

EXTRAIT
du registre des arrêtés du Maire

Le Maire de la ville de DIGNE-LES-BAINS

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13,

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 Justice Administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1,

N° 23 -426

**Arrêté de mise en sécurité
Procédure d'urgence
relatif à l'immeuble sis
N° 3 Rue de Provence
AK 163**

VU le courrier adressé le 27 avril 2023 à l'association Les Amis de la Tour, propriétaire de l'immeuble sis N°3 Rue de Provence (parcelle AK 163), l'informant de la requête effectuée par la Ville du 27 avril 2023 auprès du Tribunal Administratif de MARSEILLE à des fins de désignation d'un expert pour examiner l'état dudit bâtiment, eu égard à l'affaissement d'une partie de l'escalier qui s'est produit le 26 avril 2023 dans la soirée.

VU le rapport dressé du 4 avril 2023 (reçu le 4 avril 2023 à 16 heures 49) par Monsieur CULOMA, Expert désigné sur requête de la Ville par ordonnance N° 2303984 du 27 avril 2023 du Président du Tribunal Administratif de MARSEILLE et comme suite à une visite effectuée le 28 avril 2023, mettant en évidence un danger imminent manifeste et concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L 511 - 19 du Code de la Construction et de l'Habitation,

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé un

- Risque d'effondrement de parties ou plusieurs parties constituant l'escalier

CONSIDÉRANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers, il y a urgence à ce que des mesures notamment de sécurisation soient prises en vue de garantir la sécurité publique.

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le présent arrêté concerne l'immeuble situé N°3 Rue de Provence à DIGNE-LES-BAINS, cadastré parcelle AK 163.

L'association Les Amis de la Tour, Centre Hospitalier - Quartier Saint Christophe – Digne les Bains (04 000), propriétaire, est mise en demeure de prendre immédiatement, dès notification du présent arrêté, toutes mesures pour garantir la sécurité publique :

- o Interdiction d'accéder à l'intérieur de l'immeuble



- Démolition des volets d'escaliers et des paliers

ARTICLE 2

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans les délais précisés ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune aux frais de celle-ci.

ARTICLE 3

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les locaux -logements et bureaux -, déjà évacués depuis l'affaissement de l'escalier qui s'est produit le 26 avril 2023 au soir, sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation.

Ces mesures pourront prendre fin après réalisation de l'étude des structures ainsi que des travaux prescrits dans ce cadre, permettant de garantir la solidité structurelle du bâtiment et la sécurité des occupants, usagers et tiers, et après avis du bureau d'études des structures et des services de la commune.

ARTICLE 4

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle doit informer les services de la Mairie de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521 - 3 - 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune aux frais du propriétaire.

ARTICLE 5

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible 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

Si la personne mentionnée à l'article 1, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, uniquement si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département ainsi qu'aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

ARTICLE 9

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 5 mai 2023

Pour le maire de DIGNE-LES-BAINS
Le premier adjoint

Francis KUHN



Annexe : Rapport du 4 avril 2023 rédigé par Monsieur Christophe CULOMA, expert désigné par le Tribunal Administratif

ANNEXES

ARTICLES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS A LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE ET AU DROIT DES OCCUPANTS

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

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

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66

Réf. E 22.07

GAP, le 24 MARS 2023

Objet : Compte Rendu de Visite d'Urgence

Envoi par : courriel aux Conseils & Parties

Tribunal Administratif de MARSEILLE

Affaire : DIGNE LES BAINS c/ LES AMIS DE LA TOUR

Dossier 2302507-0

Ordonnance du 27 avril 2023

Notification à l'Expert : 27 avril 2023

Prestation de serment de l'Expert : 28 avril 2023

Dépôt limite du Rapport : sans délai

CR de Visite : NOTIFICATION A CARACTERE D'URGENCE

Compte Rendu de la visite du 28/04/2023 à 13h15

Lieu : Parcelle cadastrée AK 163 - 3 Rue de Provence - DIGNE LES BAINS 04000

Km A/R : 168 - Temps : 02h00

Étaient présents lors de la réunion, outre l'Expert Christophe CULOMA :

