

# EXPERTISE

*Dressée par :*

Evelyne MICHEL

Architecte D.P.L.G.

Expert près la cour d'Appel de Bourges

“Le Blénay”

58470 MAGNY-COURS

N° D'ORDRE 34 805

Siret : 349 610 402 00035

## RAPPORT

NIEVRE AMENAGEMENT  
13, rue Ferdinand Gambon  
58000 NEVERS  
Visite de l'homme de l'art  
Code de l'Urbanisme Art. R313-33 à 37  
Nos réf : AEA-22-537  
Objet :  
5, rue du Fer 58000 NEVERS

### Les opérations consistent en :

Convocations émises par lettres recommandées avec avis de réception date : 05-05-2022

A Monsieur LAISNEY Christophe, en qualité de propriétaire du n°5 sur rue, courrier retourné, mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

A M DE ORNELAS VIEIRA DIT VIEIRA DE ORNELAS JOSE JOAO

A MME GOIS DIT VIEIRA DE ORNELAS MARIA DA GRACIA, en qualité de propriétaires du N°5 sur cour.  
Pour le lundi 23 mai 2022 à 9 heures 30.

### Convocations annexées. PIECE N°1

**La réunion contradictoire du lundi 23 mai 2022 s'est déroulée en présence :**

M DE ORNELAS VIEIRA DIT VIEIRA DE ORNELAS JOSE JOAO

MME GOIS DIT VIEIRA DE ORNELAS MARIA DA GRACIA,

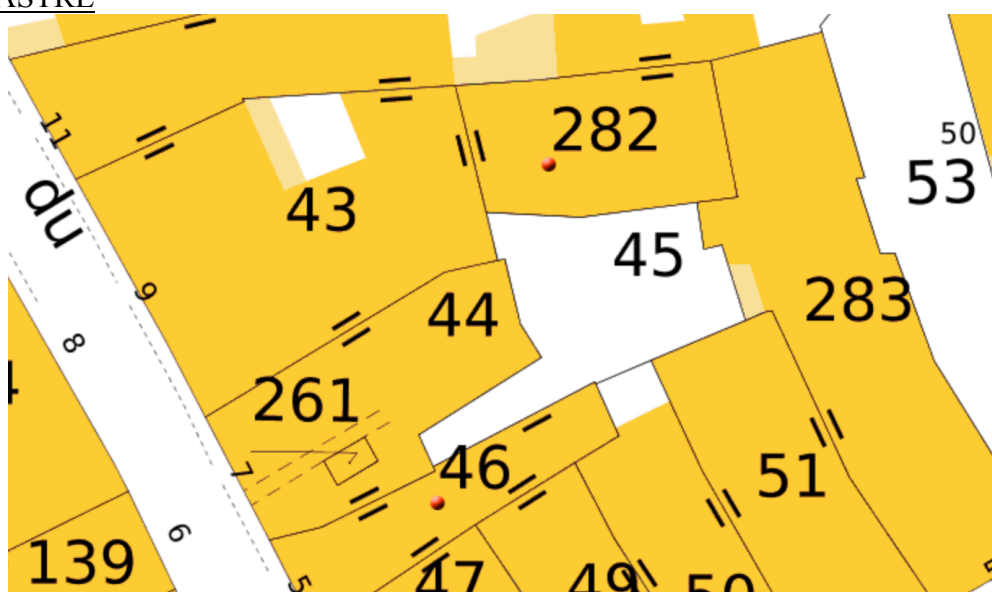
*Les constats et commentaires sont limités à l'emprise de la cour privée et aux locaux visités.*

*Il a été clairement précisé sur les convocations la demande de prévenir les éventuels locataires et de prendre toutes dispositions utiles à l'accès aisé des lieux.*

### 1/ LOCALISATION



## 2/CADASTRE



Parcelle visitée : 282





### 3/CONSTAT

Monsieur et Madame VIERA n'ont pas prévenu leurs locataires et refusent la visite des locaux occupés. Monsieur VIERA n'a pas permis les prises de vue dans tous les locaux visités.

#### **ACCES :**

Petite porte sur rue du fer, une marche pour accès passage en contrebas.

Puis passage dans couloir de l'immeuble sur rue et passage entre deux constructions protégé des chutes d'éléments des bâtiments latéraux par une structure bois et des tôles.



Immeuble desservi depuis cour intérieure.

