Etablissement Public et Foncier d'Occitanie
78 chemin des Septs Deniers – Bât 3
31085 TOULOUSE

Travaux de démolition des bâtiments des parcelles AC 75 et AC 76 - 104 et 110 Rue du Centre - Saint-Martory (31)

Annexe VII
Rapports d'expertise Parcelles AC75 et AC76



Dossier : OCC26-04161 Ind C - Septembre 2026

Diapason Bâtiment B
Rue Jean Bart
31 670 Labège
www.anteagroup.fr/fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

ORIGINAL

Juge des référés : Mme Viseur-Ferré
Greffière : Mme Franco
Ref Expert : 2603

RAPPORT D'EXPERTISE

AFFAIRE :

COMMUNE DE SAINT-MARTORY c/
M. En-Naciri

Dossier n° 2601326

Ordonnance du 19 février 2026

Destinataires :

Par lettre recommandée avec AR :

Commune de Saint-Martory 122, avenue Norbert Casteret 31360 Saint-Martory
M. Mohammed En-Naciri 220, route de Lagardelle Villa 13 31600 EAUNES

Par courriel :

Greffe du tribunal administratif de Toulouse

Diffusion : 1 au Greffe
2 Parties

Expert désigné :
Régis PEAUGER
9 bis route de Bazus 31380 Garidech
Tél : 07.50.25.31.77
regispeauger@gmail.com

SOMMAIRE

I - MISSION DE L'EXPERT 3

II – FAITS, PROCEDURE / OBJET DE LA REQUETE 4

III - OPERATIONS D'EXPERTISE 5

III-1. CHRONOLOGIE 5
III-2. PIECES REÇUES 5
III-3. COMPTE-RENDU DE VISITE ET CONSTATS DU 20 FEVRIER 2026 A 10H 6

IV - REPONSES A LA MISSION ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL 14

V - CONCLUSIONS 18

LISTE DES ANNEXES 19

I - MISSION DE L'EXPERT

Selon l'ordonnance du 19 février 2026 du tribunal administratif de Toulouse, l'expert a pour mission, dans les 24 heures suivant la notification de l'ordonnance, de :

1. Se rendre sur les lieux, parcelle cadastrée section AC, n° 75, sis 104, rue du Centre à Saint-Martory (31360) et d'examiner le bâtiment,

2. Dresser un constat de l'état de ce bâtiment et des désordres qui l'affectent,

3. Préciser les risques présentés par cet immeuble affectant les garanties nécessaires au maintien de la sécurité des tiers,

4. Proposer les mesures de nature à mettre fin au danger, telles que des réparations ou toute autre mesure propre à remédier à la situation, y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus ;

5. Donner son avis sur le caractère imminent ou manifeste du danger présenté par ce bâtiment dont la mention, si tel est le cas, devra figurer au rapport et, dans l'affirmative, de proposer les mesures d'urgence indispensables pour le faire cesser,

6. S'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous les intéressés et d'annexer au rapport tous documents utiles,

7. Décrire l'état extérieur des immeubles mitoyens.

****

II – FAITS, PROCEDURE / OBJET DE LA REQUETE

Selon requête et pièces complémentaires enregistrées au greffe du tribunal administratif de Toulouse les 18 et 19 février 2026, la commune de Saint-Martory (31360) a demandé au juge des référés d'ordonner une expertise ayant pour objet :

- de décrire l'état de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section AC, n° 75, sis 104, rue du Centre à Saint-Martory (31360), appartenant à M. Mohammed En-Naciri, domicilié 220, route de Lagardelle, villa 13, à Eaunes (31600),
- de déterminer les travaux nécessaires pour prévenir les atteintes à la sécurité publique et tout danger.

Elle soutient qu'en raison de son état, cet immeuble présente un danger pour la sécurité publique.

Tel est l'objet du référé pour lequel nous avons été saisis par le tribunal administratif de Toulouse avec la mission décrite au chapitre I.

****

III - OPERATIONS D'EXPERTISE

III-1. Chronologie

- 19/02/2026 : ordonnance de référé,
- 19/02/2026 : notification de l'ordonnance à l'expert et à la commune de Saint-Martory,
- 19/02/2026 : conformément à l'article 4 de l'ordonnance, contact téléphonique de l'expert avec la commune de Saint-Martory pour l'informer du rendez-vous sur site fixé le 20 février 2026 à 10 heures, puis confirmation de la convocation par courriel,
- 20/02/2026 à 10h : réunion d'expertise sur les lieux litigieux.
- 20/02/2026 à 12h19 : note relative aux mesures conservatoires à prendre, transmise par courriel à la commune de Saint-Martory.

****

III-2. Pièces reçues

- **Pièces transmises par le tribunal administratif** :

  Ordonnance du 19 février 2026 + Requête et dossier.

