

Rapport définitif de constat
du 18 octobre 2010

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

Ordonnance de référé du 11 octobre 2010 - Réf : 1004010-5

Affaire : Ville de Fougères c/ Mme DUTREUIL

Propriété constatée

❶ Mme DUTREUIL Sylviane, demeurant 79 rue de Rillé à 35300 FOUGERES, propriétaire d'un immeuble

situé 3 place Raoul II à 35300 FOUGERES

Destinataire

❶ 2 exemplaires adressés sous pli simple à :

⇒ Monsieur le Président du tribunal Administratif de Rennes

❷ 1 exemplaire transmis par courrier remis contre avis de réception postale :

⇒ commune de Fougères

⇒ Madame DUTREUIL Sylviane

SOMMAIRE

Chapitre I	Rappel des faits	p. 3
Chapitre II	Convention entre les parties	p. 5
Chapitre III	Déroulement de la mission	p. 6
Chapitre IV	Nos constatations	p. 7
Chapitre VII	Conclusions	p. 11

CHAPITRE I Rappel des faits

Madame DUTREUIL Sylviane est propriétaire par héritage (en pleine propriété depuis 2010 auparavant partiellement à hauteur successive de 25 puis 50%) d'un immeuble sis 3 place Raoul II à Fougères (35).

Ce bâtiment est à usage de restaurant au rez-de-chaussée et dispose sur la cour d'une tour laquelle fait partie des remparts de la ville de Fougères.

Cette tour est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Cet immeuble est bâti en limite de la propriété de Mme FREBLING, propriétaire par héritage parents propriétaire depuis 1928) sise 1 place Raoul II à Fougères (35).

Sur sa propriété, le 6 octobre 2010, Mme FREBLING a constaté la chute de pierre du parement de la tour.

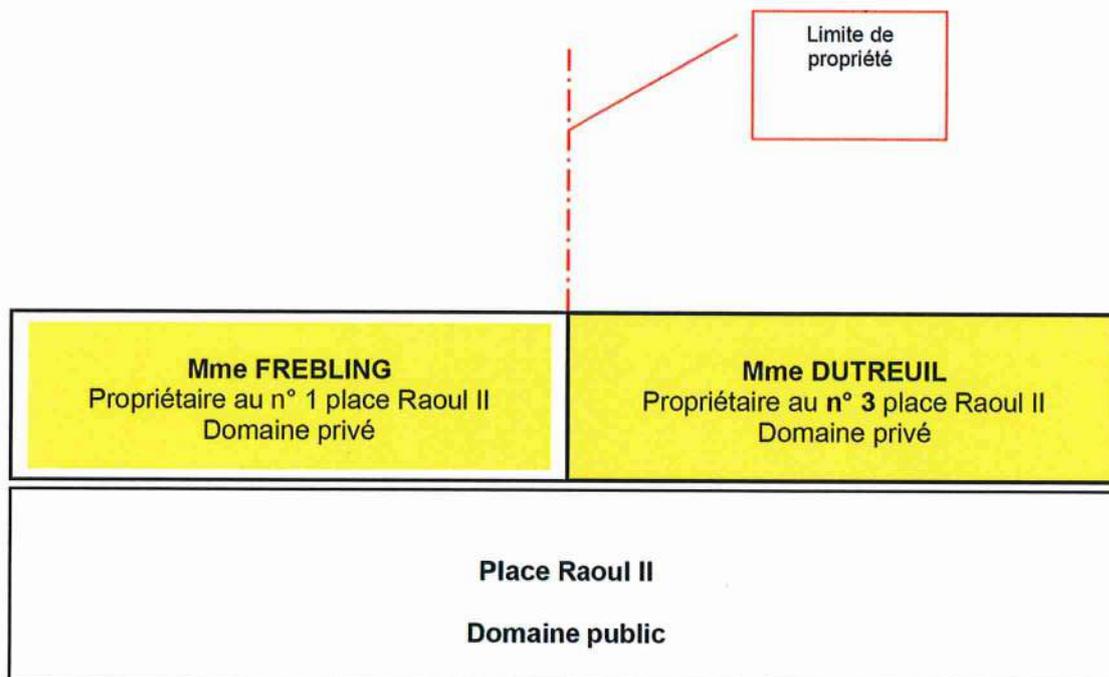
A cette date, ladite tour était inibée d'eau comme en témoigne le cliché pris par le Service technique de la ville de Fougères, lequel a été de suite alerté et s'est déplacé :



Compte tenu de ces éléments, pour l'immeuble propriété de Madame DUTREUIL, le tribunal administratif de Rennes m'a confié la mission d'expertise suivante :

