

Tribunal Administratif de Montpellier
(Hérault)

Références Tribunal DOSSIER N° 180 18 90 - 8
Référence Expert Judiciaire 18 0 74

RAPPORT D' EXPERTISE



24 - 04 - 2018

affaire

COMMUNE DE LEUCATE et pour elle Monsieur le Maire en exercice
-C-

**SCI GERKMAN, Mme ESCUDERO Jacqueline, SCI FLOOD VEDEL, M. ILLESCAS André,
M. RIBEIRO Claude, M. ROGNON Jacques, SCI KS, M. WEIGELE Lilian, SCI EASY, SCI CAMILLE,
SCI CHRISTOPHE FRANCOIS, Mme DEBLOCK Marie Christine.**

Ordonnance en date du 19 avril 2018

Dans la cause de
Monsieur le maire de LEUCATE Hôtel de Ville — 11 370 LEUCATE
et de

Immeuble, section DN n° 104, le « KYKLOS » front de mer — 11 370 PORT LEUCATE
Les copropriétaires

**SCI GERKMAN, Mme ESCUDERO Jacqueline, SCI FLOOD VEDEL, M. ILLESCAS André, M. RIBEIRO Claude, M. ROGNON Jacques,
SCI KS, M. WEIGELE Lilian, SCI EASY, SCI CAMILLE, SCI CHRISTOPHE FRANCOIS, Mme DEBLOCK Marie Christine.**

Gilles ANDRIEU Architecte Diplômé Par Le Gouvernement

Expert près du Tribunal Administratif de Montpellier Expert près de la cour d'appel de Montpellier
33, avenue général Leclerc 11100 NARBONNE téléphone: 06 28 33 91 37 courriel : andrieugilles@free.fr
inscription à l'Ordre des Architectes n°77614 SIRET 330 256 454 00050 Code APE 7111Z

... / ...

Nous soussigné ANDRIEU Gilles Architecte DPLG, inscrit sur la liste des experts IMR du tribunal administratif de Montpellier, demeurant 33 avenue général Leclerc à NARBONNE (Aude), avoir été désigné en qualité d'Expert de Justice par Ordonnance de Référé rendue par le Tribunal administratif de Montpellier en date du 19 avril 2018, dans la cause sus-énoncée, avec pour mission:

- D'examiner la construction située lotissement le Kyklos, à Port Leucate, sur la commune de Leucate, sur la parcelle cadastrée section DN n° 104, et en constater l'état;
- De préciser s'il existe un péril grave et imminent pour la sécurité publique;
- De dresser constat de l'état des bâtiments susceptibles d'être affectés par le péril;
- De déterminer les mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril éventuellement constaté.

Le Tribunal Administratif nous a notifié la mission par courriel en date du 19 Avril 2018. Cette mission a été acceptée le 19 Avril 2018.

Nous avons simultanément pris contact avec les parties dont nous disposions les coordonnées téléphoniques: Mairie de LEUCATE

La mairie de LEUCATE a pu être contactée par téléphone et a reçu la convocation par courriel. Les 12 autres parties dont nous ne disposions pas les coordonnées téléphoniques ont pu être avertis par courrier recommandé.

Nous avons donc indiqué aux parties que notre intervention était nécessaire sur les lieux du litige, conformément à l'ordonnance dans les 48 heures à réception de la mission. Nous leur avons donc fait connaître la date et l'heure du rendez-vous :

Le mardi 24 avril 2018 à 14 H 30

Adresse: devant l'immeuble concerné : le « Kiklos » 11370 Leucate

Aux Jour, Heure et Lieux indiqués se trouvaient effectivement,

Liste des Présences à la Réunion:

	Présent	Absent
Mme Valérie CROS représentant la mairie de LEUCATE.....	X	
SCI GERKMAN copropriétaire.....		X
Mme ESCUDERO Jacqueline copropriétaire.....	X	
SCI FLOOD VEDEL copropriétaire.....	X	
M. ILLESCAS André copropriétaire.....	X	
M. RIBEIRO Claude copropriétaire.....	X	
M. ROGNON Jacques copropriétaire.....	X	
SCI KS copropriétaire.....		X
M. WEIGELE Lilian copropriétaire.....	X	
SCI EASY copropriétaire.....		X
SCI CAMILLE copropriétaire.....		X
SCI Christophe François copropriétaire.....	X	
Me DEBLOCK Marie Christine copropriétaire.....	X	
M. Bruno TARBOURIECH administrateur judiciaire.....	X	
SCI MAEVA M. SANCLEMENT copropriétaire.....	X	

M. TARBOURIECH et M. SANCLEMENT, bien que non convoqués à l'accédit, se sont présentés. M. TARBOURIECH en tant qu'administrateur judiciaire et M. SANCLEMENT en tant que gérant de la SCI MAEVA.

