRÊTE

ARTICLE 1

Les copropriétaires - copropriété non organisée - de l'immeuble situé N° 2 Rue du Figuier / N°3 Rue Juiverie (anciennement mentionné N°1 Rue du Figuier / N°2 Rue Juiverie) à DIGNE LES BAINS, parcelle AK 418 (88 ca).

Etat Descriptif de Division établi aux termes d'un acte reçu par Maître DEPIEDS, notaire à DIGNE LES BAINS, (Alpes de Haute Provence) le 25 septembre 1970, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 14 octobre 1970, Volume 1487 N° 2.

Lots 1 - 2 - 3 et les parties communes y attachées

Madame CHEILLAN Sonia Geneviève, née le 16 mars 1977 à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence), célibataire, domiciliée Le Hameau de Chanteclerc - 48 Rue Beethoven - 04 000 DIGNE LES BAINS

Lots 4 - 5 - 6 et les parties communes y attachées

Madame KHATIR Yamina, née le 29 décembre 1943 à KOLÉA (ALGÉRIE), divorcée de Monsieur MEZRAG Mohamed, alors domiciliée 2 Rue Juiverie (N°3 Juiverie sur le Cadastre actuel) - 04 000 DIGNE LES BAINS (04 000) ou ses ayants-droit.

Décédée le 15 mars 2002. Succession non réglée.

sont mis en demeure d'effectuer **sous le délai de 10 mois** à compter de la notification du présent arrêté les travaux sur le bâtiment susvisé, à savoir :

- mettre en sécurité l'immeuble en faisant purger les éléments menaçant de se détacher des différents ouvrages par une entreprise qualifiée désignée à cet effet.
- remplacer complètement la toiture.
- faire procéder, préalablement à toute intervention, à un diagnostic complet du bâtiment.

Ce qui suppose notamment : mise à nu complète des éléments de structure afin de statuer sur leur degré de salubrité et de solidité, en particulier les planchers et les façades.

Les enduits des façades seront préalablement dévégétalisés et décrouvés.

Cette étude devra intégrer, outre l'expertise des structures et des enveloppes apparentes, un diagnostic des structures non apparentes des planchers bois potentiellement dégradés par des infiltrations récurrentes.

Ceci permettra

- de déterminer s'il y a lieu de remplacer certains éléments (ou la totalité) des éléments des planchers qui ont subi des infiltrations d'eau,
- de déterminer la nature traversante ou non des fissures observées à l'extérieur, de constater l'état des maçonneries et ainsi élaborer un programme précis de réhabilitation. Il conviendra en particulier de comprendre précisément les déformations affectant les murs dans le but de prévoir les renforts nécessaires.

Ces investigations devront permettre de déboucher sur un cahier des charges exhaustif des travaux à effectuer.

- sur la base des conclusions de ces investigations, engager une campagne de travaux de remise en état comprenant d'éventuels nouveaux ouvrages ou nouvelles structures, réalisés par des entreprises qualifiées, sous la surveillance d'un maître d'œuvre.

ARTICLE 2

Compte tenu du danger encouru par les occupants et les usagers du fait de l'état des lieux, tous les locaux de l'immeuble situé sur la parcelle AK 418 sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement.

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus d'assurer le relogement des occupants éventuels en application des articles L 521 - 1 et L 521 - 3 - 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ils doivent également informer les services de la mairie de l'offre de relogement faite.

A défaut, pour les copropriétaires concernés, d'avoir assuré le relogement définitif des occupants, celui-ci sera effectué par la commune aux frais du copropriétaire.

ARTICLE 3

Faute pour les copropriétaires mentionnés à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à leurs frais ou à ceux de leurs ayants-droit, dans les conditions prévues à l'article L 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La non-exécution des travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les copropriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521 -1 à L 521 - 3 - 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 5

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L 511 - 22 et à l'article L 521 - 4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 6

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants-droit tiennent à disposition des services de la Mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié par lettre adressée recommandé avec accusé de réception aux copropriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera notifié aux éventuels occupants de l'immeuble.

Il sera également affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département.

Il sera transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement du département.

ARTICLE 9

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du Service de Publicité Foncière dont dépend l'immeuble, aux frais des copropriétaires mentionnés à l'article 1.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'une action contentieuse dans les deux mois suivant sa date de notification par :

- recours gracieux auprès de Madame le Maire de la commune de DIGNE LES BAINS.
En cas de notification de rejet du recours gracieux ou à l'issue du silence gardé pendant deux mois par la commune saisie du recours gracieux, un nouveau délai de deux mois est ouvert pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE - 22-24, Rue Breteuil - 13 281 MARSEILLE Cedex 6.
- recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE - 22-24, Rue Breteuil - 13 281 MARSEILLE Cedex 6.