- *de prendre connaissance des pièces du dossier ;*
- *dans les 24 heures suivant sa nomination, de se rendre sur les lieux en présence des parties qu'il aura averties par tous moyens à sa convenance des opérations d'expertise ;*
- *de décrire l'immeuble susmentionné ;*
- *de procéder à l'examen et au relevé détaillé précis des désordres allégués affectant cet immeuble, d'une part, de constater, le cas échéant, l'état des bâtiments mitoyens, d'autre part ;*
- *de dire si l'immeuble en cause est menacé par un péril imminent ;*
- *s'il la constate, d'indiquer la nature des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril ;*
- *s'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous intéressés et d'annexer à son rapport tous documents utiles.*

CHAPITRE II
Convention entre les parties



CHAPITRE III Déroulement de la mission

11.10.2010 Ordonnance de référé nous confiant une mission d'expertise

11.10.2010 Par télécopie, réception de la notification de cette mission

11.10.2010 Par courrier adressé à M. le Président du tribunal Administratif de Rennes, nous acceptons la mission et prêtons serment

11.10.2010 Par convocation délivrée par appel téléphonique à la Mairie et à Madame DUTREUIL, nous convoquons les parties aux 1^{ères} opérations d'expertise prévues sur les lieux le 12.10.2010 à 9h00

12.10.2010 Ont assisté à nos opérations d'expertise :

	Convoqué	Présent	Absent
Demanderesse :			
Ville de FOUGERES	x	M. BENEDETTI <i>Directeur Service technique</i> Mme LASSON <i>Service technique</i> M. BOURSERIE <i>Service technique</i>	
Défenderesse :			
Mme DUTREUIL	x	Mme DUTREUIL M. DUTREUIL -Fils-	

+ Mme FREBLING, propriétaire immeuble sis au n° 1 place Raoul II

18.10.2010 Rédaction et diffusion du présent rapport définitif de constat

Nota: les dates indiquées ci-dessus sont des dates de diffusion ou de réception, et donc ne correspondent pas nécessairement aux dates indiquées sur les documents

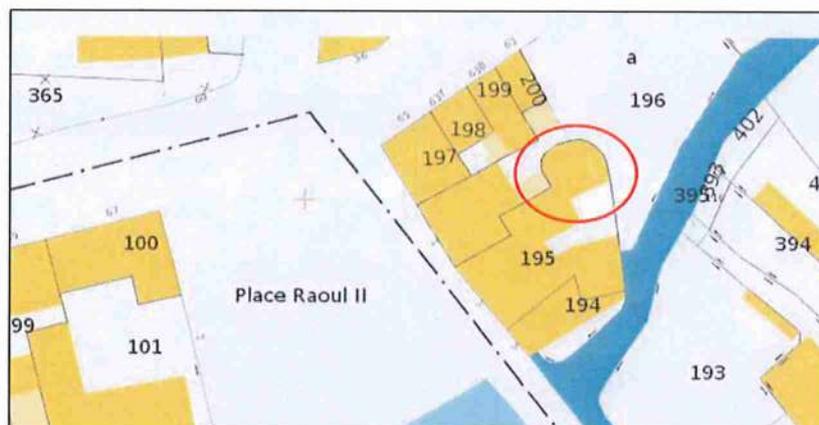
CHAPITRE IV Nos constatations

LA MISSION

- de décrire l'immeuble susmentionné ;
- de procéder à l'examen et au relevé détaillé précis des désordres allégués affectant cet immeuble, d'une part, de constater, le cas échéant, l'état des bâtiments mitoyens, d'autre part ;
- de dire si l'immeuble en cause est menacé par un péril imminent ;
- s'il la constate, d'indiquer la nature des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril ; s'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous intéressés et d'annexer à son rapport tous documents utiles.

NOS CONSTATATIONS

Dans cette affaire, nous sommes face à un immeuble ancien situé 3 place Raoul II à FOUGERES (35) selon l'extrait cadastral ci-dessous :



Cet immeuble comporte sur l'arrière une tour laquelle fait partie des remparts de la ville de Fougères (35).

Lors des opérations d'expertise, nous avons pu accéder au dernier niveau de la tour lequel est constitué d'une dalle de béton armé en pente de façon à permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Cette dalle est, en sa partie centrale, recouverte de terre et depuis quelques années, les propriétaires avaient dégagé le périmètre intérieur des murs de la tour, de sorte que la liaison dalle béton/mur ancien soit visible :

Terre sous
bâche plastique



Nous avons pu relever de nombreuses déficiences de l'étanchéité des murs de la tour :