Nous avons donné lecture de l'Ordonnance nous commettant, et avons recueilli les dires et les dossiers que les parties ont bien voulu nous remettre, ce qui nous a ainsi permis de retracer le déroulement de cette affaire et de répondre aux questions de notre mission.

**Documents qui ont été transmis à
L'Expert de Justice**

La liste ci-après rappelle donc l'intégralité des pièces qui ont été communiquées à l'Expert Judiciaire, et celle qui sont annexées en P.J. aux rapports qui sont déposés au Tribunal.

Copies de la Décision par laquelle nous avons été nommés:

—	19/04/2018	Ordonnance N° 180 18 90 - 8
P.J.N° A	20/04/2018	Convocation de l'Expert Judiciaire adressée aux parties appelées dans la cause après contacts téléphoniques.
P.J.N° B	24/04/2018	Feuille de présence.
P.J.N° 1	17/04/2018	Lettre de M. le Maire de la commune de LEUCATE adressée à Mme la Présidente du Tribunal Administratif, sollicitant la nomination d'un Expert.
P.J.N° 2	17/04/2018	Lettre de M. le Maire de la commune de LEUCATE adressée à l'ensemble des 12 copropriétaires de l'immeuble « le Kyklos », informant de la demande de la commune auprès du tribunal administratif de Montpellier de nomination d'un expert pour suspicion de péril sur l'immeuble.
P.J.N° 3	21/03/2018	Rapport de visite et avis technique du bureau Véritas, à la requête de la commune de LEUCATE, sur la solidité relative à la structure de l'immeuble « le Kyklos »

Nota : Les photographies qui auront pu être prises par l'Expert Judiciaire et les tirages originaux éventuellement confiés par les parties (excepté Constat d'Huissier) sont d'office annexé au Rapport qui sera déposé au Greffe du Tribunal.

Préambule & Historique

Nous nous sommes transporté sur la commune de LEUCATE, sur le site de PORT LEUCATE, afin d'expertiser un immeuble dont certaines parties de la structure menacent de s'effondrer et troublent de toute évidence la sécurité publique et la sécurité des occupants.

Le bâtiment concerné par la suspicion de péril se trouve sur le site de PORT LEUCATE répertorié au cadastre de la commune de LEUCATE sous la section DN et sous le n° 104. L'immeuble, en copropriété, a été construit au début des années 1970 lors de la création de la station balnéaire de PORT LEUCATE. L'immeuble concerné par l'expertise se présente sous la forme d'un ensemble immobilier regroupant divers établissements recevant du public soit: des commerces, des restaurants, des bars et des discothèques.

BAYLLET PATEL, syndic depuis une dizaines d'années, ayant démissionné en 2015, la copropriété étant en difficulté suite à des copropriétaires en faillite et sans syndic, le tribunal de Grande Instance de Narbonne a désigné M. Bruno TARBOURIECH comme administrateur judiciaire provisoire il y a 8 mois. La mission de l'administrateur judiciaire est de gérer la copropriété et de recouvrer les sommes en cours (selon les dires de M. TARBOURIECH recueillis lors de l'accédit du 24 avril 2018)

... / ...

Alerté par la chute « d'un morceau de béton » signalé par la SCI DEBLOCK restaurant « l'Ahténa », le 2 mars 2018 la police municipale de la ville de LEUCATE établi un rapport de constatation référencé sous le n° 2018000312.

Le 16 mars 2018, le bureau de contrôle VERITAS domicilié à Montpellier, à la requête de la commune de LEUCATE, lors d'une visite sur les lieux, a examiné visuellement les parties accessibles et visibles des éléments de structure composant l'immeuble « le Kyklos ».

Le 21 mars 2018, le bureau de contrôle VERITAS a établi un rapport de diagnostic technique sur la solidité relatif à la structure du bâtiment. (P.J.N° 3)

Ayant été interpellé par, le rapport du bureau de contrôle VERITAS et alerté par l'état général de l'immeuble, le maire de la commune de LEUCATE a adressé à Mme la Présidente du Tribunal Administratif une requête en date du 17 avril 2018, sollicitant la nomination d'un Expert. (P.J.N° 1)

Les copropriétaires ont été aussi averti de l'état général de l'immeuble et de la sollicitation de nommé un expert auprès du tribunal administratif par un courrier recommandé avec AR de M. le Maire de la commune de LEUCATE. (P.J.N° 2)

Le 19 avril 2018 Le Tribunal Administratif de Montpellier a rendu une ordonnance en référé dans laquelle nous sommes désignés en qualité d'expert.

