

Arrêté de mise en sécurité prescrivant la démolition de l'immeuble situé 85 place de la Libération

Le Maire de la Commune de SAINT-JUST,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-22 et plus particulièrement ses articles L.511-11, L.511-12, L.511-15, L.511-17 et L.511-19 ;

Vu l'arrêté de péril ordinaire n°2025-04-28/01 du 28 avril 2025 concernant l'immeuble situé 85 place de la Libération à Saint-Just ;

Vu l'arrêté du 24 décembre 2025 constatant l'effondrement partiel d'un immeuble situé 85 place de la Libération et prescrivant des mesures immédiates de sécurité ;

Vu l'arrêté du 29 avril 2026 portant exécution d'office des mesures prescrites au titre de la sécurité de l'immeuble situé 85 place de la Libération à Saint-Just ;

Vu le rapport d'expertise n°15546-2026 établi par le cabinet AMIEX à la suite de son intervention du 16 juin 2026 ;

Vu l'arrêté du 25 juin 2026 portant mise en sécurité d'urgence et interdiction temporaire d'habiter l'immeuble situé 85 place de la Libération ;

Vu le rapport d'expertise complémentaire n°15698-2026 établi par le cabinet AMIEX à la suite de son intervention du 3 août 2026 ;

Considérant que l'immeuble situé 85 place de la Libération, cadastré section AH n°211, appartient à Mme Solène Lepoittevin ;

Considérant que la remise attenante à l'habitation s'est partiellement effondrée à la suite des épisodes pluvieux et venteux survenus à la fin de l'année 2025 ;

Considérant que le mur Est de cette remise constitue également un mur maître de la maison d'habitation accolée et participe ainsi à la stabilité de l'ensemble bâti ;

Considérant que le rapport d'expertise du 16 juin 2026 a caractérisé un risque majeur et immédiat d'effondrement et conclu à la nécessité urgente de faire cesser l'occupation de l'habitation ;

Considérant que le rapport complémentaire établi à la suite de l'intervention du 3 août 2026 constate une poursuite de l'évolution des désordres affectant l'immeuble et confirme le risque majeur et immédiat d'effondrement ;

Considérant que ce même rapport relève que, compte tenu du mode constructif de la bâtisse, des désordres subis et de son état de vétusté, une remise en état satisfaisante conformément aux règles de l'art et aux exigences de sécurité de l'ouvrage ne peut être envisagée ;

Considérant que les mesures conservatoires de confortement précédemment envisagées ne peuvent être mises en œuvre, notamment en raison de la configuration des lieux et de la nécessité de maintenir l'accès aux habitations riveraines de l'impasse ;

Considérant qu'il ressort du rapport complémentaire que la pose d'une palissade empêchant l'accès aux ruines a pu être réalisée mais qu'aucun autre moyen de sécurisation ne peut, à ce stade, être mis en œuvre ;

Considérant que le cabinet AMIEX conclut en conséquence à l'impossibilité ou à l'inadéquation des solutions de confortement précédemment envisagées et à la nécessité d'une démolition totale ou partielle de l'immeuble dans les plus brefs délais ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, aucune mesure de confortement ne permet raisonnablement de remédier durablement à la situation d'insécurité et que la démolition constitue la mesure nécessaire pour faire cesser durablement le danger ;

Considérant que le caractère imminent du danger ainsi caractérisé nécessite que soient prescrites sans délai les mesures indispensables pour le faire cesser et ne permet pas, compte tenu de l'urgence, la mise en œuvre préalable de la procédure contradictoire prévue à l'article L.511-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, de mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité d'urgence prévue à l'article L.511-19 du Code de la construction et de l'habitation

ARRETE :

ARTICLE 1 – Prescription de démolition

Mme Solène Lepoittevin, propriétaire de l'immeuble situé 85 place de la Libération à Saint-Just, cadastré section AH n°211, est mise en demeure de faire procéder à la démolition des parties de l'ensemble bâti dont le maintien compromet la sécurité des personnes et des biens, conformément aux conclusions du rapport d'expertise complémentaire n°15698-2026 du cabinet AMIEX.
Les travaux devront permettre la suppression complète et durable du danger affectant l'immeuble et ses abords.

ARTICLE 2 – Conditions de réalisation des travaux

La démolition devra être réalisée par une entreprise qualifiée, selon une méthodologie adaptée à la configuration des lieux, à la mitoyenneté des constructions et à la protection des propriétés voisines, de la ruelle et de ses usagers.
Toutes dispositions devront être prises pendant les travaux afin de préserver la sécurité et, le cas échéant, la stabilité des constructions voisines.

ARTICLE 3 – Délai d'exécution

Les travaux prescrits aux articles 1 et 2 devront être engagés et réalisés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du présent arrêté.
Mme Solène Lepoittevin devra transmettre à la commune, dans ce même délai, tout justificatif permettant d'établir l'exécution des prescriptions du présent arrêté.

ARTICLE 4 – Maintien des mesures de sécurité

Jusqu'à l'achèvement des travaux permettant la suppression du danger, les mesures de sécurisation existantes, notamment la palissade et la signalisation interdisant l'accès aux parties dangereuses, devront être maintenues.
L'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée par l'arrêté du 25 juin 2026 demeure applicable jusqu'à sa mainlevée expresse.

ARTICLE 5 – Astreinte

À défaut d'exécution des mesures prescrites dans le délai fixé à l'article 3, Mme Solène Lepoittevin sera redevable d'une astreinte d'un montant de 50 euros par jour de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du Code de la construction et de l'habitation.
Le montant de cette astreinte est fixé au regard de l'ampleur des mesures prescrites, de la gravité et du caractère immédiat du risque d'effondrement constaté par l'expert ainsi que des conséquences que la persistance du danger est susceptible d'entraîner pour la sécurité de l'occupante, des riverains et des usagers des abords.

ARTICLE 6 – Exécution de la démolition en cas de carence

En cas de carence de Mme Solène Lepoittevin dans l'exécution des mesures prescrites, la commune engagera les procédures nécessaires afin de faire cesser le danger.
Conformément à l'article L.511-19 du Code de la construction et de l'habitation, lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la commune pourra faire procéder à la démolition complète de l'immeuble après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

ARTICLE 7 – Frais

Les frais résultant de la mise en œuvre des mesures nécessaires à la suppression du danger et, le cas échéant, des mesures exécutées par la commune seront recouvrés auprès de Mme Solène Lepoittevin dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 – Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté ne pourra intervenir qu'après constat de l'exécution des mesures prescrites et de la suppression durable du danger pour les occupants, les riverains et les tiers.

ARTICLE 9 – Notification et affichage

Le présent arrêté sera notifié à Mme Solène Lepoittevin.

Le rapport d'expertise complémentaire n°15698-2026 établi par le cabinet AMIEX à la suite de son intervention du 3 août 2026 sera annexé à la notification du présent arrêté.

Le présent arrêté sera affiché en mairie ainsi que sur l'immeuble concerné, sous réserve que cet affichage puisse être réalisé sans exposer les agents chargés de cette formalité à un danger.

ARTICLE 10 – Publication au fichier immobilier

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier, conformément aux dispositions de l'article L.511-12 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 11 – Transmission

Le présent arrêté sera transmis à Madame la Préfète de l'Hérault au titre du contrôle de légalité.

ARTICLE 12 – Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de Saint-Just dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier dans le même délai.

Saint-Just,
Le 28 août 2026

Le Maire
Yves QUESADA