#### **PIECE N°2 occupation de la cour**

Il est constaté que cet accès est également l'accès principal du logement parcelle N°283.

Avec un escalier qui empiète sur l'espace cour.



Diverses installations empiètent également sur l'espace cour :

Propriété VIERA, un balcon maçonné avec poteaux béton,

En face , devant la parcelle numéro 51,coursive, paravent bois métal.



#### **DISTRIBUTION :**

##### **PIECE N°3 distribution des logements**

- 1- Combles : R+2  
Niveau sans occupation.



Traces d'occupations anciennes, éléments sanitaires vétustes, , plafonds, anciens papiers peints dégradés, traces de passages d'eau et moisissures sur plâtres dans l'espace de gauche (solin défectueux), lanternau pour entrée de lumière .

Monsieur VIERA indique qu'il va faire un studio .

Description du local :

Entrée directe dans une pièce par porte bois ancienne, éclairement par fenêtre grand jour à deux vantaux dans lucarne, présence d'un évier sur meuble. Au fond dans la partie aveugle, petit local sanitaire avec WC et douche donnant directement sur la pièce cuisine. Pas d'éclairage naturel, pas de ventilation ; au fond pièce éclairée par le lanternau.

De l'autre coté, deux pièces état vétuste, plafond et traces d'occupations anciennes, pas d'éléments de confort.

Une fenêtre a été créée dans la jouée de lucarne.





Dire de Monsieur VIERA :  
Il a en projet la rénovation de celui de gauche.

- 2- Etage R+1  
Un seul logement accessible de puis l'escalier, entrée sous le balcon.





Occupé par Madame VANDENBRULLE Angélique et sa fille Océane.  
 Composé au dire de Monsieur VIERA de deux chambres, une salle d'eau, une pièce cuisine séjour d'un seul tenant.  
 Toujours d'après Monsieur VIERA, chauffage électrique, pas de gaz, pas de VMC.  
 Le nombre de fenêtres sur la façade correspond à la description hors pièce sanitaire qui doit être aveugle.

- 3- RC gauche,  
 Entrée et desserte verticale des niveaux par un escalier bois ancien, cales et plateaux en contreplaqué, éléments mobiles, risque de chute.



Visite du local à gauche en entrant.

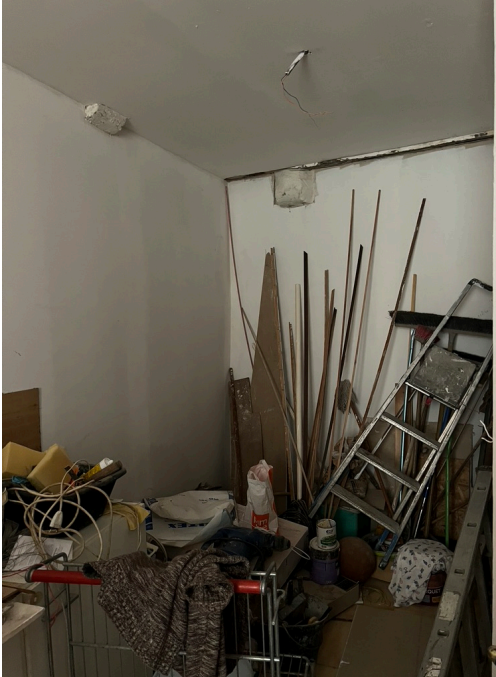




Une seule fenêtre d'éclairage naturel pour la pièce, éclairage diminué par le balcon et le bloc toilette sous le balcon.

Dans cette pièce principale, évier sur meuble, au fond, petite pièce aveugle pour salle d'eau.

L'ensemble est en travaux avec, dire de Monsieur VIERA, le projet d'un studio.



- 4- RC droite, indépendant, accès depuis la cour.

Non visité, occupé par Monsieur KATEB, composé de deux pièces, une à usage de cuisine séjour et l'autre à usage de chambre.

Sur la façade, une porte d'entrée, vitrage opaque, ensuite une porte fenêtre.

Ouverture avec pavés de verres à côté de la porte d'entrée.