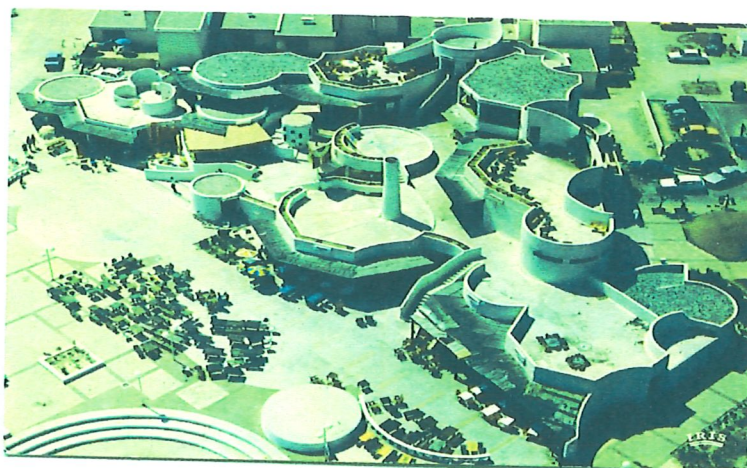
NOUS REPONDONS AUX QUESTIONS DE NOTRE MISSION

Nous visitons contradictoirement les lieux afin de constater les désordres allégués par la commune de LEUCATE tels que visés dans la requête de M. le Maire de la commune adressée à Mme la Présidente du Tribunal Administratif le 17 avril 2018 (P.J.N° 1)

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

La présente suspicion de péril concerne des parties d'immeuble situé sur le front de mer du site de PORT LEUCATE sur la commune de LEUCATE.

Au sein de la station balnéaire de PORT LEUCATE, conçue par l'architecte Georges CANDILIS, l'immeuble « Le KYKLOS » est un remarquable exemple de l'architecture moderniste et du patrimoine touristique, son projet a été initié dans le cadre de la mission Racine dans les années 60. Derrière des lignes pures nettement découpées, les espaces commerciaux s'ouvrent sur des patios, des circulations ou des terrasses à ciel ouvert face à la mer.



L'immeuble comprend 3 niveaux composés de plusieurs blocs circulaires couverts par des toits terrasses accessibles et inaccessibles en dégradé dans le sens Est-Ouest:

Rez de chaussée

composé essentiellement de bar-restaurants. Un tabac presse est situé dans une galerie qui assure la liaison à travers l'immeuble.

Le 1^{er} étage

composé uniquement de restaurants avec des terrasses attenantes.

Le 2eme étage

on trouve uniquement une seule activité, une discothèque qui occupe tout le dernier niveau.

L'état général de l'immeuble présente un état de vétusté avancé et semble t-il aucun travaux de conservation ne semble avoir été réalisés depuis plusieurs années.

La structure de l'immeuble est constituée de murs et de planchers en voiles béton. Certain remplissages semblent avoir été réalisés en maçonnerie. Depuis la date de construction en début des années 1970, des extensions ont modifié anarchiquement l'immeuble. Ces rajouts ont été réalisés avec des matériaux légers et inappropriés. L'ensemble immobilier est coiffé de différentes toitures : des pergolas bois, des toiture en tuiles sur charpente bois et des toitures terrasses surmontées d'une étanchéité. Les façades sont enduites d'un revêtement de type enduit hydraulique à gros grains.

DESCRIPTION DES DESORDRES

Après discussions avec les personnes présentes lors de l'accédit, l'expert de justice a noté que les voisins immédiats au logement n'ont signalé aucun désordres sur leur propriété.

NOS CONSTATATIONS

Nos constatations porteront sur les parties distinctes suivantes:

- l'état des façades
- l'état des espaces non couvert
- l'état des couvertures

Les façades sont constituées de murs en voiles béton. Certain remplissages semblent avoir été réalisés en maçonnerie. Les façades sont enduites d'un revêtement de type enduit hydraulique à gros grains.