Le Tribunal Administratif de Marseille peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Digne-les-Bains, le 11 OCT. 2022



Le Maire de DIGNE-LES-BAINS
Patricia GRANET BRUNELLO

Annexes :

- Extrait du Diagnostic structure - Rapport d'étude préliminaire / Ilot Pied de Ville et Ilot Curaterie - RHI / THIRORI du 15 février 2022 (CIDECO).
- Code de la Construction et de l'Habitation : articles L 521 -1 à L 521 - 4

Envoyé en préfecture le 11/10/2022

Reçu en préfecture le 11/10/2022

Affiché le 11/10/2022

ID : 004-210400701-20221011-AM22968-AR



Digne les Bains – Parcelle AK 418
Constat d'expertise visuelle et préconisations
15/02/2022

Par : Pascal PARMANTIER et David VIGIER

CIDECO – Campus scientifique des Cézeaux - 2 avenue Blaise Pascal - TSA 60206 - CS 60026 - 63178 AUBIÈRE cedex

www.cideco.tech

SIRET : 827 456 195 00011 - APE 7120B - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 81 827456195 - RIB 16806 04400 66079903826 87

1. Constat

L'état général de l'immeuble est préoccupant, et impropre à sa destination sans réalisation de travaux.

- **Façade Sud, rue de la Juiverie :**
 - Les enduits sont très profondément desquamés, laissant la maçonnerie ancienne à découvert et soumise aux intempéries, entraînant ainsi des infiltrations et un lessivage des fines à cœur de maçonneries.
 - Le mur a subi un bombement avec probablement un décollement partiel du parement.
 - Un coup de sabre est apparent sur le trumeau entre la porte et la fenêtre ouvrant sur la rue Juiverie.
 - Les mouvements et déformations du mur oriental ont conduit à la rupture du renfort en béton armé de l'angle sud-est de la façade.
- **Façade Est :**
 - Les enduits ciment sont parasités par d'immenses zones humides propices aux développements bactériologiques, fongiques et de microorganismes d'ordre végétal.
 - Les enduits sont fracturés et déplaqués, constituant autant de sources d'infiltrations d'eau de ruissellement percolant dans les cœurs de maçonneries et par conséquent un lessivage des fines.
- **Façade Nord, rue du Figuier :**
 - La façade nord est contaminée par la végétation (lierre grimpant s'introduisant sous la toiture, graminées).
 - Une fissure profonde marque l'angle nord-est.
- **Façade Ouest :**
 - La façade est revêtue d'un dégrossi au mortier ciment, sans finitions.
 - L'enduit montre des surfaces humides.
 - Les abouts de poutre de planchers sont débordants, soumis aux intempéries des vents et pluies dominants d'ouest, entraînant une altération des abouts et une mise en péril des appuis, et constituent des points privilégiés de pénétration des eaux de ruissellement.
 - Nous constatons également des fissures fragilisant la structure de l'immeuble.
- **Couvertures :**
 - Les couvertures sont hétérogènes, vétustes et hors d'usages. Elles ne répondent plus à leur rôle principal d'étanchéité de l'immeuble.
 - Le débord de toiture en pignon ouest est incohérent ; débord très large au faîtage, et rentrant à l'égout angle sud-ouest, découvrant l'arase de la maçonnerie.
- **Logements :**
 - Les logements ont fait l'objet de travaux de réhabilitations, qui tendent à masquer les problèmes structurels décelés à l'extérieur : fissures, humidité, salpêtre, remontées capillaires, ...
 - On constate néanmoins des infiltrations dans les lambris depuis la couverture.

Si des travaux ne sont pas réalisés dans un délai court, l'immeuble menace ruine, les observations les plus préoccupantes concernant les mouvements, bombements, déformations et fissures au niveau des façades de nature à compromettre leur intégrité et les infiltrations d'eau depuis la toiture de nature à entraîner des problèmes d'insalubrité dans les logements.

