



(VAUCLUSE)

ARRÊTÉ

LE MAIRE DE LA COMMUNE D'APT

REF : RJ/AS

N° 014612

Nouvel arrêté de mise en sécurité – Procédure urgente – Risques présentés par les bâtiments sis 158 et 158 A quai Général Leclerc à APT (84400), référencés au cadastre Section AV n°99 et AV n°100 appartenant à la SCI VIRCA et à M. Louis CAILLOL DE PONCY n'offrant plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers – Réalisation des travaux strictement nécessaires

Publié le :

22 JAN. 2025

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2131-2, L.2131-8, L.2212-1, L.2212-2, L.2213-24.

Vu le Code de la Justice Administrative, notamment les articles R.531-1, R.531-2 et R.556-1.

Vu, l'ordonnance n° 2300650 du 22 février 2023 rendue par le juge des référés désignant Monsieur Gilles BANI, en qualité d'expert ayant pour mission dans un délai de vingt-quatre heures de :

- 1- Examiner l'immeuble situé quai Général Leclerc, section cadastrée AV N°99 et AV N°100 à Apt, et appartenant la SCI VIRCA et à M. Louis CAILLOL de PONCY et d'en constater l'état.
- 2- Dire si l'état de l'immeuble fait courir un risque pour la sécurité publique ou celle de ses occupants et s'il présente un danger manifeste ou imminent.
- 3- Dresser le constat de l'état des bâtiments mitoyens.
- 4- Proposer les mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger éventuellement constaté.

Vu, le rapport dressé par M. Gilles BANI, expert désigné par ordonnance du juge des référés en date du 25 février 2023 et établissant les préconisations suivantes :

- Il conviendra de réaliser les mesures provisoires d'urgence visant à mettre en sécurité le site immédiatement (périmètre de sécurité, étaieage d'urgence). Toute étude nécessaire doit être engagée immédiatement.
- Si dans trois mois, l'immeuble n'était pas conforté, il sera nécessaire de fermer à toute circulation le quai Général Leclerc au niveau de l'immeuble sinistré.

Vu, l'arrêté n° 013219 du 28 février 2023 reprenant les préconisations de l'expert désigné par ordonnance du juge des référés et enjoignant Monsieur CAILLOL de PONCY et la SCI VIRCA de mettre en œuvre les mesures requises pour mettre fin au danger présentant un caractère imminent ou manifeste pour la sécurité publique dûment constaté.

Vu, l'ordonnance n° 2301861 du 16 juin 2023 par laquelle l'exécution de l'arrêté du Maire de la commune d'Apt n° 013219 du 28 février 2023 ainsi que de la décision par laquelle le recours gracieux de Monsieur CAILLOL de PONCY a été rejeté, est suspendue.

Vu, l'arrêté n° 013572 du 06 juillet 2023 de mise en sécurité déclenchant une nouvelle procédure urgente en raison des risques présentés par les bâtiments sis 158 et 158A quai Général Leclerc à APT (84400), référencés au cadastre section AV N°99 et AV N°100 et ordonnant aux propriétaires de ces biens, la SCI VIRCA et Monsieur Louis CAILLOL DE PONCY d'initier toute étude nécessaire visant à mettre en sécurité le site immédiatement afin d'établir le coût précis et de préciser, le cas échéant, le coût d'une démolition des biens en cause dans un délai de quinze jours à compter de la réception du présent acte.

Accusé de réception en préfecture
084-21840034-20250114-APT-014612-AR
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 22/01/2025

VU, le courrier daté du 29 juillet 2023, informant les propriétaires de l'inexécution des travaux prévus par l'arrêté municipal n°013572 dans les délais impartis et, du déclenchement de la procédure d'exécution d'office des travaux non réalisés dans les délais préconisés par l'arrêté municipal n°013572 du 06/07/2023.

