

Karim BENAHMED

Ingénieur en Génie Civil
Expert près la cour d'appel et la cour
administrative d'appel de TOULOUSE

RAPPORT DE CONSTATATIONS PERIL

65 Grand rue Raimond VII
81170 CORDES SUR CIEL



26 février 2024

Réf expert : 140224 - 565

Tribunal Administratif de Toulouse

Ordonnance du 14 février 2024 – Dossier n° 2400835

Péril 65 Grand rue Raimond VII – 81170 CORDES SUR CIEL

21 Chemin de Quarré – 81000 ALBI

Tél : 05.63.38.09.64 / 06.89.80.36.47 – Email : contact@kbexpert.fr

Siren : 490 950 714



Madame, Monsieur,

J'ai été désigné par le Tribunal Administratif de TOULOUSE à la requête de Monsieur le Maire de la commune de CORDES SUR CIEL pour examiner l'état de l'immeuble cadastré section AK, n° 218, situé 65, grand Rue Raimond VII à Cordes-sur-Ciel (81170), appartenant à Monsieur et Madame AUDIBERT, domiciliés 65, grand rue Raimond VII à CORDES SUR CIEL (81170).

Avec pour mission :

- De se rendre sur les lieux, parcelle cadastrée section AK, n° 218, situé 65, grand rue Raimond VII à Cordes-sur-Ciel (81170) et d'examiner le bâtiment en cause ;
- De dresser un constat de l'état de ce bâtiment, notamment des désordres qui l'affectent ;
- De préciser les risques présentés par cet immeuble affectant les garanties nécessaires au maintien de la sécurité des tiers ;
- De proposer les mesures de nature à mettre fin au danger, telles que des réparations ou toute autre mesure propre à remédier à la situation, y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus ;
- De donner son avis sur le caractère imminent ou manifeste du danger présenté par ce bâtiment dont la mention, si tel est le cas, devra figurer au rapport et, dans l'affirmative, de proposer les mesures d'urgence indispensables pour le faire cesser ;
- S'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous les intéressés et d'annexer au rapport tous documents utiles.

Dans sa requête, Monsieur le Maire précise :

En raison de l'état de péril (suite à incendie) dans lequel se trouve le bâtiment situé 65 Grand rue Raimond VII, appartenant à la famille AUDIBERT, il y a urgence à ce que des mesures provisoires puissent être prises pour garantir la sécurité publique et la sécurité des occupants. Il précise que la maison de la famille AUDIBERT dite « CÉRÉ » dispose d'une protection de l'immeuble d'intérêt architectural au titre du Site Patrimonial Remarquable (secteur Z1), sur la parcelle N° AK 218 : la démolition totale ou partielle de l'édifice y est interdite ; c'est une maison médiévale, remaniée 16è, 17 /18è et 19è s. Au niveau de la Grand Rue Raimond VII, il y a une porte en arc bridé et jour, avec fenêtres géminées. Sur cour : des façades 17/18è, des fenêtres briques et pierres, des châssis à croisillons et vitraux. Sur la rue Obscure : une demi-croisée, deux jours, des fenêtres briques et pierres.

D'autres bâtiments ont été et ont pu être endommagés :

La Maison du Grand Veneur, aux 61 et 63 Grand rue Raimond VII, appartenant Monsieur François-Xavier DE GOROSTARZU ; maison médiévale avec façades classées Monuments Historiques sur la liste de 1875 /décret du 8 Mars 1923.

La maison au 67 Grand rue Raimond VII, appartenant à Madame ARTAUT.

La maison au 59 Grand rue Raimond VII, appartenant à Madame LAPEYRE.

Il sollicite la désignation, en urgence, d'un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment, et de préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril.



J'ai reçu l'ordonnance par courrier électronique le 14 février 2024 et une réunion est aussitôt arrêtée pour le jeudi 15 février 2024 à 14h30.