- **Pièces transmises par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (propriétaire de la parcelle voisine n° 76)** :

  Courriel du 20 février 2026 communiquant des photographies prises avec un drone (Annexe 2).

****

III-3. Compte-rendu de visite et constats du 20 février 2026 à 10h

Le 19 février 2026, le maire de la commune de Saint-Martory a été convoqué téléphoniquement et par courriel.
Le maire a précisé qu'il se chargeait des moyens d'ouverture de l'immeuble non occupé à visiter.

Etaient présents à l'heure indiquée :

Demandeur :

- M. Raoul Raspeau, maire de Saint-Martory
  Mme Claudette Arjo, 1ère adjointe de la commune de Saint-Martory
  Mme Emmanuelle Autigeon, direction habitat de la communauté de communes CGS.

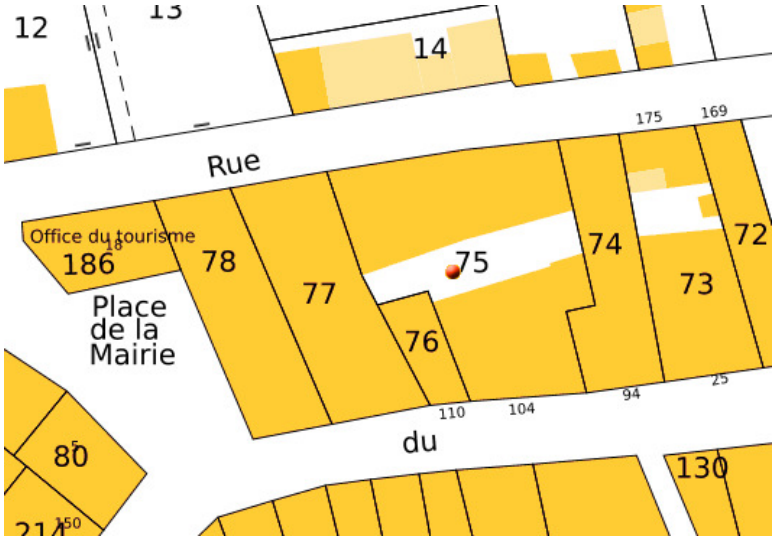
ainsi que :

- M. Renan Louvel, développeur de projets fonciers de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, propriétaire de la parcelle n° 76, voisine de la n° 75
- l'expert.

M. En-Naciri, propriétaire de la parcelle n° 75 dont nous ne disposons ni de coordonnées téléphoniques ni d'adresse email, était absent.

La visite a débuté à 10 heures. La feuille de présence a été mise en circulation pour émargement.

Nous avons procédé à la lecture de la mission confiée par le Tribunal et avons fait part des documents en notre possession.
Nous avons ouvert les débats pour entendre les parties dans leurs explications et avons procédé à une visite des lieux au contradictoire des parties présentes et dans la limite des accès possibles.



Les constats effectués au 104, rue du Centre sont les suivants :

Façade rue du Centre :



La façade du bâtiment (parcelle n° 75) présente des déformations et dégradations irréversibles. La corniche supérieure de la façade principale s'est effondrée sur le trottoir. L'ensemble des cintres en pierre sont fissurés, cassés. La toiture n'existe plus. La végétation s'est développée à l'intérieur de l'immeuble.
Le bâti de cette façade présente un déversement et menace ruine.
Les consoles en pierre soutenant le balconnet se sont partiellement effondrées.
Un amas de matériaux, bois, moellons en pierre, briques, jonchent le sol à l'intérieur du bâtiment et exercent une pression sur les bâtis en élévation restants.
Cf. clichés n° 23 à 40, 45.

Façade rue des Remparts :



Le mur s'élève du rez-de-chaussée au niveau 1. Aucune ossature horizontale n'assure le contreventement du mur.
La toiture et le plancher se sont effondrés à l'intérieur de l'immeuble, formant des monticules de gravats.

Le bâti du haut du mur est à tous vents sur toute sa longueur.
Les joints de la maçonnerie, qui est constituée de pierres et tout venant, se délitent.
Cf. clichés n° 46 à 60.

****

Des clichés complémentaires, pris à l'aide d'un drone, ont été communiqués à l'issue de la réunion par M. Louvel de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, propriétaire de la parcelle n° 76.
Cf. Annexe 2.

Le bâtiment présente un risque imminent d'effondrement tant côté rue du Centre que rue des Remparts.

Des travaux conservatoires d'urgence doivent être mis en œuvre.
Les modalités de ces mesures ont été indiquées en séance, puis notifiées par courriel à la mairie de Saint-Martory le 20 février 2026 à 12h19.
Les termes de cette note sont rappelés *in extenso* dans la réponse à la question 4 du chef de mission.