Vu, l'arrêté n° 013596 du 31 juillet 2023 constatant l'inexécution par la SCI VIRCA et par Monsieur Louis CAILLOL DE PONCY, propriétaires des bâtiments référencés au cadastre AV N°99 et AV N°100, des prescriptions de l'arrêté municipal n°013572 du 06/07/2023, et en prononçant l'exécution d'office par l'administration communale et aux frais des propriétaires conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Vu, la décision n° 001160 du 01 août 2023 portant attribution du marché à l'entreprise AXIOLIS sise 371, avenue de la Rasclave à LA PENNE SUR HUVEAUNE (13821) pour réaliser une étude de sécurisation provisoire et une étude de faisabilité concernant les bâtiments cadastrés AV N°99 et AV N°100 appartenant à la SCI VIRCA et à Monsieur Louis CAILLOL DE PONCY qui n'offrent plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité.

Vu, l'ordonnance n° 2303599 du 22 mars 2024 du juge des référés du tribunal administratif de Nîmes, sur demande de Monsieur Louis CAILLOL de PONCY et de la SCI VIRCA, ordonnant une expertise aux fins de se prononcer sur l'étendue et les causes des désordres affectant les propriétés AV N°99 et AV N°100 situées à APT (84400), au 158 et 158 A du quai Général Leclerc ainsi que pour établir, le cas échéant, les travaux nécessaires pour y remédier et confiant l'expertise à Monsieur Dominique Kravetz, expert.

Vu, l'ordonnance n° 2303599 du 25 novembre 2024, du juge des référés du tribunal administratif de Nîmes, sur demande de Monsieur Dominique Kravetz expert, complétant l'ordonnance n° 2303599 du 22 mars 2024 en étendant les opérations d'expertise au contradictoire de la communauté de communes du pays d'Apt et en fixant la date de dépôt du rapport d'expertise au 01 novembre 2025.

CONSIDÉRANT, que le rapport dressé par M. Gilles BANI, expert désigné par ordonnance du juge des référés en date du 25 février 2023 a souligné l'urgence de remédier à la situation de péril après avoir effectué le constat suivant : « la stabilité de l'immeuble n'est plus assurée que ce soit au niveau de la portance ou de la structure. Il y a un risque d'effondrement de l'immeuble à terme au 158 et 158 A quai Général Leclerc. Le constat permet de dire que le danger a un caractère imminent ou manifeste pour la sécurité publique. »

CONSIDÉRANT, que pour apprécier l'urgence à statuer sur la suspension de l'arrêté n° 013219 du 28 février 2023, le juge des référés a souligné que :

« L'arrêté contesté a pour objet de mettre en demeure Monsieur CAILLOL de PONCY de réaliser des travaux sans délai, et des travaux plus importants dans un délai bref de 30 jours, sur un immeuble dont il est propriétaire au risque qu'il y soit procédé d'office par la commune à ses frais, et alors même qu'il s'est vu refusé, à trois reprises, la délivrance d'un permis de démolir sur cet immeuble. Or, il résulte de l'instruction, et notamment des indications de Monsieur BANI dans son rapport d'expertise du 25 février 2023 ordonnée par le Tribunal de céans, que les travaux de confortement prescrits par l'arrêté ne permettront d'assurer la stabilité de l'immeuble qu'à titre provisoire. Compte tenu du coût prévisible de ces travaux, et des circonstances particulières de l'espèce, l'exécution de l'arrêté porte une atteinte suffisamment grave et immédiate aux intérêts financiers et patrimoniaux du requérant pour que la condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative soit regardée comme remplie. »

CONSIDÉRANT que suite au dépôt d'une nouvelle demande d'un permis de démolir PD00323A0001, l'architecte des Bâtiments de France a émis le 29 avril 2023 un nouvel avis défavorable prenant notamment en considération les préconisations du rapport dressé par M. Gilles BANI, expert désigné par ordonnance du juge des référés en date du 25 février 2023 comme suit :

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-2025-0163-0121-00
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Cet édifice fait de
Le rapport d'expertise daté du 25 février 2023 précise : " Il conviendra de réaliser les
mesures provisoires d'urgence visant à mettre en sécurité le site immédiatement (périmètre

de sécurité, étalement d'urgence). Toute étude nécessaire doit être engagée immédiatement. " Les mesures provisoires sont décrites dans le document. Celui-ci ne préconise pas la démolition de l'édifice mais propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger éventuellement constaté. »

CONSIDÉRANT qu'il n'appartient pas à la collectivité d'apporter une appréciation sur les avis formulés par l'Architecte des Bâtiments de France.