Réunion du 15 février 2024 à 14h30 :

Etaient présents :

- Madame Marie-Christine LASSERY, Directrice Générale des Services de la commune.
- Madame Brigitte ARTAUT, propriétaire du 67 GRAND RUE RAIMOND VII.
- Monsieur Michel ALBERT, compagnon de Madame ARTAUT.
- Monsieur Olivier FALRET, expert d'assuré dans l'intérêt de la famille AUDIBERT.
- Monsieur AUDIBERT Bruno.
- Monsieur AUDIBERT Martin
- Madame AUDIBERT Françoise
- Madame AUBERT TOTO Elsa.
- Monsieur AUDIBERT Camille.
- Madame BRIERE LAPEYRE Christine, propriétaire du 61 GRAND RUE RAIMOND VII.
- Madame DE GOROSTARZU Danielle, propriétaire du 63 GRAND RUE RAIMOND VII.
- Monsieur DE GOROSTARZU François-Xavier, propriétaire du 63 GRAND RUE RAIMOND VII.
- Monsieur WARINGO représentant l'entreprise SNRB.
- Monsieur GIRONNET, Architecte des Bâtiments de France.
- Monsieur LAVI Jean-Claude représentant la commune de CORDES SUR CIEL.

J'ai donné lecture de ma mission et expliqué l'objet des opérations. J'ai pris l'initiative d'inviter l'architecte des bâtiments de France compte tenu du site, lequel a insisté sur le volet patrimonial, le classement monument historique de certains édifices et ceux protégés au titre du SPR (sites patrimoniaux remarquables).

Les documents qui m'ont été remis sont réunis et notés dans l'arborescence ci-dessous. :

J'ai tout rassemblé et répertorié dans un même document que j'annexe au présent rapport sur un support USB.

Ce document est au format PDF et il suffit d'activer les signets pour accéder directement à la cible souhaitée (voir extrait ci-après). Il comprend **34** pages. Les photos sont également organisées dans un fichier PDF ; il comprend **200** pages (200 photos).



SIGNETS



The screenshot shows the Adobe Acrobat Pro interface. The left pane displays a hierarchical list of signets (bookmarks) for a PDF document. The main area shows a page from the 'TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE' with case details and a decision text. A red arrow points to the signet icon in the top left corner of the document area.

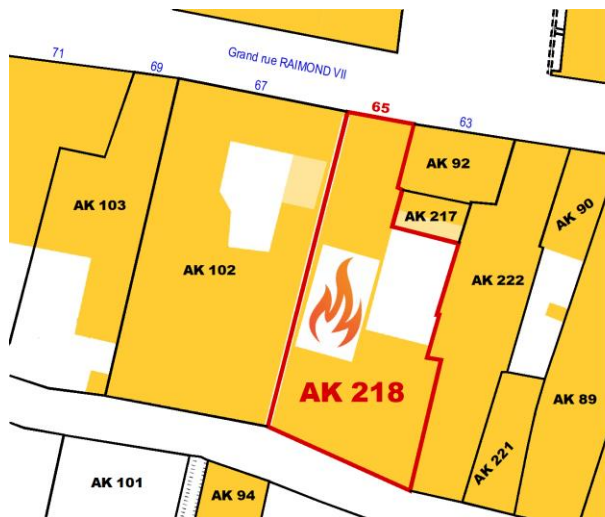
Tous les éléments et les correspondances de la procédure y sont répertoriés selon l'arborescence suivante :

- [-] **PROCEDURE**
 - [+] Ordonnance du 14 février 2024
 - [+] Attestation sur l'honneur 14 02 24
 - [+] Prestation de serment 14 02 24
 - [+] Mail RDV 14 02 24
 - [+] Feuille de présence 15 02 24
 - [+] KB à Mairie 15 02 24
- [-] **REQUÊTE MAIRIE**
 - [+] Relevé de propriété
 - [+] Plan masse
 - [+] Courrier MAIRIE à Mme et M AUDIBERT 13 02 24
 - [+] Courrier MAIRIE à Mme ARTAUT 13 02 24
 - [+] Courrier MAIRIE à M DE GOROSTARZU 13 02 24
 - [+] Repérage Photos
 - [+] Arrêté Municipal 09 02 24
 - [+] CR M GIRRONET 11 02 24
 - [+] Courrier M WARINGO 11 02 24
 - [+] Mail M GIRRONET à KB 14 02 24
 - [+] Compte rendu
 - [+] Photos et plans de repérage
 - [+] Mairie à KB 16 02 24



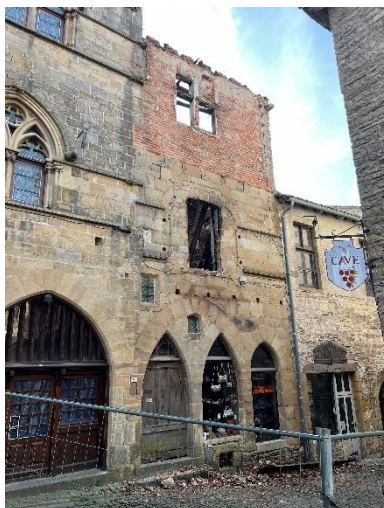
Le sinistre concerne le bâtiment cadastré AK 218 sis 65 65, grand Rue Raimond VII à CORDES SUR CIEL.
Un incendie s'est déclaré dans la soirée du 08 février 2024.

