



**République Française**  
*Liberté – Egalité – Fraternité*

**Département de Haute-Garonne**

# Commune de Villefranche de Lauragais

**Arrêté Municipal n°DG-2023-30-04-01**

**Objet : Arrêté portant mise en sécurité du bâtiment à usage d'habitation  
situé sis 125 Rue de la République, 31290, Villefranche de Lauragais**

***Le Maire de Villefranche de Lauragais,***

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2212-2 portant définition de la notion d'ordre public, comprenant la sûreté et la sécurité publique, et les définissant comme pouvoir de police municipale ;

**Vu** ledit article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, posant en son alinéa 1 les pouvoirs de police municipale en matière de sûreté comme intéressant les questions de démolition ou de réparation des édifices menaçant ruine ;

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L511-1 et suivants, portant définition et réglementation du maintien de la sécurité et de la salubrité des immeubles ;

**Vu** l'article L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation disposant que la police municipale en matière de sécurité des immeubles a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux risques présentés notamment par les murs qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

**Vu** l'article L.511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation disposant que le Maire a pouvoir en matière de sécurité des immeubles prévue à l'alinéa 1 de l'article L.511-2 susmentionné ;

**Vu** l'article L.511-8 du Code de la Construction et de l'Habitation disposant qu'une situation de risque de solidité incompatible au maintien de la sécurité des occupants d'un immeuble et des tiers est constatée par un rapport des services communaux ou d'un expert désigné dans le cadre de la procédure de référé expertise ;

**Vu** l'article L.511-9 du Code de la Construction et de l'Habitation disposant qu'avant l'établissement d'un arrêté de mise en sécurité, la Commune peut demander la désignation d'un expert pour qu'il dresse un constat d'état, après analyse, des bâtiments litigieux et de ceux mitoyens, et que cet expert pourra proposer des mesures de nature à mettre fin au danger ;

**Vu** l'alinéa deux de l'article L.511-9 susmentionné disposant qu'en cas de constat par l'expert désigné, d'un danger imminent, le Maire faire application de ses pouvoirs de police pour maintenir l'ordre public dans toutes ses composantes.

**Vu** les obligations de contradictoire prévues par l'article L.511-10 et R.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation avant établissement d'un arrêté de mise en sécurité, et notamment l'obligation de contradictoire avec le propriétaire des lieux, prévoyant une exposition des motifs de décision du Maire et une transmission des rapports et éléments fondant la décision, l'ensemble permettant dans un délai d'un mois minimum la présentation d'observations ;

**Vu** les dispositions de l'article L.511-19 du même code permettant, en cas de danger imminent, manifeste ou constaté, mis en avant par le rapport d'expertise, de déroger à l'obligation de procédure contradictoire préalable de telle sorte que le Maire prend un arrêté prescrivant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai fixé ;

**Vu** les pouvoirs de Maire en matière d'ordre public, mis en œuvre dans le cadre de l'article L.511-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité permettant prescription, dans un délai fixé par le Maire, de mesures nécessitées par les circonstances et risques ;

**Vu** les mesures potentielles prévues par l'article L.511-11 susmentionné, comprenant l'obligation de réparation ou de mesure propres à remédier à la situation, la démolition, la mise à disposition de bâtiment, son usage à titre d'habitation, ou son accès, à titre temporaire ou définitif ;

**Vu** la nécessité pour un tel arrêté de fixer un délai dans lequel le propriétaire du bien en cause peut s'exécuter, et la possibilité, en cas de non-exécution, de fixer une astreinte journalière prévue à l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

**Vu** la possibilité pour le Maire, en cas de non-exécution des préconisations de l'arrêté de mise en sécurité dans le délai imparti, de procéder à des travaux d'offices aux frais du propriétaire du bâti.