CONSIDÉRANT, que la procédure relative aux bâtiments menaçant ruine telle que définie dans le Code de la Construction et de l'Habitation n'offre pas la possibilité en l'état de l'instruction de procéder à la démolition du bien et que cette mesure ne pourra être prescrite que sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à la demande du Maire conformément à l'article L.511-16 de ce même code.

CONSIDÉRANT, que la situation de péril dûment constatée n'a pas trouvé de solution malgré l'urgence reconnue d'y remédier ; qu'en l'espèce un second arrêté a mis en demeure les propriétaires des bâtiments référencés au cadastre AV N°99 et AV N°100 d'initier, dans un délai de quinze jours, toute étude nécessaire visant à mettre en sécurité le site immédiatement ; que les mesures préconisées par le second arrêté municipal n°013572 du 06/07/2023 n'ont pas été réalisées dans le délai, à savoir avant le 29 juillet 2023 par les propriétaires ; qu'au vu de cette inexécution, la procédure d'exécution d'office a été déclenchée ; qu'après la consultation de plusieurs bureaux d'études (six), seul celui d'AXIOLIS a transmis une offre et a garanti la réalisation d'une étude immédiatement.

CONSIDÉRANT, que les propriétaires des bâtiments référencés AV N°99 et AV N°100 ont fourni un devis établi le 30/04/2023 par l'entreprise Ingénierie 84 et signé le 31/07/2023 ; que ce devis ne répondait que très partiellement aux mesures préconisées par l'arrêté municipal n°013572 ; que le président de l'entreprise Ingénierie 84 a certifié avoir reçu le devis signé accompagné d'un acompte le 04/08/2023 à son siège et ne pas pouvoir intervenir avant le mois de septembre 2023.

CONSIDÉRANT, que l'entreprise AXIOLIS a été désignée par décision n°01160 du 01/08/2023 pour réaliser une étude de sécurisation provisoire et une étude de faisabilité concernant les bâtiments AV N°99 et AV N°100.

CONSIDÉRANT, que par requête n°2302903 enregistrée au greffe le 03/08/2023, le juge des référés libérés a été saisi aux fins de suspendre l'arrêté municipal n°013572 du 06/07/2023 et que par ordonnance du 04/08/2023, cette requête a été rejetée.

CONSIDÉRANT, qu'après avoir pris connaissance de l'ordonnance de référé du 04/08/2023, la mairie a informé par courrier daté du 08/08/2023 et remis en main propre le même jour, les propriétaires des dispositions de l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation qui dispose « Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre. »

CONSIDÉRANT, qu'au vu du danger imminent constaté, l'exécution d'office de l'expertise des bâtiments AV N°99 et AV N°100 prévue par l'arrêté municipal n°013572 a été effectuée le 22 août 2023 par l'entreprise AXIOLIS en présence des agents de la mairie en charge du suivi de ce dossier.

CONSIDÉRANT, que dans son rapport d'étude de faisabilité N° AXI202308-3528, l'entreprise AXIOLIS a déterminé et chiffré les travaux de sécurisation provisoire ainsi que les travaux définitifs.

CONSIDÉRANT, que pour lever le danger imminent et quel que soit les travaux définitifs retenus (renforcement et réhabilitation de l'immeuble ou démolition et reconstruction), le rapport de l'entreprise AXIOLIS certifie que les travaux de sécurisation provisoire sont à réaliser en urgence.

CONSIDÉRANT, que les propriétaires des immeubles référencés au cadastre AV n°99 et AV n°100 ont demandé à la mairie de réaliser un rapport technique de mise en sécurité le 07 novembre 2023 par le bureau d'études Ingénierie 84 situé 40, avenue de la 1^{ère} D.B., ZE du MIN, BP 40217 à Cavillon (84306) cedex ; que dans son rapport ce bureau d'études a conclu que la toiture