En dehors des maçonneries encore en place pour la plupart, la superstructure et la charpente couverture sont complètement détruites.



La visite s'effectue depuis la GRAND RUE,
Depuis l'extérieur, j'ai une vision sur l'ampleur des dégâts. Le bâtiment dispose d'un rez de chaussée avec deux étages qui le surplombe.

A travers les ouvertures, je relève l'étendue du sinistre. Les planchers et la toiture n'existent plus.





Sur la chaussée, des débris et gravas sont toujours en place. Ils sont issus des dégradations liées à l'incendie et à l'intervention des sapeurs-pompiers. Des matériaux instables sont pendants et peuvent à n'importe quel moment chuter.

Au rez de chaussée est aménagé un commerce.





J'emprunte la porte principale pour accéder à l'intérieur. C'est le volume du commerce qui semble être plus ou moins épargné par les effondrements.



Au fond de la pièce, le plancher haut est effondré et un amas de gravas d'éboulement est sur le sol.





Une porte mène à la pièce arrière. En enjambant les éboullis, je constate l'ampleur du sinistre. Depuis le rez de chaussée, plus aucun plancher n'est en place et la charpente couverture est détruite. Des poutres calcinées sont encore en place à certains endroits.



Une porte au fond mène à une pièce suivante sous laquelle un sous-sol est visible du fait de l'effondrement du plancher bas. Les volumes adjacents sont tout aussi détruits depuis le rez de chaussée et ce, jusqu'au toit. En somme la superstructure, en dehors des murs en maçonnerie, est détruite. La circulation est très dangereuse et difficile.



Sous-sol visible



Sous-sol visible



Sous-sol visible



Sur le côté gauche, une pièce est aménagée en atelier. Des équipements y sont entreposés.





Le volume est moins atteint par l'incendie. Toutefois des détériorations majeures sont constatées dans la structure et dans les équipements.

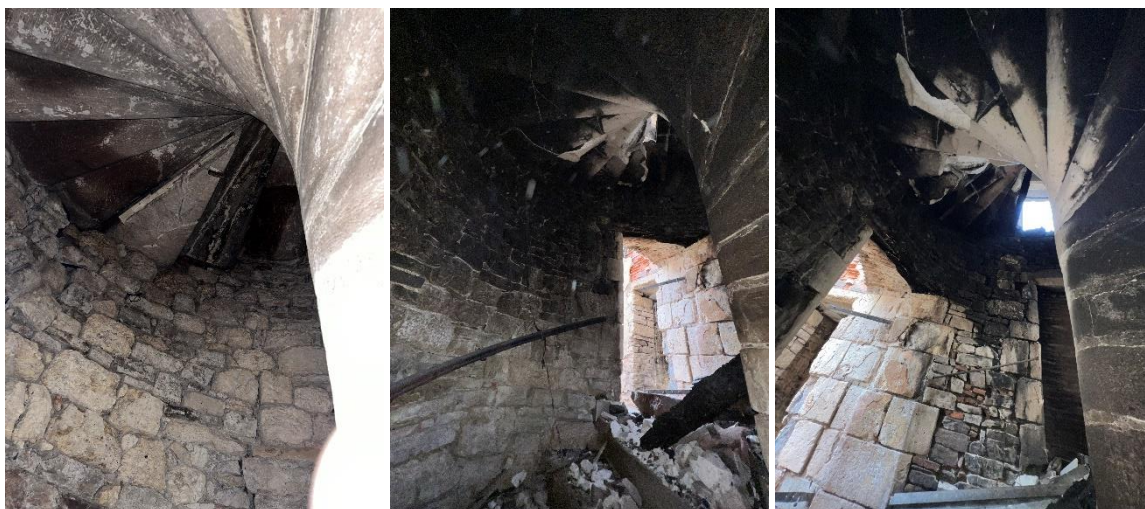


J'accède à une cour intérieure depuis laquelle j'ai une vue sur toutes les façades de cette zone. Toutes les maçonneries sont démunies de menuiseries. Des linteaux en pierre sont détériorés par le feu.





