

RAPPORT D'EXPERTISE

Rapport n° 15698-2026
Intervention du 03 Aout 2026

Demandeur de l'expertise :

Monsieur COSTE Mairie de SAINT JUST – Pour le dossier LEPOTTEVIN

Adresse du bien à expertiser :
85, place de la libération
34400 SAINT JUST



03 AOUT 2026

Qualification de **Personne Compétente en Radioprotection - Expert certifié amiante - Termites - Gaz - DPE - Electricité**

Lunel

Les Jardins de Victoria
123 Avenue Victor Hugo
34400 LUNEL
04 67 87 92 09

SARL AMIEX - Capital de 54 573.34 € - Siège social : Les Jardins de Victoria -123, Avenue Victor Hugo - 34400 LUNEL - SIRET : 41185127200079 - RCS Montpellier

amiex@amiex.fr

<https://amiex-expertises.fr>

Toulouse

Parc d'activités de la Plaine
6 impasse René Couzinet
31500 TOULOUSE
05 61 80 28 92

Rapport d'Expertise

Demandeur de l'expertise :

Monsieur COSTE Responsable technique de la Mairie de SAINT JUST

Pour le dossier de Mme LEPOTTEVIN Solène propriétaire

Adresse du bien à expertiser :

85, place de la libération 34400 SAINT JUST

Description du désordre :

Effondrement d'un corps de bâtisse avec une maison en mitoyenneté.

Parties présentes :

Expertise du : 03/08/2026

Expert présent :

Mr Laurent SOLER

Cabinet AMIEX

123 Avenue Victor Hugo 34400 LUNEL

Mandant :

Mr COSTE Mairie de SAINT JUST

Documents transmis :

Section cadastrale du bien AH 211 Maison et bâtisse effondrée

AH 214 Jardin attenant

Référence du dossier :

Rapport d'expertise N° 15698-2026

Dossier suivi par :

- M. SOLER Laurent

Objet de la mission :

Type : Expertise sur ouvrage

Complément d'Opération d'expertise :

À la demande de Monsieur COSTE de la Mairie de SAINT JUST et **dans le cadre du suivi de l'état de la bâtisse en question**, il a été demandé au Cabinet AMIEX de se rendre sur site pour constater et établir un avis sur l'évolution du bâtiment qui s'est effondré en partie et qui est mitoyen d'un deuxième corps de bâtiment sise 85, place de la Libération à SAINT JUST 34400

Un rapport sera établi à la suite de la visite.

NOTA :

- *La présente mission ne constitue pas une Maîtrise d'Œuvre.*
- *La collecte des renseignements administratifs ne fait pas partie de la présente mission.*

Historique et exposé des faits :

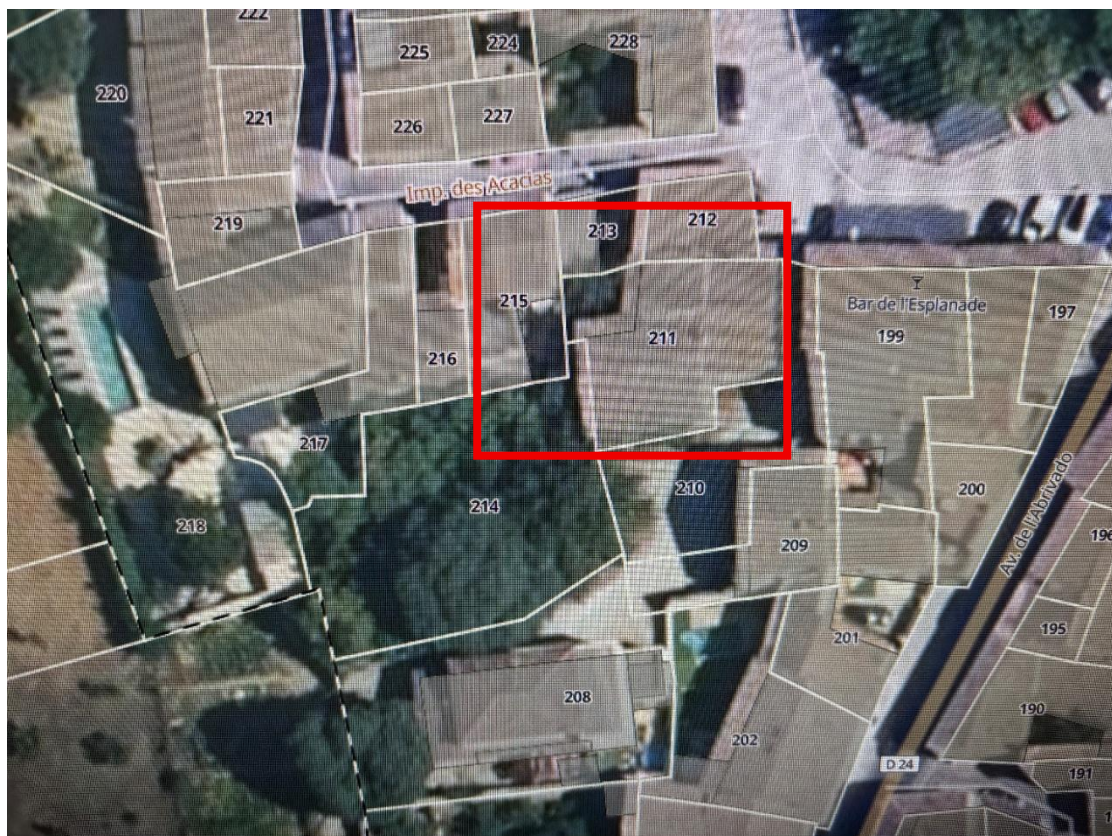
Il s'agit d'une maison de village en R+1 en pierres de tailles mais aussi en pièces « tout venant », accolée à l'origine à un corps de bâtiment type « remise ». Cet ensemble est lui aussi mitoyen à un bâtiment servant de « Toril » à la municipalité.