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250110-0012-AR
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 24/01/2025

de la partie NORD des immeubles AV N°99 et AV N°100, en ces termes « Nous pensons que la toiture présente un réel danger d'effondrement ce qui entraînerait les planchers en dessous. De ce fait, nous préconisons que la toiture soit complètement refaite, avec le changement des fermes bois, pannes, chevrons et tuiles. Un chaînage BA sera créé pour ceinturer les murs existants. Des agrafes pourront compléter ces renforts structurels au niveau des fissures. Dans un projet de rénovation, il conviendra probablement d'envisager une reprise en sous-œuvre des fondations. »

CONSIDÉRANT, que les propriétaires des immeubles référencés au cadastre AV N°99 et AV N°100 ont sollicité par requête et mémoires en date des 27 septembre 2023 et 27 novembre 2023, le juge des référés du tribunal administratif de Nîmes afin qu'un expert soit désigné et que ce dernier se prononce sur l'étendue et les causes des désordres affectant leur propriété située à Apt (84400) au 158 et 158 A, quai du Général Leclerc et, qu'il établisse, le cas échéant, les travaux nécessaires pour y remédier ; que le juge des référés a désigné, par ordonnance N°2303599 du 22 mars 2024, Monsieur Dominique Kravetz, en qualité d'expert ayant pour mission de :

- 1°) Se faire communiquer et prendre connaissance de toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment les rapports d'expertises déjà établies, ainsi que les documents techniques en possession de M. Caillol de Poncy, de la SCI Virca et de la commune d'Apt ;
- 2°) Se rendre sur les lieux, au 158 et 158 A quai Général Leclerc à Apt, en présence de l'ensemble des parties ;
- 3°) Décrire la situation des lieux, notamment l'état et l'ampleur des désordres affectant la propriété des requérants ; dire si les désordres ont évolué depuis l'expertise du 25 février 2023 ;
- 4°) Evaluer le coût et de la durée des travaux nécessaires pour réparer les désordres ;
- 5°) Préconiser et évaluer les travaux nécessaires pour prévenir de nouveaux dommages ;
- 6°) Déterminer la solution technico-économique la plus adaptée (hypothèse de la réhabilitation et hypothèse de la démolition suivie de la reconstruction à l'identique).

CONSIDÉRANT, que par des notes et un mémoire, enregistrés les 10 juillet 2024, 4 et 31 octobre 2024, Monsieur Dominique Kravetz, en sa qualité d'expert a souligné que sa mission d'expertise n'a pas pour objet de sécuriser les lieux ; que cette responsabilité appartient au propriétaire ou à la commune.

CONSIDÉRANT, que dans sa note d'information n°3 du 04 octobre 2024, Monsieur Dominique Kravetz, expert, rappelle l'absence de la mise en œuvre des mesures de sécurisation, en ces termes « Nous rappelons cependant le danger considérable que générerait l'effondrement de cet immeuble alors que les mesures de sécurisation ne sont pas mises en œuvre. »

CONSIDÉRANT, qu'au vu de l'état des immeubles, Monsieur Dominique Kravetz, expert, a fait poser un inclinomètre connecté et une jauge connectée le 21 octobre 2024 afin de mesurer les mouvements des immeubles et les mettre sous surveillance.

CONSIDÉRANT, que par ordonnance du 25 novembre 2024, le juge des référés a ordonné que la mission définie par l'ordonnance du juge des référés du 22 mars 2024 et confiée à Monsieur Dominique Kravetz, expert soit complétée comme suit :

Rechercher les causes et origines des désordres constatés ;
Les opérations d'expertise sont étendues au contradictoire de la communauté de communes du pays d'Apt-Luberon ;
La date de dépôt du rapport d'expertise est fixée au plus tard le 1er novembre 2025.

CONSIDÉRANT, que l'ordonnance du 25 novembre 2024 n'a pas d'effet sur la responsabilité de la réalisation des travaux de mise en sécurité ; que cette responsabilité incombe aux propriétaires des bâtiments ou à la commune.