Une porte donne accès à une cage d'escalier à vis ancien en grès. Les marches sont détériorées et sont instables par éclatement de la pierre, il est impossible d'accéder aux étages supérieurs. L'ouvrage est instable.

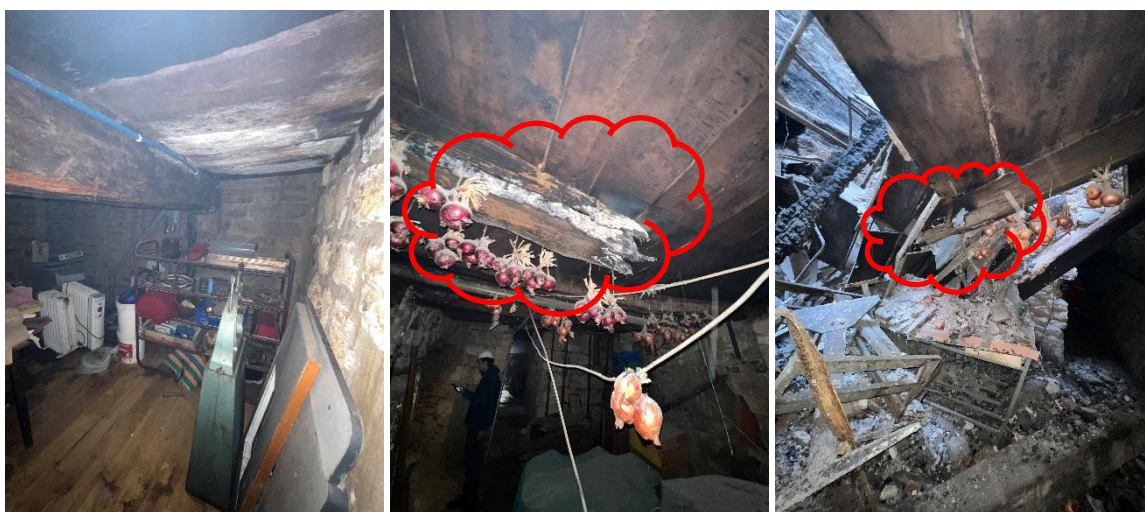


Une autre porte donne accès aux niveaux inférieurs ; sous-sols. Le feu n'a pas atteint cette zone. Des dégradations sont toutefois relevées du fait de l'intervention des secours et de l'incidence des niveaux supérieurs.



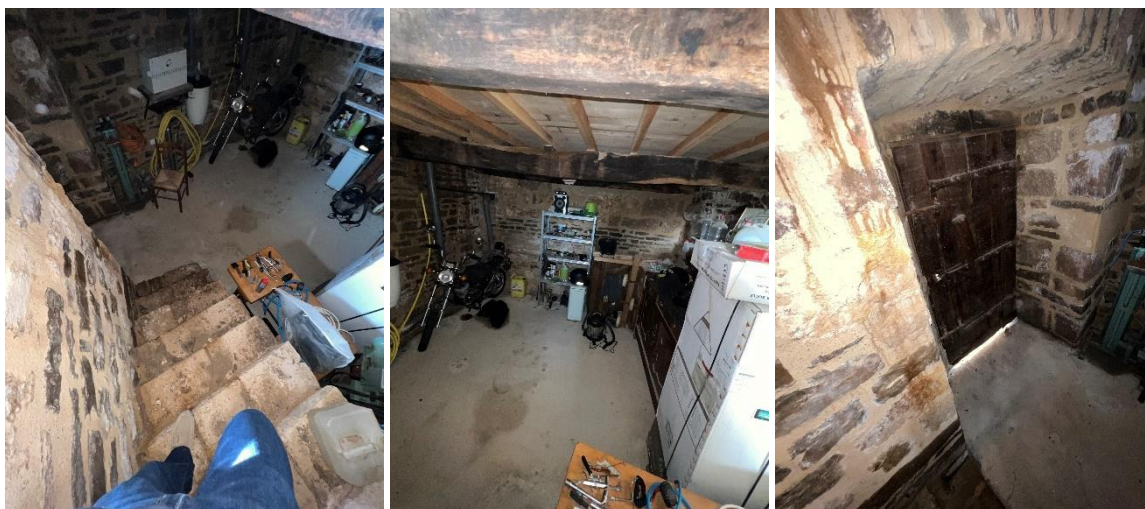


J'atteinds un premier niveau de sous-sol affecté à du stockage. Je m'aperçois que certaines pièces de bois et notamment des poutres se consomment encore. L'incendie n'est toujours pas circonscrit ; il couve encore et ce depuis sept jours. Il eut fallu rappeler les sapeurs pompiers. D'ailleurs, les mêmes constatations furent effectuées au niveau de l'étage.