PARTIE DEMANDERESSE

- **Mme Laurence BOURRILLON**, Service Urbanisme de la Commune de DIGNE LES BAINS 04000
- **M. Claude BREMOND**, Responsable du Service Urbanisme de la Commune de DIGNE LES BAINS 04000

PARTIE DEFENDERESSE

- **Mme Séverine POLSINELLI**, Trésorière de l'Association Les Amis de La Tour
- **Mme Gaëlle HERPIN**, Secrétaire de l'Association Les Amis de La Tour

AUTRES

- **M. Harry KERSCHENMEYER**, Directeur de l'Association Haute Provence Rénovation, Maître d'Œuvre pour l'Association Les Amis de La Tour
- **M. Marc CIRAVEGNA**, Encadrant Technique de l'Association Haute Provence Rénovation, Maître d'Œuvre pour l'Association Les Amis de La Tour

Etabli par :

Christophe CULOMA

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - 05000 GAP

06 48 16 24 66 - expert.culoma@gmail.com

Expert près la Cour d'Appel de Grenoble, membre de la CEJG

Expert près la Cour Administrative d'Appel de Marseille, membre de la CECAAM

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66

1. PRECISIONS LIMINAIRES

Nous rappelons que dans le cadre de cette expertise :

- Le principe du contradictoire doit présider et commander tous les échanges entre les parties et l'expert.
- Pour respecter ce principe, il est demandé aux parties de ne pas prendre contact directement avec l'expert mais uniquement par l'intermédiaire de leurs conseils.
- Les convenances et les convocations seront désormais transmises par l'expert par voie électronique.
- Les éventuelles demandes d'extension de mission ou d'adjonction d'une partie en la cause seront effectuées auprès de la juridiction par l'expert, soit sur son initiative, soit sur demande des parties.
- Les réponses aux dires seront effectuées en fin d'expertise, sauf urgence.
- **Les pièces sont reçues uniquement par voie électronique. Un seul fichier par pièce.**

2. IDENTIFICATION**2.1 - REFERENCES DE L'EXPERT**

Christophe CULOMA

Expert près la Cour d'Appel de Grenoble, membre de la CEJG

Demeurant à : Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - 05000 GAP

06 48 16 24 66 - expert.culoma@gmail.com

2.2 - LIEU & OBJET DU LITIGE

a) Lieux

Parcelle cadastrée AK 163 - 3 Rue de Provence - DIGNE LES BAINS 04000

b) Objet du litige

La requête concerne le bâtiment cadastré section AK 163 dont l'escalier constituerait un réel danger pour les occupants & les tiers.

2.3 - PARTIES EN PRESENCE**Demandeur :**

Nom & Prénom	Email	Adresse	CP	Ville
Commune de DIGNE LES BAINS	laurence.bourrillon@dignelesbains.fr	1 Bd Martin Bret	04990	DIGNE LES BAINS

Défendeurs :

Nom & Prénom	Email	Adresse	CP	Ville
Association Les Amis de la Tour	aat-cas@orange.fr	3 Rue de Provence	04000	DIGNE LES BAINS