Des parcelles végétalisées et deux parcelles avec des habitations sont à proximité.

Durant les fortes périodes pluvieuses et ventées de fin d'année 2025, le corps de bâtisse type « remise » s'est effondré en grande partie. Il n'est resté debout que le pignon arrière avec un bout de toiture. Quasiment tout le pignon Ouest et la face avant se sont effondrés.

Le mur « Est » de cette bâtisse est en place car il constitue aussi le mur de la maison accolée ; mais il présente des signes inquiétant en termes de stabilité.

Un périmètre de sécurité a été mis en place par la mairie



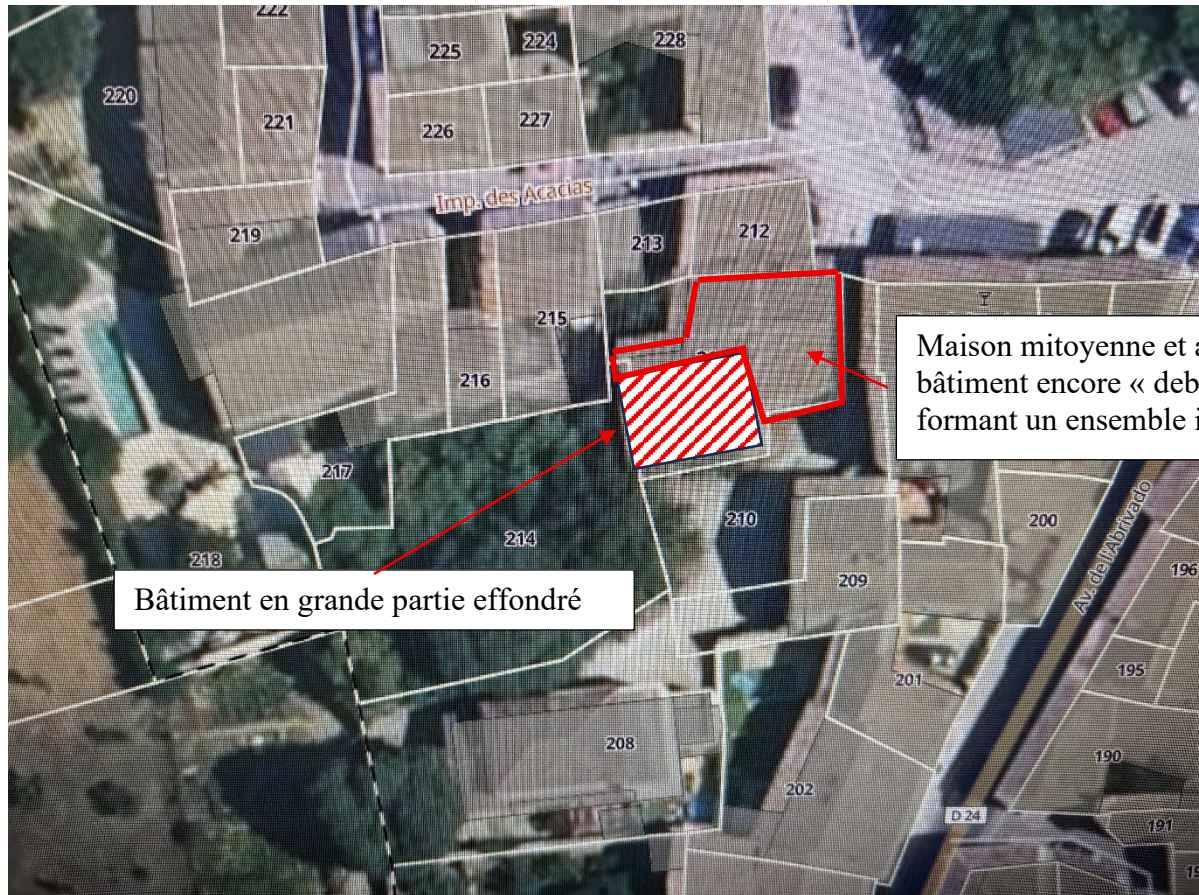
Les constats :