Un deuxième niveau sous-jacent est visité ; il n'est pas affecté par l'incendie.



Depuis le niveau bas, j'accède à la rue Obscure. J'ai une vision sur la façade arrière. Les ouvertures ne disposent plus de menuiseries et des gravas sont accumulés sur les pieds de parois ; ils sont issues du sinistre.



Je visite le fonds voisins situé au 67 Grand Rue RAIMOND VII.

L'immeuble dispose d'une cour intérieure mitoyenne avec le fonds sinistré. Le mur qui les sépare est d'un seul tenant sur toute la hauteur du bâtiment AUDIBERT.

Un problème de stabilité de forme et d'élançement se pose du fait de l'effondrement des planchers d'un côté et de l'absence de tout diaphragme intermédiaire de l'autre.



Le corps du bâtiment à l'arrière a subi des dégâts en toiture ; la couverture est bâchée.





Le bâtiment voisin de l'autre côté, au 61 et 63 Grand Rue RAIMOND VII, le mur mitoyen est affecté par des désordres. Des fissures seraient apparues, sur lesquelles des jauges ont été mises en place pour une mise en observation.

La pathologie est caractéristique de déformation de la paroi adjacente aux façades (mur mitoyen) qui n'y est ni associée, ni harpée. A l'intersection du plancher bas, une dissociation est également relevée avec un revêtement dégradé. Le mouvement d'ensemble se répercute sur le mur parallèle.



Dans le dernier niveau desservi, des pathologies de fissure sont constatées sur le mur en limite de propriété ; elles sont anciennes. Toutefois, je constate un mouvement ayant occasionné des chutes de gravas.





Je confirme le péril imminent et grave.

S'agissant des mesures conservatoires provisoires :

1. Le périmètre de sécurité :

La commune a déjà mis en place un périmètre de sécurité composé de barrières hautes de 2m (type Heras). La configuration est correcte mais elle est à renforcer.

A l'issue de la réunion, j'ai confirmé le péril par voie électronique en indiquant que les barrières devaient être solidement arrimées et fixées à leurs extrémités avec la signalisation adéquate d'interdiction de passage et de danger.

Face au fonds AUDIBERT, un immeuble au rez de chaussée duquel un commerce est ouvert. J'ai demandé que le bâtiment soit évacué dans le même courrier (cf. mail du 15 février 2024 à 18h49).

J'ai écrit :

« Monsieur le Maire,

Je fais suite à ma visite sur site et à la réunion qui s'est tenue à la mairie ce jour.

J'ai procédé aux constatations utiles. Mon rapport sera déposé rapidement.

Toutefois, le périmètre de sécurité devra être renforcé dans l'association des barrières entre elles. Elles (les barrières) devront être arrimées solidement aux extrémités (sur les façades attenantes par exemple).

Un affichage et une signalisation adéquate devra indiquer l'interdiction d'y pénétrer et le danger que représente le site.

Je vous confirme le péril imminent et grave.

*Par ailleurs, **le fonds cadastré AK 165**, face à l'immeuble qui nous concerne, devra **impérativement être évacué et sans délai**. Les occupants ne pourront éventuellement y retourner que lorsque les mesures conservatoires provisoires seront mise en place. Le risque d'effondrement est réel et aucune garantie de stabilité et de sécurité n'est assurée pour le moment. Le fonds se trouve dans le périmètre défini.*

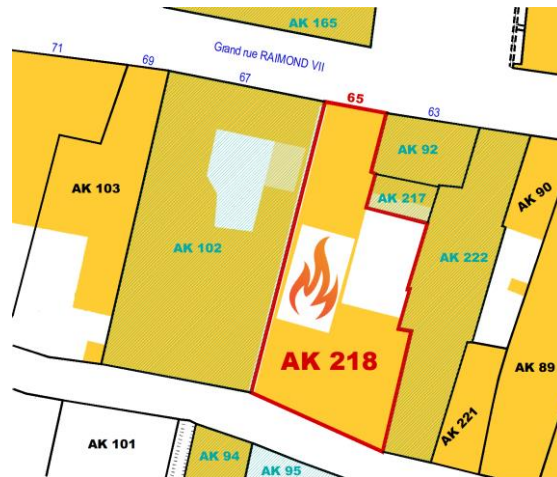
Recevez, Monsieur le Maire, l'assurance de mes respectueuses salutations. »

A l'arrière de l'immeuble, rue Obscure, des barrières type Police, sont mises en place.