Rez de chaussée

Les espaces situés au niveau rez de chaussée sur les façades Est donnant sur la plage sont constitué de devanture de bar-restaurants. Des désordres minimes sont constatés. On observe des microfissures sur le revêtement des poteaux béton des vitrines.

Ces désordres peuvent être stabiliser en traitant de façon provisoire les fissures par un mastic élastomère de 1ere catégorie (dans l'attente de réaliser des travaux plus conséquents et curatifs)

Sur les espaces situés au niveau rez de chaussée sur la façades Sud des désordres plus conséquents sont constatés. Sur la façade du restaurant « l'Ahténa » SCI DEBLOCK on observe des fissures sur le revêtement des poteaux béton des vitrines. Ces désordres s'accompagne d'un début de décollement d'enduit par un gonflement du revêtement.



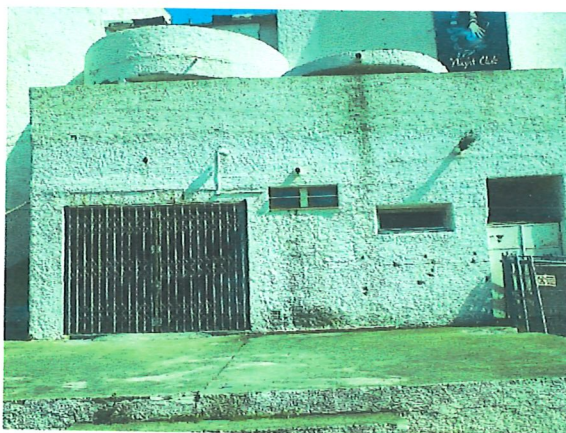
On constate d'importants éclats d'enduit et d'enrobage béton avec armatures apparentes principalement en sous faces des linteaux.



Sur la continuité de la façade Sud on constate des désordres plus inquiétants. D'importants éclats d'enduit et d'enrobage béton avec armatures apparentes. Une grande partie d'enrobage des armatures sur les parties endommagées est absente, laissant donc les armatures directement en contact avec l'air ambiant marin. Cet état amène une dégradation importante des armatures par corrosion et nuit à la stabilité de la structure. Un remplissage en allège d'une ouverture réalisé en parpaing de ciment creux grossièrement enduit présente une rotation importante.

L'immeuble est percé par une galerie de circulation où on trouve des désordres de décollement d'enduit.

La façade arrière à l'ouest est en très mauvais état. Au niveau rez de chaussée les cellules commerciales sont dépourvues de menuiseries les ouvertures en façade ne permettent pas d'assurer l'étanchéité de l'intérieur du bâtiment.



1^{er} étage

Les espaces situés au niveau du 1^{er} étage sont constitués de devanture de bar-restaurants, de circulations et de terrasses à ciel ouvert. Un grand nombre de désordres sont constatés.



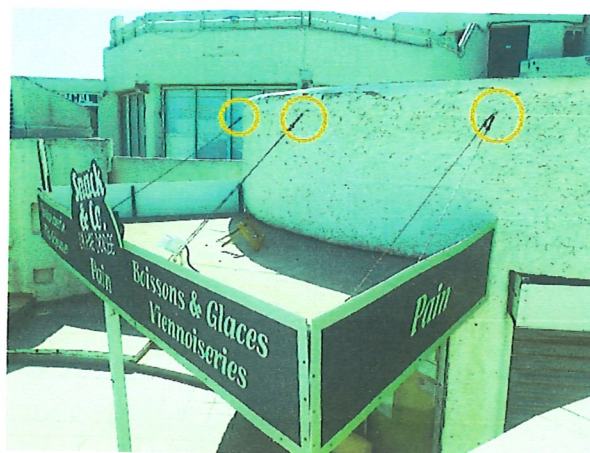
Sur les façades on observe des fissures sur le revêtement des murs, poteaux et sous face des planchers béton. Ces désordres s'accompagnent d'un début de décollement d'enduit par un gonflement du revêtement. Certains revêtements se sont écroulés sur les toits terrasses du rdc.