Les parties de bâtiment encore « debout » ne présentent plus aucune stabilité et présentent « un danger immédiat et certain » pour les parcelles voisines. Parcelles 213 et 215. En effet si ces bouts de murs venaient à être déstabilisés par des fortes pluies ou des vents violents, ils tomberaient sur les emprises des maisons voisines avec un danger certain.





Intervention du 03/08/2026



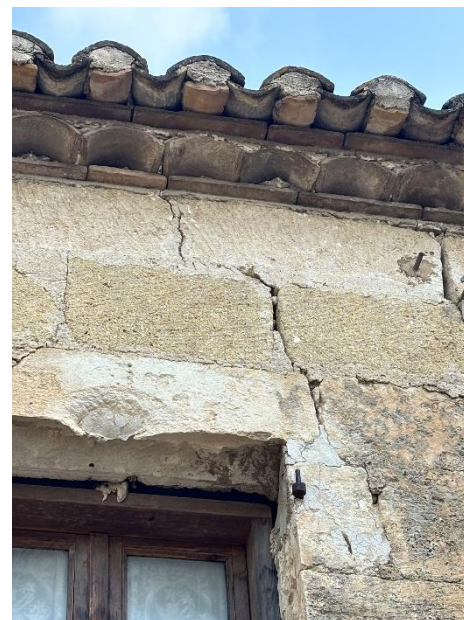
MAI

Nous sommes en présence d'un mur mitoyen mais mur « maître » des deux corps de bâtiment. En effet ce mur qui menace de s'effondrer suite à l'effondrement de la face avant, de la face Ouest et de la toiture de la remise est en fait le mur constituant la maison accolée. Nous constatons que les pierres constituant la face avant de la maison sont harpées dans ce mur, que des ouvertures entre les deux corps de bâtiments sont présentes. Un mouvement clair est présent avec une fracture de l'harpage en partie haute et un pignon restant qui menace de s'effondrer à son tour.





Sur la face avant et « Est » de la maison, nous constatons plusieurs fissures démontrant un mouvement significatif de la bâtisse. L'angle « Sud Est » est fortement déstabilisé avec une lézarde conséquente, avec chute de matériau. Des fissures au niveau des linteaux des ouvertures et au niveau du chaînage haut de la maison sont visibles aussi, signe d'un mouvement notoire de la structure.



Photos du 03/08/2026 : Les mouvements observés initialement présentent ce jour une évolution avec un élargissement des fissures de la bâtisse au niveau des linteaux ; mais surtout le « fruit » du mur et son aplomb en partie haute s'est accentué.

Conclusion :

En conclusion et suite à ce nouveau passage, il est clairement établi que ce bâtiment présente un risque majeur et immédiat d'effondrement et il est urgent que cette habitation ne soit plus occupée.

Il apparaît clairement que le mode constructif de cette bâtisse, que les désordres subis, que l'état de vétusté actuel ne permettront pas une remise en état satisfaisante, conformément aux règles de l'art, aux exigences de sécurité de l'ouvrage, de cette bâtisse. En l'état, une démolition paraît être la seule solution et permettra de rendre cette zone sécurisée pour l'occupante mais aussi tout le voisinage.

Au-delà des éléments techniques et des faits précédemment évoqués dans le rapport N°15546-2026, les mesures conservatoires de confortement aussi bien sur l'arrière de la bâtisse effondrée ; (cotés jardins des maisons voisines) ; mais surtout au niveau du passage pour l'accès aux diverses maisons de l'impasse ; ne peuvent être mise en place.

En effet la pose des contreforts sur la face droite de la maison ne peut pas être installés car ils empêcheraient le passage des occupants des autres maisons....

