



VILLE
DE
PÉZILLA-LA-RIVIÈRE
PYRÉNÉES-ORIENTALES

Code Postal 66370
Tél. 04 68 92 00 10 - Fax 04 68 92 88 47

République Française

Le 3 mars 2026

ARRETE N° 2026-083
POLICE DE L'HABITAT
MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE
15 rue du Portal d'Amont
Parcelle AK 12

Le maire de la commune de PEZILLA-LA-RIVIERE

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L511-19 et les articles L 511-1 à L 511-22 et R 511-1 à R 511-13 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

Vu la procédure de mise en sécurité engagée par la commune de Pézilla-la-Rivière et visant l'ensemble immobilier situé sur les parcelles cadastrées AK 9, AK 10 et AK 12 situé 11, 13 et 15 rue Portal d'Amont à Pézilla-la-Rivière ;

Vu l'ordonnance du tribunal administratif de Montpellier du 17 février 2026 désignant M. Sébastien Vignes en tant qu'expert ;

Vu le rapport d'expertise établi par Monsieur Sébastien Vignes le 23 février 2026 à la suite d'une visite des lieux partielle (RDC uniquement – niveaux inaccessibles) effectuée le 20 février 2026 annexé au présent arrêté ;

Vu l'arrêté n°2026-079 de mise en sécurité – procédure d'urgence du 25 février 2026 par lequel le maire de la commune de Pézilla-la-Rivière a ordonné les mesures indispensables pour faire cesser le danger constaté par l'expert Monsieur Vignes ;

Vu le rapport d'expertise complémentaire établi par Monsieur Sébastien Vignes le 27 février 2026 à la suite d'une deuxième visite des lieux portant sur les niveaux 1 et 2 effectuée le même jour ;

Considérant que la commune a souhaité engager une procédure de mise en sécurité concernant l'ensemble immobilier situé sur les parcelles cadastrées AK 9, AK 10 et AK 12 situé 11, 13 et 15 rue Portal d'Amont à Pézilla-la-Rivière, propriété de Monsieur Marc GOMEZ et a demandé la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif de Montpellier qui y a fait droit en désignant Monsieur Sébastien Vignes ;

Considérant que l'expert a constaté dans son rapport du 23 février 2026 que « le faux plafond de l'immeuble sis **15 rue du Portal d'Amont**, sur la parcelle cadastrée AK 12, présente un effondrement partiel laissant apparaître la structure porteuse » ; que « les solives visibles montrent des traces marquées d'humidité et une imprégnation persistante, traduisant une altération avancée du bois » ; que « l'état du plancher haut du rez-de-chaussée révèle une dégradation structurelle avérée susceptible d'altérer sa capacité portante » ; que « cette situation caractérise un risque réel d'effondrement localisé » ;

Considérant que l'expert a conclu que l'immeuble sis **15 rue du Portal d'Amont**, sur la parcelle cadastrée AK 12, ne présente pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

Considérant qu'après examen de l'immeuble situé **15 rue du Portal d'Amont**, sur la parcelle cadastrée AK 12, l'expert affirme que :

*« Au regard du péril grave et imminent constaté au sein de l'immeuble **15 rue du Portal d'Amont**, sur la parcelle cadastrée AK 12, il convient de mettre en œuvre sans délai des mesures destinées à supprimer le danger et à garantir la sécurité des personnes et en premier lieu, **une mesure d'urgence consistant en l'évacuation immédiate des occupants afin de prévenir tout risque corporel en cas d'effondrement partiel ou total des planchers.** »*

Considérant qu'en l'état des conclusions de l'expert, il y a un danger imminent au sens de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation justifiant la mise en œuvre d'une procédure d'urgence ;

Considérant que les mesures indispensables pour faire cesser ce danger préconisées par l'expert ont été ordonnées par arrêté municipal n°2026-079 du 25 février 2026, notamment l'évacuation immédiate de tous les occupants de l'immeuble (RDC + étages) ;