Sur les circulations et les terrasses on constate des désordres et des ouvrages qui se révèlent dangereux pour le public. On constate des banquettes maçonnées partiellement démolies dont les gravats jonchent le sol. On relève un logement technique non protégé. Le local recevant un équipement électrique est dépourvu de porte et laisse l'accès libre aux branchements électriques. Cet état ne permet pas de sécuriser le site considéré en ERP (établissement recevant du public)

Les passages intérieurs présentent eux aussi des désordres d'ordre divers : décollement d'enduits, éclats d'enduit et d'enrobage béton avec armatures apparentes, etc

On constate sur la cellule de la SCI KS une condamnation de vitrine dégradée et partiellement détruite. Sur la cellule commerciale Cet état ne permet pas de sécuriser le site considéré en ERP (établissement recevant du public)

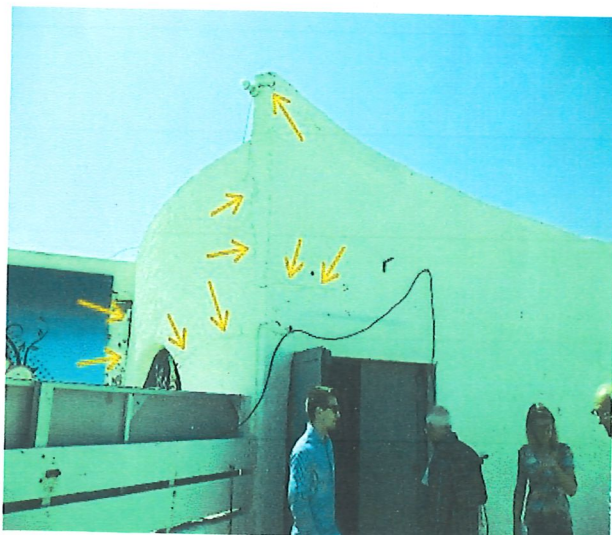




On constate sur la cellule commerciale à vocation de « sandwicherie » la présence d'un auvent de stabilité précaire. Cet ouvrage réalisé en bois massif présente un risque. La hauteur très basse ne respecte pas les normes d'un ERP. Sa conception et ses ancrages sont aléatoires. Des traces de corrosion prononcées ont pu être observées au niveau des fixations métalliques. Cet ouvrage ne permet pas d'assurer la sécurité des clients et des passants.

2^{ème} étage

Les espaces situés au niveau du 2^{ème} étage sont par une discothèque et de terrasses à ciel ouvert. Un grand nombre de désordres sont constatés.

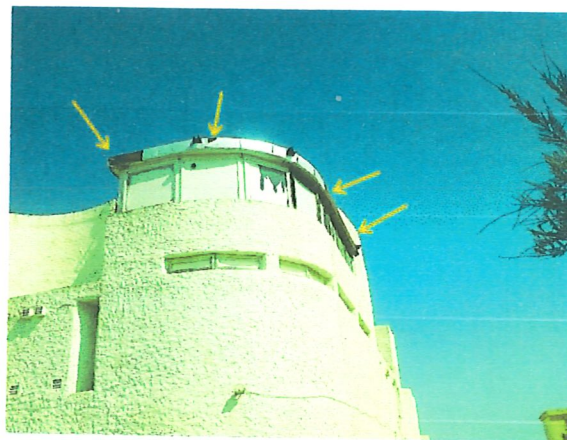


Sur les façades on observe des fissures sur le revêtement des murs, poteaux et sous face des planchers béton. Ces désordres s'accompagnent d'un début de décollement d'enduit par un gonflement du revêtement. Certains revêtements se sont effondrés sur les toits terrasses en contrebas. Des éléments servant d'occulter les ouvertures sont en très mauvais état. Certaines parties sont détériorées.

Nous avons constaté un état de dégradation prononcé des toitures terrasses qu'elles soient accessibles ou non-accessibles.

Nous avons également constaté un état de dégradation prononcé des revêtements en périphérie des toitures terrasses.

.../...



Nous avons constaté sur la couverture de la discothèque des éléments instables susceptibles de chuter par leur stabilité précaire.

NOTRE ANALYSE

L'immeuble, en l'état, présente un grand nombre de désordres. Il est manifeste que cet immeuble n'est plus entretenu depuis de longues années. Le syndic, ayant démissionné en 2015, la copropriété est en difficulté suite à des copropriétaires en faillite et sans syndic.

Un état de dégradation a été observé. Une érosion des revêtements des enduits extérieurs, des fissures et des gonflements d'enduits, des éclats de béton laissant donc les armatures directement en contact avec l'air ambiant marin montrent un état de vétusté avancé de l'immeuble.

Cet état alarmant de vétusté touche essentiellement le 1er, le 2ème étage et la façade sud de l'immeuble. Les pathologies observées devront être traitées sans délai. L'ensemble de l'immeuble étant classé en ERP (établissement recevant du public) ne respecte pas les normes de sécurité pour permettre de recevoir du public en toute sécurité.