2. Synthèse des préconisations

Nous préconisons ainsi :

- A l'intérieur de l'immeuble, la mise à nu complète des éléments de structure afin de statuer sur leur degré de salubrité et de solidité, en particulier les planchers et les façades. Ceci permettra de déterminer s'il y a lieu de remplacer certains éléments (ou la totalité) des éléments des planchers qui ont subi des infiltrations d'eau. Et ceci permettra de déterminer la nature traversante ou non des fissures observées à l'extérieur et de constater l'état des maçonneries et ainsi élaborer un programme précis de réhabilitation. Il conviendra en particulier de comprendre précisément les déformations affectant les murs dans le but de prévoir les renforts nécessaires (mise en place de tirants par exemple).
- Au niveau des façades, la dévégétalisation et le décrouitage de tous les enduits. Ceci permettra d'élaborer le programme précis des travaux à entreprendre, parmi lesquels nous pouvons d'ores et déjà inclure : agrafage des fissures, coulinage des maçonneries, puis remise en enduit pour protéger les maçonneries et les abouts de poutre des planchers (après remplacement éventuel de ces poutres suite à la constatation de leur état de salubrité).
- Le remplacement complet de la toiture.
- La suppression des arbres de hautes tiges établis sur les terrasses à l'ouest du bâti.
- La réfection complète des murs de soutènements bordant la rue de la Juiverie.

3. Préconisations détaillées

3.1. Elévations extérieures, maçonneries:

- Décrouitage de tous les enduits sur les quatre élévations.
- Coulinage gravitaire de mortier de chaux hydraulique NHL 3,5 en régénération des cœurs de maçonneries.
- Refichage des fissures, mise en place de coutures à un tiers de l'épaisseur du mur en fibres de verre ou barres inox noyées à cœur de maçonneries, compris refouillement et fermeture des réservations en maçonneries de moellons hourdés au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5.
- Relancis de moellons en parements.
- Reprise des bombements en parement, compris démolition des parements en maçonneries de moellons, consolidation des cœurs de maçonneries par coulinage gravitaire de mortier de chaux hydraulique NHL 3,5 en régénération des cœurs de maçonneries. Reconstruction des parements en moellons grossiers hourdés au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5,

compris dressage du parement et harpage avec les cœurs de maçonneries par insertion de pierres en boutisse.

- Reprise des arases d'égouts et de rives.
- Restitution des enduits en trois couches :
 - Dégrossis : mortier de chaux hydraulique NHL 3,5
 - Gobetis : mortier de chaux hydraulique NHL 3,5
 - Finition : mortier de chaux aérienne naturelle CL90 plus pigments naturels terre de sienne, terre d'ombre, ocres.
- Si nécessaire, en présence de sels solubles :
 - Traitement des sels solubles par dessalement en application de cataplasmes en trois à quatre phases avec mesures de la teneur des sels solubles entre chaque phase. Travaux réalisés par une entreprise spécialisée.
 - Reprise des enduits à l'aide du mortier SANISUR des chaux de Saint-Astier ou PAREXLANCO PARLUMIERE STH de Lafarge sur une épaisseur minimale de 3cm.

3.2. Charpentes, couvertures, zingueries :

- Dépose totale des couvertures.
 - Les tuiles sur la partie sud de l'immeuble pourraient être réutilisées après vérification de leur état ; dans le cas d'un réemploi, les tuiles seront sonnées, triées, nettoyées et mises en palettes.
 - Tous les autres matériaux seront évacués en déchetterie professionnelle.
- Dépose de la totalité des charpentes, évacuation en déchetterie professionnelle.
- Dépose de la totalité de la zinguerie, évacuation en déchetterie professionnelle.
- Réalisation de charpentes en sapin, traitement de classe III.
 - Réalisation de fermes ou ½ fermes, compris entrants, arbalétriers, poinçons, contrefiches.
 - Mise en œuvre de pannes sablières, pannes intermédiaires et faitières, compris échantignoles. Les pannes débordent de 30 cm au moins des murs pignons pour assurer un dépassé de toiture suffisant en tous points.
 - Mise en œuvre de cours de chevrons, écart de 40cm, débord à l'égout de 50cm.
 - Pose de volige non jointive.
- Mise en place de nouvelles couvertures :
 - Fourniture et pose de plaques de sous toiture de type ONDULINE FLEXOUTUILE T235, rouge.
 - Fourniture et pose de tuiles canal rouge comprenant les tuiles de courant et tuiles de couvert (Téral ; Blache ; ou équivalent). Les tuiles de réemplois seront exclusivement réutilisées en tuiles de couvert, et seront panachées avec les tuiles neuves.
 - Les rives latérales seront réalisées à deux couverts scellés.
 - Les faitages seront scellés au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5 sur tuiles canal avec casseaux sur le dernier rang.
 - Les solins entre les parties nord et sud seront assurés par une ligne de tuiles canal en courant et un bardeli en tuiles canal.
- Mise en place de nouvelles zingueries :

- Fourniture et pose de chéneaux pendants en zinc de 33 de développé, compris fonds et naissances ; pose sur crochets électro zingués.
- Fourniture et pose de descentes d'eaux pluviales en zinc, diamètre 100mm, compris coudes et contre coudes, brides.
- Dauphins fontes, raccordement au réseau EP communal. Si inexistant, un raccordement sera créé entre le pied de chute et le réseau, compris regards 40x40, fouilles en tranchées, tuyaux PVC diamètre 150mm posés sur lit de sable en forme de pente, grillage avertisseur, fermeture de la tranchée.