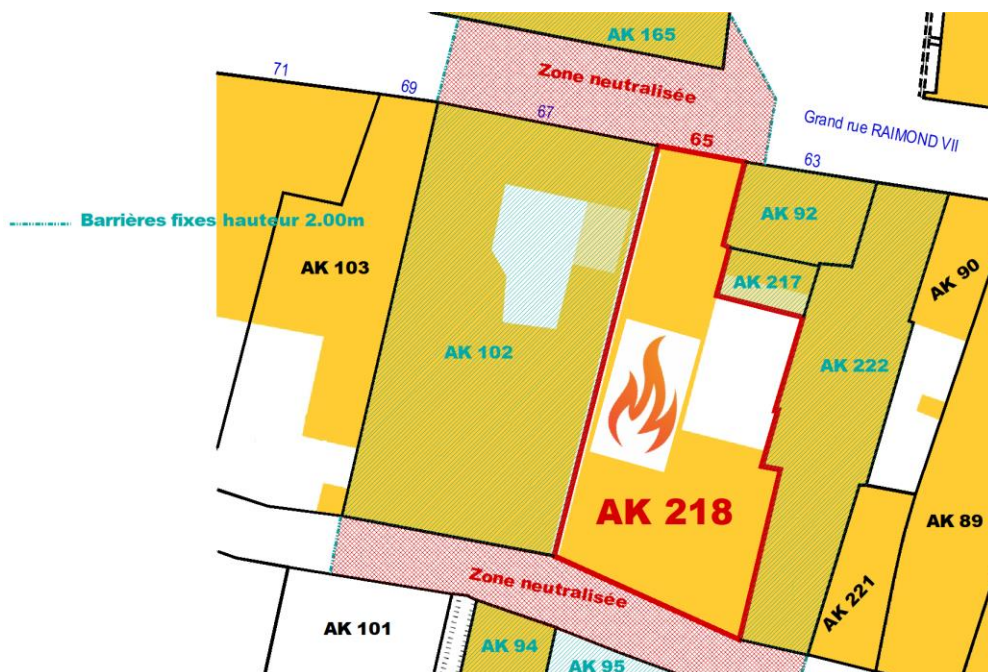


Elles pourront être rapprochées mais remplacées par des barrières hautes fixes et inamovibles.

Les fonds cadastrés AK 92, 94, 95, 102, 165, 217 et 222 (hachurés en bleu) resteront inoccupés tant que les mesures conservatoires ne seront pas réalisées.



Le périmètre de sécurité sera défini schématiquement comme suit :



2. Mesures conservatoires :

Le fond AK 218 sera purgé de tous ses éboulis accumulés à l'intérieur. Les travaux d'évacuation seront réalisés du haut vers le bas par nacelle par exemple. A défaut, une grue pourra être positionnée côté GRAND RUE RAIMOND VII pour cette tâche.

Tous les matériaux instables et pendants devront être déposés et notamment les avant-toits, tuiles de terre cuite sur les têtes de murs, les ouvrages restés suspendus, etc...



Compte tenu du site et son classement, les murs seront conservés et tous les moyens seront mis en œuvre pour y parvenir.

Toutes les ouvertures sans exception, seront étrépillonnées auparavant.

Le but recherché est de stabiliser les parois évidées de tous les planchers et toitures.

Par l'effondrement, les poutres qui y étaient scellées ont laissé des réservations, par la rotation des appuis, qu'il faudra reboucher par un béton sans retrait. L'objectif sera de neutraliser les réductions de section résistante du mur.