**En aucun cas l'éclairage naturel par les ouvertures constatées ne peut suffire à la distribution annoncée.**

**Dires de Monsieur VIERA : chauffage électrique, pas de ventilation.**



**ETAT GENERAL DU BÂTI :**

L'immeuble visité partiellement est enserré sur trois façades dont deux sont supérieures en hauteur. Les planchers ont été reconstitués en béton, visible depuis le dessus, il n'a pas été possible de constater si les structures bois des planchers avaient été conservées, tous les éléments structurels sont habillés de plaques de plâtre cartonnées ou bien de plâtre. La toiture est en tuiles mécaniques anciennes à simple emboitement, les parties visibles depuis la cour montrent un support non plan générant des désemboitement des éléments et le solin maçonné contre le mur de gauche est complètement descellé.



Les pluviales sont collectées et déversées en pied de mur directement dans la cour. Le balcon, ouvrage en béton avec poteaux, poutres et garde corps béton n'est pas étanché mais l'eau pluviale est collectée. En dessous du balcon, ouvrage maçonné clos à usage de sanitaire (réservé aux propriétaires) et placard maçonné pour les comptages électricité.

**LES CONCESSIONNAIRES :**

- pas d'arrivée Gaz repérée dans la cour,
- arrivée électrique en aérien, supporté par bâtiment N°5, raccordé au dessus du balcon, hauteur du câble inférieure à la norme (en particulier au dessus du balcon), protection partielle visible par fourreau, conformité à revoir.





-eau potable : branchement depuis une arrivée existante dans la cour, répartition par logements dans placard sous l'escalier, comptage dans entrée du passage sur rue.



La nature du matériau entre le comptage concessionnaire et la cour n'a pas pu être vérifiée. Présence d'un regard dans la cour.

-réseaux EU/EP.

-les EP de la construction sont versées directement sur le sol de la cour,



-les EU seraient branchées dans la cour, regard en extrémité du passage.



Dire de Monsieur VIERA : installation d'un réseau séparatif par ses soins.

Il a bien été constaté que les pluviales ne sont pas raccordées à un réseau, elles ruissellent sur le béton en direction du passage.

Les traces de maçonnerie de surface correspondantes à une tranchée sont orientées vers l'accès à la propriété du n°282 et il n'y a rien de constatable en direction de la propriété VIERA



#### 4/ COMMENTAIRES-AVIS

##### **NON CONFORMITES**

- les accès avec une porte sur rue inférieure à 1.80 m, un couloir sombre, humide, non éclairé.
- l'état général du bâti, non étanchéité de la couverture, écoulement des pluviales sur sol bétonné en direction du couloir d'accès,
- raccordement des EU non vérifiable,
- alimentation en eau depuis arrivée dans la cour (le comptage serait au niveau de l'entrée sur rue), nature du tuyau entre l'entrée et la cour ?, sous-comptable ensuite. Tous ces points n'ont pas été éclairés par Monsieur VIERA.
- les circulations intérieures, escalier avec éléments mobiles,
- les éclairagements naturels insuffisants,

**L'immeuble ne dispose que d'une seule façade pour ses ouvertures, les dimensionnements constatés et les traitements opaques de parties de surfaces vitrées rendre la règle de 1/12 de la surface de plancher inapplicable.**

- l'absence d'éléments de confort et d'habitabilité, isolation, chauffage, ventilations.

Chauffage électrique et pièces sanitaires aveugles sans ventilation (dires de Monsieur VIERA et configuration des lieux constatée depuis l'extérieur)

**décret datant du 22 octobre 1955 et arrêté du 14 novembre 1958 sur l'obligation du renouvellement d'air.**

- les normes sanitaires : constats et dire de Monsieur VIERA, pas de double porte entre sanitaire et cuisine, aucun type de ventilation statique ou bien mécanique pour renouveler l'air dans les locaux. **Renouvellement de l'air et distribution des locaux règlement sanitaire départemental (article 45 section 3)**

- l'alimentation générale électrique,

**Norme NF EN 50174-3 et le guide UTE C 15-900,**

- les vis-à-vis, construction et investissement du terrain d'autrui.

**Fenêtre de la parcelle 43 donnant directement sur le balcon construit sur la cour parcelle 45 par le propriétaire de la parcelle 282.**

##### **RISQUES**

- sécurité incendie,
- accès pompiers et possibilités d'évacuation des personnes,
- pas d'exutoire de fumées dans la circulation verticale.
- présence de tuyauteries plomb à vérifier.

**Les références réglementaires citées conditionnent les conditions dites d'habitabilité d'un logement.**

Fait à Magny-Cours, le 10 juin 2022.

Evelyne MICHEL

Tout rapport d'expertise ou avis de valeur, en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.