3.3. Menuiseries extérieures :

- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures par des menuiseries bois à peindre, ouvrant à la française à un ou deux vantaux, double vitrage 4/16/4 à minima, triple vitrage au mieux.
- Remplacement de la porte d'entrée du lot Chaillant par une porte sur mesure.
- Restauration des contrevents et remise en peinture microporeuse ; variante, remplacement à neuf des contrevents en bois à peindre, peinture microporeuse.

3.4. Travaux intérieurs :

3.4.1. Lot Mezrag – sous-sol – rue de la Juiverie :

- Dépose du plancher haut en bois partiellement effondré (état de péril), compris étaie temporaire de la dalle « moderne » du plancher haut.
- Les enduits, plâtre ou mortiers recouvrant la pierre restent forcément toujours humides puisqu'ils recueillent des molécules d'eau ainsi que les sels solubles qui suivent cette évaporation. Ces sels font rétention de l'humidité contenue dans l'air et maintiennent donc en permanence une humidité de surface supérieure à la norme.
 - Décroustage de tous les enduits, plâtre ou mortiers sur les murs extérieurs, purge des joints de maçonneries.
- Traitement des parois altérées par les sels solubles :
 - Dessalement en application de cataplasmes en trois à quatre phases avec mesures de la teneur des sels solubles entre chaque phase. Travaux réalisés par une entreprise spécialisée.
 - Reprise des enduits à l'aide du mortier SANISUR des chaux de Saint-Astier ou PAREXLANCO PARLUMIERE STH de Lafarge sur une épaisseur minimale de 3cm.

3.4.2. Lot Mezrag – rez-de-chaussée :

- Vérification de la capacité portante de la dalle « moderne » par mise en charge et contrôle des déformations (BET structure). En fonction des résultats, et si nécessaire, renforcement de la dalle en sous-œuvre (dimensionnement par BET structure).
- Les enduits, plâtres ou mortiers recouvrant la pierre restent forcément toujours humides puisqu'ils recueillent des molécules d'eau ainsi que les sels solubles qui suivent cette

évaporation. Ces sels font rétention de l'humidité contenue dans l'air et maintiennent donc en permanence une humidité de surface supérieure à la norme.

- Décroustage de tous les enduits, plâtre ou mortiers sur les murs extérieurs, purge des joints de maçonneries.
- Traitement des parois altérées par les sels solubles :
 - Dessalement en application de cataplasmes en trois à quatre phases avec mesures de la teneur des sels solubles entre chaque phase. Travaux réalisés par une entreprise spécialisée.
 - Reprise des enduits à l'aide du mortier SANISUR des chaux de Saint-Astier ou PAREXLANCO PARLUMIERE STH de Lafarge sur une épaisseur minimale de 3cm.
- Mise en œuvre de coulis gravitaires en régénération des cœurs de maçonneries.
- Refichage des fissures, mise en place de coutures à un tiers de l'épaisseur du mur en fibres de verre ou barres inox noyées à cœur de maçonneries, compris refouillement et fermeture des réservations en maçonneries de moellons hourdés au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5.
- Relancis de moellons en parements.
- Réalisation d'un dégrossi au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5.
- Dépose des nappes en plâtre des plafonds.
- Vérification de l'état sanitaire et de stabilité des travures de solives des planchers hauts.
- Renforcement en sous-œuvre des solives par doublis.
- Purge des éléments trop profondément altérés.
- Traitement curatif et préventif des infections parasitaires.
- Réfection des plafonds en plaques de fermacell.
- Isolation des parois verticales par panneaux de laine de bois, épaisseur de 15 cm, plus plaques de fermacell.
- Mise en peinture de l'ensemble du lot Mezrag.
- Mise en conformité de l'intégralité de l'installation électrique.