Considérant qu'après avoir pu accéder et visiter les niveaux 1 et 2 de l'immeuble situé **15 rue du Portal d'Amont**, l'expert a constaté dans son rapport du 27 février 2026 dans l'appartement R+1 « *une infiltration importante en partie arrière de la douche zone correspondant à l'aplomb du plancher haut du rez-de-chaussée identifié comme défaillant* » ; que « *les faux plafonds ne présentent pas de marque de ruissellement répétées ou anciennes similaires à celles observées au rez-de-chaussée* » ; que dans l'appartement R+2 « *les pièces ne présentent pas de désordres apparents ni de réseaux d'eau positionnés à l'aplomb direct des dégradations constatées au rez-de-chaussée* » ; que « *le plancher haut du R+1 présente des déformations importantes et un défaut de planéité* » « *traduisant une possible surcharge ou altération de la structure porteuse justifiant des mesures conservatoires immédiates* » ;

Considérant que l'expert conclut que « *les traces observées apparaissent en lien direct avec des désordres situés au niveau de la salle d'eau du R+1* » ; que « *l'état du plancher haut du rez-de-chaussée demeure structurellement altéré* » ; que « *les éléments porteurs bois présentent une dégradation avérée susceptible d'affecter leur capacité portante* » ; que « *cette situation caractérise un risque réel d'effondrement localisé pouvant compromettre la sécurité des occupants et des tiers* » ; « *que l'immeuble situé sur la parcelle AK 12 présente toujours un péril grave et imminent circonscrit au plancher haut du rez-de-chaussée* » ;

Considérant que le rapport complémentaire de l'expert Monsieur Vignes confirme un danger imminent au sens de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation justifiant la mise en œuvre d'une procédure d'urgence ;

Considérant que l'expert conclut que ce danger est « *circonscrit aux structures de planchers des niveaux bas et intermédiaire* » ;

Considérant les mesures indispensables déterminées par l'expert pour faire cesser ce danger (page 19 du rapport) notamment l'évacuation immédiate des occupants circonscrite aux occupants du rez-de-chaussée et du premier étage ;

ARRETE

Article 1^{er} : Monsieur Marc GOMEZ, domicilié 17 rue Mahé de Boislandelle à 66350 TOULOUGES, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AK 12, 15 rue du Portal

d'Amont à Pézilla-la-Rivière, est tenu de réaliser les mesures suivantes préconisées par l'expert comme étant de nature à mettre fin à l'imminence du danger (page 19 du rapport du 27/02/2026) :

« - Evacuation ***immédiate*** des occupants de l'immeuble ***du rez-de-chaussée et du premier étage*** ;

- Etalement des planchers ***dans les plus brefs délais***, lequel devra concerner en priorité le plancher haut du rez-de-chaussée et être étendu au plancher haut du R+1 et être cohérent et continu dans l'attente d'un diagnostic structurel complet ;

- Diagnostic technique précis de l'origine des infiltrations pour mettre un terme immédiat aux écoulements d'eau constatés. »

Les mesures d'étalements et de diagnostic devront être réalisées **sans délai** et au plus tard **sous 48h à compter de la notification du présent arrêté**.

Article 2 : Conformément aux prescriptions de l'expert, **le rez-de-chaussée et le premier étage** de l'immeuble sont frappés d'une interdiction d'habiter à compter de la date du présent arrêté.

Article 3 : Conformément à l'article L511-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'exécuter les mesures prescrites dans le délai imparti, il sera procédé à leur exécution d'office par la commune à ses frais.

Article 4 : 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 L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayant droit ont, à leur initiative, réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place. La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune tous les justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié à la personne physique identifiée à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

En cas d'impossibilité de notifier le présent arrêté à la personne du propriétaire, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé l'immeuble sis 15 rue du Portal d'Amont ainsi que par affichage sur l'immeuble en question.

Article 7 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

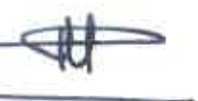
Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier sis 6 rue Pitot 34000 Montpellier, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 10 : Le Chef de la Police Municipale et toutes autorités de police habilitées sont chargés, en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Pézilla-la-Rivière, le 3 mars 2026

Le Maire





Jean-Paul BILLES