**Vu** le délai minimum d'un mois devant être laissé au propriétaire pour mettre en sécurité son bien, sauf usage de la procédure d'urgence ;

**Vu** l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses dispositions permettant au Maire, de procéder par décision motivée, d'office, à l'exécution des mesures préventives et curatives prescrites, aux frais du propriétaire et pour son compte ;

**Vu** l'article R.511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant la sollicitation de l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le cas où le bâtiment objet du péril est dans les abords des monuments historiques définis par le Code du Patrimoine, ou le cas échéant l'information de l'architecte des bâtiments de France en cas d'usage de la procédure prévue par l'article L.511-19 susmentionné ;

**Vu** les obligations de notification et de publication notamment prévues par l'article L.511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

**Vu** la possibilité, suite à l'exécution des mesures prescrites et le constat d'absence de risque, de lever l'arrêté de mise en sécurité, ou une partie de ses prescriptions ;

**Vu** les dispositions de l'article L.511-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, disposant qu'il revient à la charge du propriétaire défaillant dans ses obligations de porter les conséquences de potentiels relogements ;

**Vu** les dispositions de l'articles R.511-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui dispose qu'en cas d'exécution d'office, les créances recouvrent l'ensemble des frais engagés, y compris les travaux, frais d'expertises ou tout autres frais exposés par la Commune dans le cadre de la procédure ;

**Vu** les dispositions de l'article L.511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant une peine d'un an d'emprisonnement et une amende de 50 000€ en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrites par application de la procédure de mise en sécurité ;

**Vu** le Code de Justice Administrative et la requête en référé expertise déposée le 28 avril 2023 par la Mairie de Villefranche-de-Lauragais ;

**Vu** l'ordonnance n°2302443 du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 28 avril 2023, désignant Monsieur Yves Baduel expert sur ce dossier ;

**Vu** les missions de l'expert, mandaté pour examiner le bâtiment objet de la requête, donner son avis sur son état intérieur et extérieur, sur la gravité du péril potentiel qu'il représente, et le cas échéant proposer des mesures de nature à faire cesser le péril ;

**Vu** les conclusions d'expertises rendue par Monsieur Yves Baduel lors de sa visite du 29 avril 2023 ;

**Considérant** les deux propriétés situées au 125 et au 127 Rue de la République, 31290, Villefranche-de-Lauragais, et l'état critique de leur mur mitoyen, porteur du bâtiment situé au 125 ;

**Considérant** la visite réalisée par les services municipaux et leurs partenaires privés, en date du 28 avril 2023 dans et autour du bien sis 125 Rue de la République, 31 290, Villefranche-de-Lauragais ;

**Considérant** les échanges préalables et postérieurs avec le propriétaire du bien objet du risque ;

**Considérant** qu'il ressort de cette visite un risque de défaillance imminent et manifeste du mur attenant au 127 Rue de la République, de telle sorte que le bâtiment objet du présent arrêté n'offre pas les garanties nécessaires au maintien de la sécurité et de la santé des occupants et des tiers passant Rue de la République ;

**Considérant** la visite d'expertise réalisée par Monsieur Yves Baduel le 29 avril 2023 ;

**Considérant** qu'il ressort de la visite d'expertise de Monsieur Yves Baduel que le bâtiment du 125 Rue de la République présente de par son mur mitoyen avec le 127, un risque grave, imminent et de nature à troubler l'ordre public ;

**Considérant** l'urgence à prendre des mesures provisoires en vue de garantir la sécurité publique, la santé des habitants du bâtiment et celles des usagers de la voirie attenante ;

**Considérant** la nécessité de déroger aux règles du contradictoire par application des dispositions de l'article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

## **Arrête :**

### **Article 1 :**

Madame Cécile Caudal, propriétaire et résidente du bâtiment sis 125 Rue de la République, 31 290, Villefranche-de-Lauragais (Parcelle cadastrée section D n°1853) ainsi que l'ensemble des occupants potentiels du lieu sont soumis aux mesures de sécurité provisoires suivantes :

