Accusé de réception en préfecture
079-217902709-20260904-2026A40-AR
Date de télétransmission : 08/09/2026
Date de réception préfecture : 08/09/2026

ARRÊTÉ n°2026 A 40
Mise en sécurité – procédure urgente
Immeuble 23 rue chalon à Saint-Maixent-l'Ecole

Le Maire de Saint-Maixent-l'Ecole,

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.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 le rapport dressé par Monsieur Olivier BODIN, expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 6 mars 2026 et le rapport reçu le 12 mars 2026 mettant en évidence un danger imminent manifeste concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que :

- L'immeuble du n°25 vient partiellement en superposition du n°23, avec le mur mitoyen entre les étages des deux immeubles, situés à la verticale et porté par le mur entre le commerce du rez-de-chaussée du n°23 et le couloir d'accès à sa cour arrière,

- Ce mur, constitué de deux parements en moellon de pierre hourdés à la terre, présente un effondrement partiel de son parement côté couloir et un gonflement important sur une longueur de plusieurs mètres,

- On constate […] depuis la cour de l'immeuble de la parcelle 1029 que le mur Nord du bâtiment en fond de parcelle 1026 présente des débuts de gonflements et des présences d'écoulements caractéristiques de la pénétration d'eau à l'intérieur du mur en raison de l'absence de protection en tête.

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers et que le rapport précise :

- « *Le risque de prolifération de l'effondrement* [du mur] *vers le haut, au-delà du plancher haut du rez-de-chaussée est […] réel et nécessite la réalisation de travaux de confortement à bref délai* »,

- « [Risque d'] *effondrement partiel ou total* [du mur du bâtiment arrière du n°23] ».

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;

Accusé de réception en préfecture
079-217902709-20260904-2026A40-AR
Date de télétransmission : 08/09/2026
Date de réception préfecture : 08/09/2026

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Maître Cédric LAMAIRE de la SELAS AJUP, désigné administrateur provisoire de la copropriété de l'immeuble situé 21-23 rue chalon à Saint-Maixent-l'Ecole, cadastré AP1026 appartenant à :

- La succession de M. KOVATCHITCH Maurice, représenté par la Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, prise en son service du domaine, nommée à la fonction de curateur de la succession vacante aux termes d'une ordonnance du Tribunal Judiciaire de Saintes en date du 4 décembre 2025,
- La SCI SHERIF appartenant à Monsieur Sherif LABIB, 9 rue des Cordeliers, 79400 Saint-Maixent-l'Ecole,
- La SCI Le Paradisier appartenant à Madame Isabelle LE ROY, 20 chemin de la Varenne, 44390 Nort-sur-Erdre.

Sont mis en demeure d'effectuer, sur le bâtiment du n°23 :

- Pour le mur du couloir d'accès à la cour du n°23, des travaux d'étaiement et de contrefort sont à étudier précisément et à réaliser en tenant compte des appuis des planchers hauts du rez-de-chaussée, dans un délai d'une semaine.
- Pour le mur du bâtiment arrière du n°23, en limite de la cour de la parcelle 1029, les protections en tête sont à réaliser ou à remettre en état, dans un délai d'un mois.

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 des personnes mentionnées à l'article 1, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 5 :

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.

ARTICLE 6 :

Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue 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.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

Accusé de réception en préfecture
079-217902709-20260904-2026A40-AR
Date de télétransmission : 08/09/2026
Date de réception préfecture : 08/09/2026

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera 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.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble 25 rue chalon, à savoir à :

- Monsieur Mahamed Amine MESSAOUD, appartement A,
- Monsieur Alexis BEAUCHAMP, appartement B,
- Monsieur, João, appartement C.

Ainsi qu'à la propriétaire de l'immeuble 31 rue du Palais, Madame Anny MOREAU, dont dépend la cour de la parcelle 1029 concernée par le mur du bâtiment arrière du n°23.

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, 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.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis 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 9 :

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 Poitiers, dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi qu'à la transmission au représentant de l'Etat. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « télé recours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Fait à Saint-Maixent-l'Ecole, le 04/09/2026

Le Maire,
Stéphane BAUDRY

MAIRIE de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (Deux-Sèvres)