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66

3. MISSION DE L'EXPERT**Monsieur Christophe CULOMA est désigné en qualité d'Expert avec pour mission :**

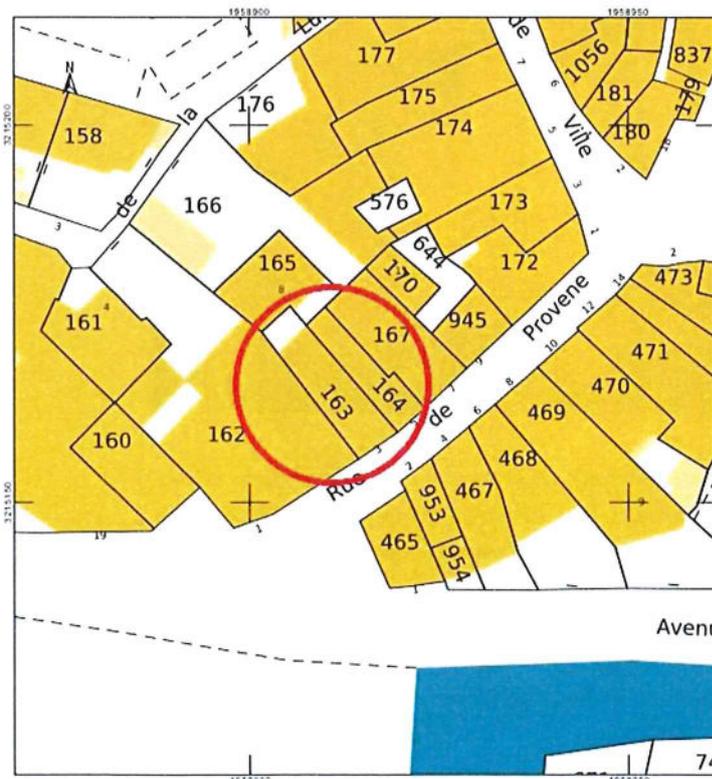
- de se rendre sans délai sur place ;
- de dresser constat du bâtiment situé 3 Rue de Provence à DIGNE LES BAINS 04000, parcelle cadastrées AK 163, appartenant à l'Association Les Amis de La Tour, et le cas échéant, des bâtiments mitoyens ;
- de donner son avis sur le caractère imminent ou manifeste du danger présenté par cet immeuble, pour la sécurité publique ;
- de proposer, si tel est le cas, les mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril, en précisant le délai dans lequel elles doivent être prises et les modalités de mise en place de l'éventuel périmètre de sécurité.

4. COMPTE RENDU DE LA VISITE DU 28/04/2023 à 13h15

Accompagné des personnes en présence, l'Expert visite les lieux litigieux localisés sur la Parcelle cadastrée AK 163 - 3 Rue de Provence - DIGNE LES BAINS 04000 afin d'analyser les désordres.

L'Expert écoute M. Harry KERSCHENMEYER qui indique que l'Association Haute Provence Rénovation, dont il est le Directeur, a débuté, avec son Encadrant Technique M. Marc CIRAVEGNA, des travaux de rénovation thermique 1 mois auparavant, suite à un Diagnostic de Performance Energétique.

Pendant ces travaux, M. Marc CIRAVEGNA s'est aperçu que l'escalier ne proposait pas la sécurité nécessaire aux habitants de l'immeuble, et, pire, que celui-ci menaçait de s'effondrer.



Le bâtiment concerné est sis sur la Parcelle AK 163 qui donne sur la voie publique (Rue de Provence) en façade SUD-EST. La partie arrière NORD-OUEST donne sur une cour intérieure. L'immeuble est donc mitoyen au NORD-EST de l'immeuble sis sur la Parcelle AK 164 et au SUD-OUEST de l'immeuble sis sur la Parcelle AK 162.

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66

Toutes les photos du présent document datent du 28 avril 2023 entre 13h15 & 14h15.



En rouge la façade SUD-EST de l'immeuble objet du présent rapport depuis la Rue de Provence qui ne présente, visuellement, aucun défaut de stabilité. Nous ne notons la présence d'aucune fissure (autre que fissures superficielles d'enduit de surface).

Les façades des deux immeubles mitoyens (à gauche & à droite du bâtiment entouré en rouge) ne présentent, elles non plus, aucune fissure, leur stabilité n'appelant aucune inquiétude.

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66



Vue de la façade NORD-OUEST donnant sur une cour intérieure. Aucun sinistre n'est à noter.