- Il est interdit d'accéder au bâtiment sis 125 Rue de la République, 31290, Villefranche-de-Lauragais, de l'utiliser ou de l'habiter à titre temporaire, le temps de l'exécution des mesures de mise en sécurité par étayage de l'ensemble du bâtiment
- Cette interdiction prendra valeur exécutoire dans un délai de 24 heures après notification du présent arrêté à l'intéressée, le temps qu'elle évacue ses biens les plus nécessaires du bâtiment.
- Il est fait interdiction à la propriétaire et aux personnes potentiellement occupantes antérieures du lieu d'habiter le bâtiment ou de s'y maintenir une fois le bâtiment étayé, sauf en vue de la récupération ponctuelle et particulièrement nécessaire de biens ;

### **Article 2 :**

Compte tenu du danger encouru par tout occupants du fait de l'état des lieux, et des préconisations de l'expert désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse, Madame Cécile Caudal, propriétaire du bâtiment situé 125 Rue de la République, 31290, Villefranche-de-Lauragais, et la société civile immobilière SB Invest immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro D539765768 sont enjoints à réaliser les travaux suivants dans un délais 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, à proportion de leurs responsabilités respectives du mur mitoyen situé entre l'ancien bâtiment du 127 Rue de la République et le 125 de la même rue :

- Il sera procédé, dans les règles de l'art, à la déconstruction du mur mitoyen entre le 125 et le 127 rue de la République, puis à sa reconstruction, de telle sorte que la nouvelle structure garantisse l'intégrité du bâtiment situé au 125.

Madame Cécile Caudal est également enjointe dans un délai de 7 jours d'assurer l'étayage de l'ensemble du bâtiment du 125 Rue de la République pour en assurer la solidité structurelle.

### **Article 3 :**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.511-22 et à l'article L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La non-exécution des travaux prescrits à l'article 2 du présent arrêté dans le délai fixé ouvrira droit pour la commune d'intervenir d'office, en lieu et place de Madame Cécile Caudal et de la société SB Invest, à leurs frais, pour leurs comptes, de telle sorte à garantir la bonne exécution des travaux de mise en sécurité du bâtiment.

### **Article 4 :**

Suite à des travaux réalisés pour mettre fin à tout dangers, un contrôle sera effectué et le présent arrêté sera levé après constat de bonne exécution des préconisations prévues à l'article 2 du présent arrêté.

### **Article 5 :**

Les services municipaux sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis, affiché et publié selon la réglementation en vigueur.

Fait à Villefranche de Lauragais, le 30 avril 2023.

**Le Maire,  
Valérie Grafeuille-Roudet**



Roudet (May 1, 2023 13:42 GMT+2)

*Conformément à l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Toulouse peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté par courrier postal ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), pendant un délai de deux mois à compter de la notification et de la publication de cet acte. Dans ce même délai, un recours gracieux peut-être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale. La requête présentée devant le Tribunal administratif fait obligation d'acquiescement de la contribution pour l'aide juridique prévue par l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.*

# Arrêté n°DG-2023-30-04-01

Final Audit Report

2023-05-01

Envoyé en préfecture le 02/05/2023

Reçu en préfecture le 02/05/2023



Publié le

ID : 031-213105828-20230502-ARDG\_2023\_30\_04-AR



Created:	2023-04-30
By:	Jean Godemel (j.godemel@mairie-villefranchedelauragais.fr)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAmmTLIBbFR2EY44rd1P0qPV2Ef7GIHDJi

## "Arrêté n°DG-2023-30-04-01" History

-  Document created by Jean Godemel (j.godemel@mairie-villefranchedelauragais.fr)  
2023-04-30 - 11:40:15 AM GMT
-  Document emailed to valerie.roudet@mairie-villefranchedelauragais.fr for signature  
2023-04-30 - 11:40:33 AM GMT
-  Email viewed by valerie.roudet@mairie-villefranchedelauragais.fr  
2023-05-01 - 11:41:41 AM GMT
-  Signer valerie.roudet@mairie-villefranchedelauragais.fr entered name at signing as Roudet  
2023-05-01 - 11:42:39 AM GMT
-  Document e-signed by Roudet (valerie.roudet@mairie-villefranchedelauragais.fr)  
Signature Date: 2023-05-01 - 11:42:41 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.  
2023-05-01 - 11:42:41 AM GMT