Il n'a été possible que d'installer une palissade empêchant les personnes d'accéder aux ruines de la bâtisse effondrée mais aucun autre moyen de sécurisation ne peut à ce stade être réalisé...



Ce sont pour ces raisons ; que nous alertons expressément sur l'impossibilité ou l'inadéquation des solutions de confortement précédemment envisagées ainsi que sur la nécessité d'une démolition totale ou partielle de l'immeuble dans les plus brefs délais.

Ajouter à cela, le principe de précaution, lié aux nombreux orages violents qui vont devenir nombreux sur cette période annuelle (Confère prévision Météo France ci-dessous) et qui sont des événements soudains, violents avec des très fortes précipitations localisées accompagnés de vent dépassant les 40 km/h.... Autant de facteurs à risque qui sur une bâtisse déjà énormément fragilisée, déstabilisera sans surprise cette maison.

METEO SAINT-JUST (34400) ★

AUJOURD'HUI

PAR HEURE

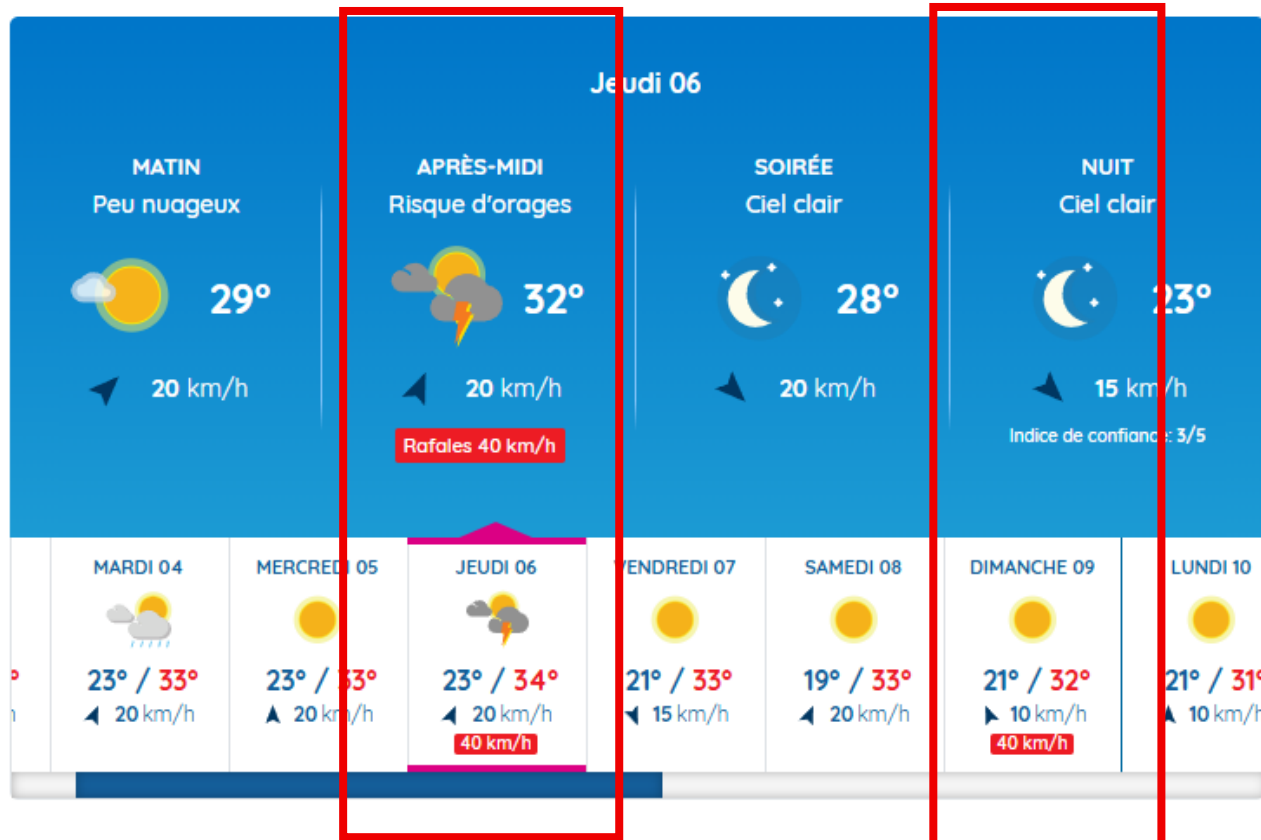
DEMAIN

WEEK-END

7 JOURS

15 JOURS

TENDANCE



Le 03/08/2026

Laurent SOLER
Expert bâtiment