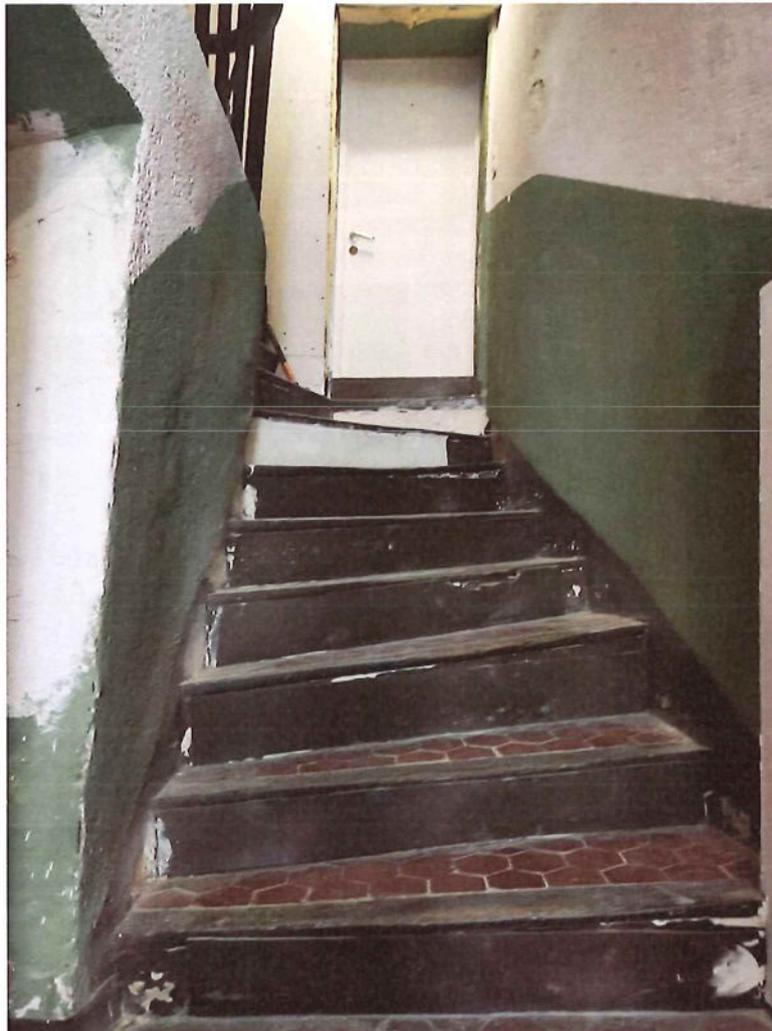
Depuis l'extérieur, visuellement, l'immeuble n'appelle aucune crainte, pas plus que les deux bâtiments mitoyens.

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66



Vue de la première volée d'escalier avec forte inclinaison des marches vers l'intérieur. On note également sur la gauche, un gonflement de l'enduit peint de couleur verte.



Présence d'humidité en partie basse de l'immeuble causée par le manque de ventilation.

Christophe CULOMA Architecte DPLG

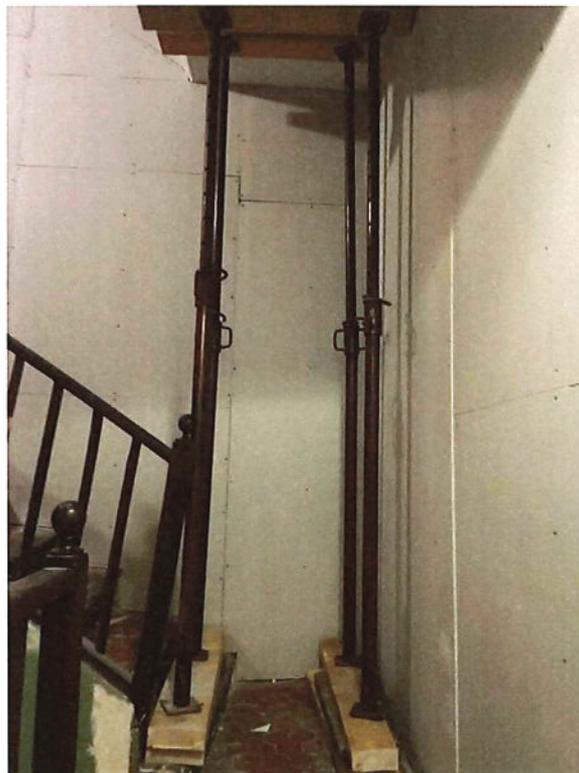
Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66



Vue sur le palier responsable de l'alerte donnée d'évacuer l'entièreté des occupants de l'immeuble. En effet, la bonne tenue structurelle de l'escalier est grandement compromise. On note une sévère dégradation des pièces de bois.