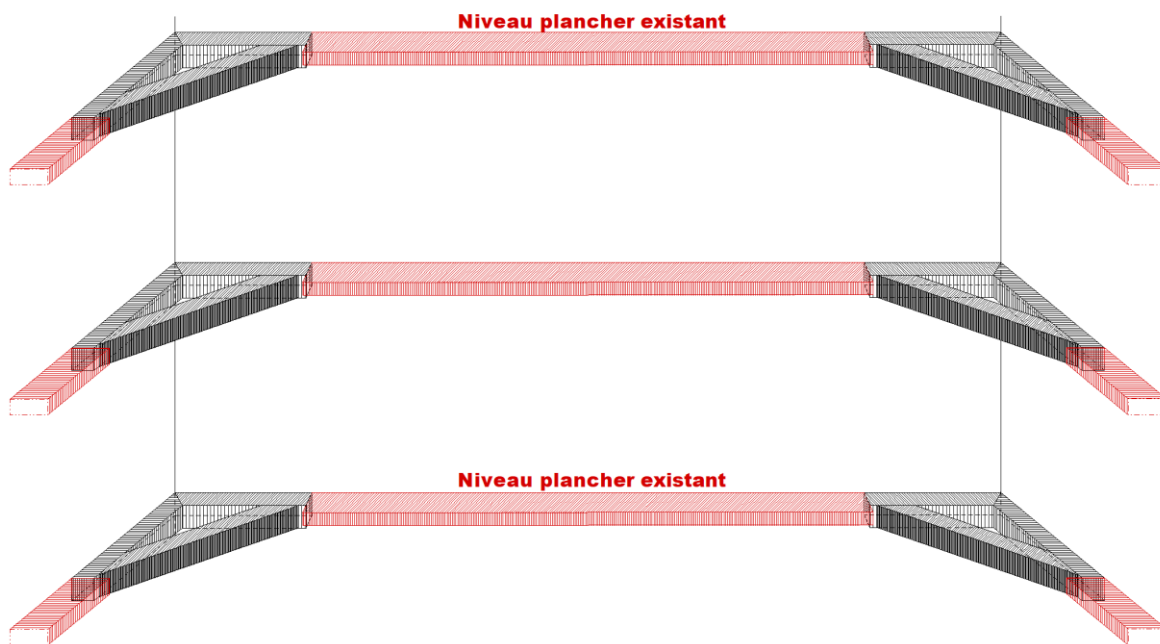
Les poutres calcinées, encore en place, seront sciées à ras. En aucun cas, il ne faudra utiliser des matériels vibrants.

Pour acquérir la raideur nécessaire et des élancements justifiables, il faudra créer des appuis (articulations) au niveau des planchers détruits.



Au vu de l'espace intérieur, de la présence de sous-sols, de la hauteur importante à franchir, de vides aux niveaux du voisinage immédiat (cour intérieure) aucun buton ou contrefort ne peut être envisagé. Par conséquent, seuls des goussets (en bois ou métalliques) peuvent être mis en place que je recommande de positionner au niveau des anciens planchers et à mi-hauteur de chaque étage. Ces goussets seront disposés à tous les angles et associés aux parois par chevillage ou moilage. Ils seront reliés par des lices horizontales fixées aux murs (par chevillage ou par moilage sur mur).

Schématiquement,



Les sous-sols seront étayés dans tous les planchers.

Toutes ces orientations devront être dimensionnées par un bureau d'étude structure qui devra définir la méthodologie et les sections résistantes. Il accompagnera les entreprises dans le suivi des travaux.

Ces dispositions sont à mettre en place concomitamment avec les évacuations du haut vers le bas. Ces dispositions devront être mise en place par une entreprise non seulement aguerrie à ce type de travaux mais également spécialisée dans les ouvrages historiques.

En outre, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a insisté sur la nécessité de s'adjoindre des conseils d'un architecte du Patrimoine.

En somme, une maîtrise d'œuvre doit être envisagée pour les travaux de mesures conservatoires et plus tard, pour les travaux de réhabilitation.



Ayant accompli la mission qui m'a été confiée, je clos le présent rapport.

K. BENAHMED.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, fluid loop followed by a vertical stroke and a horizontal line.

Ce rapport est envoyé à :

- ✓ Tribunal Administratif Toulouse.
- ✓ Monsieur le Maire de CORDES SUR CIEL
- ✓ Monsieur AUDIBERT Bruno.
- ✓ Monsieur AUDIBERT Martin
- ✓ Madame AUDIBERT Françoise
- ✓ Madame AUBERT TOTO Elsa.
- ✓ Monsieur AUDIBERT Camille.

Les annexes et toutes les photographies, pour une meilleure définition des images, prises lors de ma visite se trouvent dans une clé USB annexée au présent rapport.

Le film réalisé par drone, envoyé par Monsieur AUDIBERT, est également annexé.