Afin de ne pas mettre en jeu la sécurité du public fréquentant l'immeuble, il est indispensable de purger la totalité des éléments d'enduit et de béton non adhérents et présentant un risque de chute. Cette opération devra être accompagnée, pour les linteaux et les parties en hauteur de la mise en place de filet de protection. Il faudra également sécuriser les espaces de circulation et les terrasses accessibles au public par une purge des éléments susceptibles de causer des préjudices au public (gravats, condamnation dégradée de vitrines et autres menuiseries, auvent en stabilité précaire, liste non exhaustive). Les équipements techniques devront être eux aussi sécurisés notamment l'accès de l'équipement électrique au 1er étage par la mise en place d'une porte.

L'état des couvertures du 2ème étage de la discothèque et les terrasses inaccessibles devront être purgées des éléments instables pouvant chuter.

En l'état les niveaux supérieurs de l'immeuble ne peuvent recevoir du public sans que des travaux conséquents ne soient entrepris. Ces deux niveaux ne peuvent recevoir du public sans écartier un risque certain pour les usagers des établissements. La période estivale étant proche la fréquentation des 2 étages supérieurs ne peuvent ouvrir au public en toute sécurité.

Un diagnostic complet complémentaire devra être envisagé sur la structure et les terrasses de l'immeuble afin de définir des mesures conservatoires à prendre. Il y a lieu de rester vigilant sur l'état de la bâtisse, qui comme nous l'avons décrit par ces observations montrent des dégradations avancées. Faute de travaux conséquents et curatifs la dégradation de l'ensemble de l'immeuble ne peut que s'aggraver.

Il existe pas de péril grave et imminent pour la sécurité publique et des personnes fréquentant les lieux.

MESURES DE NATURE A METTRE FIN AU PERIL ORDINAIRE CONSTATE

Les travaux de première urgence consistent en :

- Purge des éléments instables et non adhérents (linteaux, poutres, murs et couverture).
- Mise en place de filets de protections sur les parties dégradées en parties hautes.
- Mise en sécurité des éléments techniques actuellement accessibles par le public.
- Dépose des auvents non conforme.
- Neutralisation des 2 parties supérieures afin d'interdire l'accès au public tant que les travaux de conséquents et curatifs n'ont pas été entrepris.

Ces travaux devront être réalisés et terminés sous 30 jours calendaires

Ayant ainsi accompli la mission qui nous a été confiée conformément à l'art R.621-2 à R.621-14 du Code de Justice Administrative nous avons clos et signé le présent rapport que nous avons déposé aux Greffes du Tribunal en 2 exemplaires originaux. Un exemplaire original a de même été adressé à chacune des parties appelées dans la cause.

Fait à NARBONNE le 4 mai 2018

Gilles ANDRIEU



DIFFUSION

- ⇒ TRIBUNAL ADMINISTRATIF de MONTPELLIER
Service du Contrôle des Expertises 6, Rue Pitot - CS 99002 - 34063 MONTPELLIER Cedex 02
- ⇒ M. le maire de LEUCATE hôtel de ville 11370 LEUCATE
- ⇒ SCI GERKMAN 1 RUE DE CERISOLES 75008 PARIS
- ⇒ Me ESCUDERO Jacqueline passage de l'albatros 11370 PORT LEUCATE
- ⇒ SCI FLOOD VEDEL 14, résidence les Capitelles 11370 LEUCATE
- ⇒ M. ILLESCAS André 13, rue Victor HUGO 11370 LEUCATE
- ⇒ M. RIBEIRO Claude 8, résidence les frégates 11370 LEUCATE
- ⇒ M. ROGNON Jacques Appartement 2 66420 LE BARCARES
- ⇒ SCI KS 16, résidence du plateau 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
- ⇒ M. WEIGELE Lilian lieu dit « les tuileries » 46140 CAMBAYRAC
- ⇒ SCI EASY 31, RD817 31800 VILLENEUVE LA RIVIERE
- ⇒ SCI CAMILLE 12, rue du Canigou 66440 TOREILLES
- ⇒ SCI CHRISTOPHE FRANCOIS 9, voie communale 66430 BOMPAS
- ⇒ Me DEBLOCK Marie Christine 1, résidence le clapotis 11370 PORT LEUCATE
- ⇒ SCI MAEVA 5, rue lô lillac 11570 PALAJA
- ⇒ M. Bruno TARBOURIECH 9 rue Pierre RAMAIL 66000 PERPIGNAN