3.4.3. Lot Chaillant :

- Les enduits, plâtres ou mortiers recouvrant la pierre restent forcément toujours humides puisqu'ils recueillent des molécules d'eau ainsi que les sels solubles qui suivent cette évaporation. Ces sels font rétention de l'humidité contenue dans l'air et maintiennent donc en permanence une humidité de surface supérieure à la norme.
 - Décroustage de tous les enduits, plâtre ou mortiers sur les murs extérieurs, purge des joints de maçonneries.
- Traitement des parois altérées par les sels solubles :
 - Dessalement en application de cataplasmes en trois à quatre phases avec mesures de la teneur des sels solubles entre chaque phase. Travaux réalisés par une entreprise spécialisée.
 - Reprise des enduits à l'aide du mortier SANISUR des chaux de Saint-Astier ou PAREXLANCO PARLUMIERE STH de Lafarge sur une épaisseur minimale de 3cm.
- Mise en œuvre de coulis gravitaires en régénération des cœurs de maçonneries.
- Refichage des fissures, mise en place de coutures à un tiers de l'épaisseur du mur en fibres de verre ou barres inox noyées à cœur de maçonneries, compris refouillement et fermeture

des réservations en maçonneries de moellons hourdés au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5.

- Relancis de moellons en parements.
- Réalisation d'un dégrossi au mortier de chaux hydraulique NHL 3,5.
- Démolition de tous les planchers hauts du dernier étage altérés par les infiltrations d'eau en provenance des toitures.
- Reconstitution des planchers à l'identique, compris poutres porteuses de sections similaires à celles déposées, compris scellements dans les maçonneries anciennes. Restitution des travures de solives. Pose d'un plancher bois.
- Dépose des nappes en plâtre des plafonds.
- Vérification de l'état sanitaire et de stabilité des travures de solives des planchers hauts.
- Renforcement en sous-œuvre des solives par doublis.
- Purge des éléments trop profondément altérés.
- Traitement curatif et préventif des infections parasitaires.
- Réfection des plafonds en plaques de fermacell.
- Isolation des parois verticales par panneaux de laine de bois, épaisseur de 15 cm, plus plaques de fermacell.
- Exécution d'une étanchéité de type terrasse accessible sur la totalité du sol du séchoir du dernier étage en façade sud. Réalisation d'une forme en béton de chaux / pouzzolane, avec forme de pente, installation d'un siphon de sol raccordé sur le dispositif de récupération des EP, barbacanes. Etanchéité réalisée par mise en œuvre d'une couche primaire d'accrochage et application d'une résine d'étanchéité.
- Consolidation du garde-corps du séchoir.
- Mise en peinture de l'ensemble du lot Chaillant.
- Mise en conformité de l'intégralité de l'installation électrique.

ANNEXES

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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 ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, 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, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

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

III.-Lorsque les locaux sont 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, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L.441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article.

Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Aux fins de publicité foncière, les biens immobiliers dont il s'agit (immeuble sis N°2 Rue du Figuier / N°3 Rue Juiverie - anciennement mentionné N°1 Rue du Figuier / N°2 Rue Juiverie -, parcelle AK 418) **appartiennent à :**

Lots 1 – 2 – 3 et les parties communes y attachées

Mademoiselle CHEILLAN Sonia Geneviève, née le 16 mars 1977 à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence), célibataire, domiciliée N°2 Rue du Figuier - 04 000 DIGNE LES BAINS (04 000) ou ses ayants-droit. Propriété reçue selon

- acte de donation entre vifs (propriété de Monsieur CHEILLAN Marcel Georges André, né le 21 mars 1921) reçu par Maître GUERIN WACONGNE, en date du 20 juillet 1999, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 26 août 1999, Volume 1999 P 6051.

Lots 4 - 5 - 6 et les parties communes y attachées

Madame KHATIR Yamina, née le 29 décembre 1943 à KOLÉA (ALGÉRIE), divorcée de Monsieur MEZRAG Mohamed, domiciliée 3 Rue Juiverie – 04 000 DIGNE LES BAINS (04 000) ou ses ayants-droit.

Propriété reçue selon

- acte de vente (acquisition par Monsieur MEZRAG Mohamed) reçu par Maître DEPIEDS, Notaire à DIGNE LES BAINS, en date du 25 septembre 1970, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 14 octobre 1970, Volume 1487 N°4.
- jugement d'adjudication sur saisie du 2 avril 1987 du Tribunal de Grande Instance de DIGNE LES BAINS à l'encontre de MEZRAG (19 / 06 / 1935) au profit de KHATIR (29 / 12 / 1943), publié le 27 août 1987, Volume 6381 N°10.

Etat Descriptif de Division établi aux termes d'un acte reçu par Maître DEPIEDS, notaire à DIGNE LES BAINS (04), le 25 septembre 1970, publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 14 octobre 1970, Volume 1487 N° 2.

Fait à Digne les Bains, le **11 OCT. 2022**