Joint
destrués
entre les
pierres



Joint
destrués
entre les
pierres

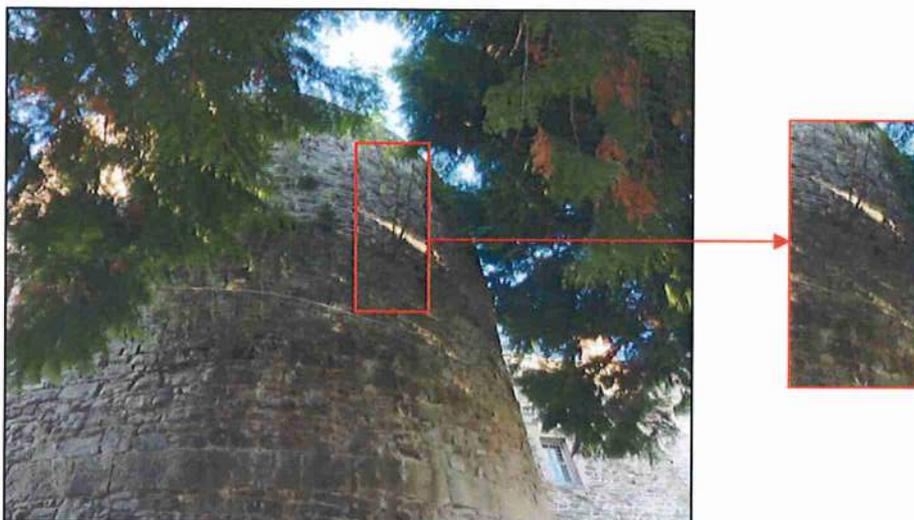


Joint
destrués
entre les
pierres

Sur la cause de la chute des pierres de parement, de l'ensemble des fissures et autres lézardes constatées il en résulte de manière inéluctable d'importantes voies d'eau au sein de la structure intérieure des murs de la tour.

Ces voies d'eau entraînent au fil du temps une destructuration des joints entre les pierres et permet d'expliquer la chute de celles intervenues dans la propriété voisine.

Enfin, la végétation qui occupe pour partie les parois extérieures de la tour accentue la dégradation des joints entre les pierres :



Par ailleurs lors des opérations d'expertise, il a été remarqué, outre une surélévation ou remplacement de pierres ayant de longue date chuté, particulièrement disgracieuse sur un tel ouvrage, un important défaut d'aplomb de l'ensemble de la tour permettant de penser que cette dernière s'est déstabilisée au fil des années :



Faux aplomb caractérisé

CHAPITRE V Conclusions

Conformément à l'ordonnance du 11 octobre 2010 nous désignant, après avoir convoqué les parties, nous avons visualisé le 12 octobre dernier, l'ensemble de l'immeuble situé au 3 place Raoul II à FOUGERES (35).

En conclusion des opérations d'expertise, nous sommes face à une tour datant selon toute vraisemblance du moyen âge et actuellement propriété privée de Mme DUTREUIL.

Lors des opérations d'expertise, il a été contradictoirement constaté la chute de pierre dans la propriété de Mme FREBLING et la mise en place, à juste raison, d'un périmètre de sécurité au sein de cette même propriété.

La cause des dommages avérés est la présence de nombreuses lézardes et autres fissures entraînant d'importantes voies d'eau à l'intérieur du mur circulaire de la tour d'une épaisseur d'environ 1,80 m lesquelles traduisent un déficit d'entretien courant.

De même, il a été constaté un important faux-aplomb -largement perceptible à l'œil nu- de l'ensemble de la tour lequel conduira de manière inexorable à la ruine de l'édifice :



Par nos constatations, d'ordre strictement visuel et sans sondage destructeur, **l'état de péril imminent de l'immeuble est avéré puisque d'ores et déjà des pierres ont chuté dans la propriété voisine de Mme FREBLING.**

Afin de remédier à ce péril, il convient d'agir en deux temps :

- 1^{ère} phase, une mise en sécurité sans délai et en urgence consistant en 3 points essentiels :
 - 1- purger l'ensemble du mur circulaire de la végétation et autres pierres menaçant de chuter ;
 - 2- protéger des intempéries l'ensemble de la tour par une toiture provisoire, soigneusement arrimée, en recouvrement de la tête de mur ;
 - 3- étayer la tour compte tenu du faux-aplomb observé ;
- 2^{ème} phase, engager d'importants travaux de maçonnerie en restauration de la dite tour.

En conséquence et compte tenu de ce qui précède, l'Expert soumet au tribunal administratif ce document lequel constitue le rapport des constats effectués le 12 octobre 2010.

Nous rappelons que la mission d'expertise qui nous a été confiée ne s'apparente, en aucune façon, à une mission de maîtrise d'œuvre.
La conception et la mise au point des solutions curatives relèvent de la responsabilité des intervenants et des entrepreneurs sollicités dans le cadre de l'instruction de la déclaration de sinistre.
Tout intervenant dans l'acte de réparation devra préalablement justifier des garanties relatives à son activité en fournissant une attestation d'assurance valide.

Compte tenu de ce qui précède, dans le cadre de la présente mission, la responsabilité de l'expert ne pourra être engagée au sens des articles 1792, 2270 et suivants du code civil.

Ce document constitue le rapport définitif de constat

Rédigé et clos en notre Cabinet, à Guipel ce 18 octobre 2010

Jacques ARGAUD