Nous voyons ici les étais mis en place le mercredi 26 avril 2023 par les Sapeurs Pompiers de la Commune de DIGNE LES BAINS. Ces 4 étais permettent une reprise homogène des descentes de charges induites par le palier sinistré sur le palier inférieur.

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66



La vision de la volée d'escalier partant du palier qui reprend les descentes de charges supérieures ne laisse aucun doute sur un sinistre généralisé de l'ensemble des paliers & volées d'escaliers.



Vue sur un encrage de poutre supportant les paliers situés au SUD-EST de la cage d'escalier. Ces paliers sont supportés par les murs mitoyens. Après décroutage partiel, ces poutres bois paraissent saines. Ces poutres participent à la stabilité entre les immeubles des parcelles AK 162 - AK 163 & AK 164.

Christophe CULOMA Architecte DPLG

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble

Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66

5. AVIS SUR LE CARACTERE MANIFESTE DU DANGER PRESENTE PAR CET IMMEUBLE POUR LA SECURITE PUBLIQUE

Nous avons donc constaté que la matérialité des désordres allégués consistant dans la **présence de risques pour les occupants du bâtiment (mais pas pour les riverains & usagers de la voie publique)** est avérée :

- **Risque d'effondrement de parties ou plusieurs parties constituant l'escalier**

6. MESURES A METTRE EN PLACE SANS DELAI

La décision prise par la Commune d'évacuer sans délai les occupants de l'immeuble était la bonne, tout comme étayer la partie de l'escalier la plus endommagée et il est indispensable de poursuivre l'interdiction d'accéder à l'immeuble. A la fin de la réunion, le barillet de la serrure de la porte d'entrée a été changé, évitant ainsi à chacun des 11 locataires (actuellement relogés) de retourner sur place.

6.1 - MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SECURITE

Aucun périmètre de sécurité n'est nécessaire sur le domaine public, le danger étant localisé à l'intérieur de l'immeuble.

6.2 - PROCEDER A LA DEMOLITION DE L'ESCALIER

Il est nécessaire de faire procéder à la démolition de l'escalier par des intervenants compétents et assurés professionnellement sous le contrôle d'un maître d'œuvre (architecte, bureau d'étude, etc.).

EN RESUME

- 1 - Interdiction d'accéder à l'intérieur de l'immeuble
- 2 - Démolition des volets d'escalier & paliers

Christophe CULOMA Architecte DPLG*Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Grenoble**Expert judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Marseille*

Bâtiment La Ferme n°301 - MICROPOLIS - GAP 05000 - expert.culoma@gmail.com - 06 48 16 24 66

7. DIFFUSION**Diffusion du CR de visite du 28 avril 2023 :****Demandeur :**

Nom & Prénom	Email	Adresse	CP	Ville
Commune de DIGNE LES BAINS	laurence.bourrillon@dignelesbains.fr	1 Bd Martin Bret	04990	DIGNE LES BAINS

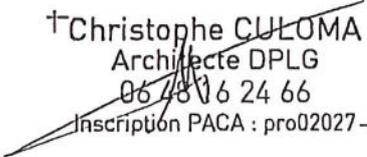
Défendeurs :

Nom & Prénom	Email	Adresse	CP	Ville
Association Les Amis de la Tour	aat-cas@orange.fr	3 Rue de Provence	04000	DIGNE LES BAINS

8. SIGNATURE

Fait à GAP, le 04 avril 2023

Christophe CULOMA


† Christophe CULOMA

Architecte DPLG

06 48 16 24 66

Inscription PACA : pro02027 †