CONSIDÉRANT, que dans sa note n°6 du 27 décembre 2024, informant les parties du suivi de la jauge connectée posée en façade OUEST, Monsieur Dominique Kravetz, expert, constate une évolution continue cumulant 0,9 mm sur la période concernée d'un peu moins

deux mois.
Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250116-014612-AR
Date de télétransmission : 2025/01/25
Date de réception préfecture : 2025/01/25

CONSIDÉRANT, qu'en l'absence de travaux de mise en sécurité, les désordres ne peuvent que s'aggraver, que sans attendre les conclusions de l'expertise ordonnée par l'ordonnance

N°2303599 du 25 novembre 2024 du juge des référés qui rappelle les observations de l'expert à savoir « sa mission d'expertise n'a pas pour objet de sécuriser les lieux, cette responsabilité appartient au propriétaire ou à la commune » ; que les différents rapports d'expertise réalisés depuis le mois de février 2023 par Gille Bani, expert désigné par ordonnance du 22 février 2023, par les bureaux d'études AXIOLIS et Ingénierie 84 ainsi que les observations de Monsieur Dominique Kravetz, expert désigné par ordonnance N°2303599 du juge des référés des 22 mars 2024 et 25 novembre 2024, concluent à un danger imminent et que le risque d'effondrement de la toiture est avéré.

CONSIDÉRANT, que pour ces motifs, il est nécessaire de réaliser les travaux de mise en sécurité strictement nécessaires, à savoir l'étalement de la toiture de la partie NORD des immeubles référencés au cadastre AV N°99 et AV N°100 qui présente un risque d'effondrement avéré ; que ces mesures seront calibrées afin de ne pas porter une atteinte grave aux intérêts financiers et patrimoniaux des propriétaires mais devront permettre de lever le danger.

SUR proposition du Directeur Général des Services de la commune d'Apt,

ARRÊTE

Article 1° –

La SCI VIRCA, ayant son siège social à SAIGNON (84400), les Blaques chez Monsieur CAILLOL DE PONCY Louis, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N°392 434 585 00015, représentée par Monsieur CAILLOL DE PONCY Louis, en qualité de gérant de la SCI, demeurant Les Blaques à SAIGNON (84400), propriétaire de l'immeuble sis à APT (84400), 158 quai Général Leclerc - référence cadastrale AV n°99.

Monsieur CAILLOL DE PONCY Louis Michel, domicilié à SAIGNON (84400), Les Blaques, né le 28/02/1956 à MARSEILLE (13), propriétaire de l'immeuble sis à APT (84400), 158A quai Général Leclerc - référence cadastrale AV n°100, ou ses ayants droit.

Sont mis en demeure, sur les bâtiments référencés au cadastre Section AV N°99 et AV N°100, de consulter une ou plusieurs entreprises et de retenir celle de leur choix dans un délai de quinze jours et de réaliser, dans un délai de trente jours, à compter de la notification du présent arrêté envoyé par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, les travaux strictement nécessaires et permettant de lever le danger d'effondrement de la toiture. Il s'agit de procéder à l'étalement de la toiture et des planchers et si nécessaire à des renforts localisés. Ces mesures et travaux ont un caractère provisoire et confortatif pour éviter tout risque de contentieux.

Ces mesures sont à caractère temporaire et prendront fin après la réalisation, au terme de la procédure de mise en sécurité engagée, des travaux de réparation et de consolidation permettant de garantir la solidité et la stabilité structurelle de l'immeuble et de la transmission de toutes pièces justificatives attestant leur réalisation dans les règles de l'art et validés par un bureau d'études structures.

Article 2° -

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celles-ci, ou à ceux de leurs ayants droit.

Article 3° –

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble et publié sur le site internet de la Mairie d'APT sur le panneau d'affichage réglementaire de la mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier conformément à l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4° –

A compter de la notification du présent arrêté de mise en sécurité, en application de l'article L.511-18 du code de la construction et de l'habitation, le bâtiment référencé au cadastre AV N°99 et AV N°100 devenu vacant, ne peut être ni loué, ni mis à disposition, ni occupé pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions du présent article cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée prévu par l'article L. 511-14 du même code.

Article 5° –

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Article 6° –

Une copie du présent arrêté sera adressée à l'architecte des bâtiments de France.

Article 7° –

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire 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 Nîmes sis 16 avenue Feuchères - CS 88010 30941 - NÎMES cedex 09, 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 8° –

Le directeur général des services de la collectivité d'Apt, est chargé en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à APT, le 16 janvier 2025.

**Madame le Maire,
Véronique ARNAUD-DELOY.**



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250116-014612-AR
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 22/01/2025