La visite s'est terminée à 11 heures 30.

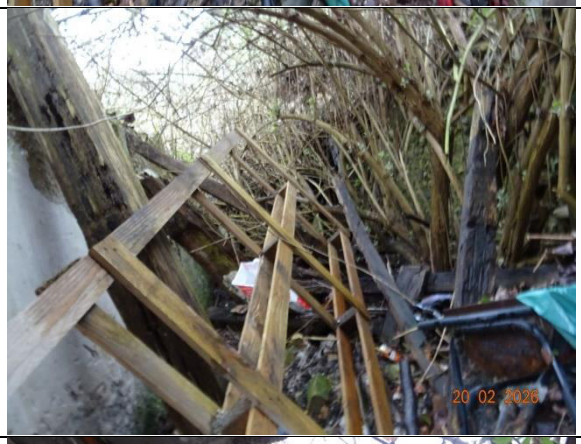
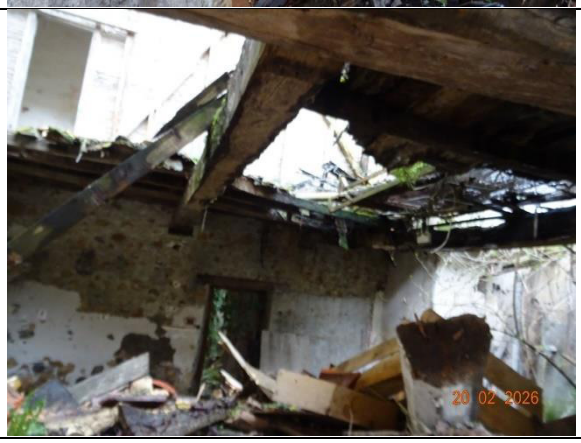
****

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE du 20/02/2026 – 104, rue du Centre à Saint-Martory

N°			N°
23			24
25			26
27			28
29			30

N°			N°
31			32
33			34
35			36
37			38

N°			N°
39			40
45			46
47			48
49			50

N°			N°
51			52
53			54
55			56
57			58

N°			N°
59			60

****

IV - REPONSES A LA MISSION ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL

1. Se rendre sur les lieux, parcelle cadastrée section AC, n° 75, sis 104, rue du Centre à Saint-Martory (31360) et d'examiner le bâtiment

Nous nous sommes rendus le 20 février 2026 à 10 heures sur les lieux 104, rue du Centre à Saint-Martory (31360).

Le bâtiment est un immeuble inoccupé de type R1 dont la façade principale donne sur la rue du Centre :





L'arrière de ce bâtiment donne sur la rue des Remparts.

Nous avons examiné le bâtiment 104, rue du Centre dans la limite des accès possibles.

2. Dresser un constat de l'état de ce bâtiment et des désordres qui l'affectent

Le constat de l'état de ce bâtiment, notamment des désordres qui l'affectent, sont présentés dans le compte-rendu de visite du 20 février 2026 (chapitre III-3).

L'immeuble est en ruines.
Les façades, pignons, et partiellement certains murs intérieurs, restent érigés. En l'état, les bâtis restants menacent de s'effondrer.

3. Préciser les risques présentés par cet immeuble affectant les garanties nécessaires au maintien de la sécurité des tiers

L'immeuble présente un péril imminent.

Un danger réside dans le risque d'effondrement, en l'état constaté ce jour, des murs de façade et refend de l'immeuble.
Dans l'hypothèse d'un tel sinistre, l'effondrement aurait un impact sur les avoisinants, en particulier l'immeuble sis 94, rue du Centre (parcelle AC n° 74), le domaine public et le bâtiment de l'EHPAD situé en face.

4. Proposer les mesures de nature à mettre fin au danger, telles que des réparations ou toute autre mesure propre à remédier à la situation, y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus

Les mesures de nature à mettre fin au danger sont à engager dans les plus brefs délais (8 jours à compter de la visite sur site du 20 février 2026).
Elles consistent à exécuter des travaux conservatoires confortatifs urgents selon les modalités explicitées dans le courriel envoyé à la mairie le 20 février 2026 (Annexe 3), dont les termes sont rappelés en suivant :

« Je fais suite aux constats établis en votre présence ce jour à 10 heures, sur site, au 104 et au 110, rue du Centre à Saint-Martory.

Les immeubles non occupés situés sur les parcelles cadastrées AC n° 75 et 76 sont menacés d'un péril imminent d'effondrement.

Afin de maintenir la sécurité des tiers, des dispositions doivent être prises à ce titre :

1) Rue du Centre :

- *Les façades des deux bâtiments rue du Centre doivent être confortées dans leur ensemble afin d'éviter leur basculement dans la rue.*
- *Une protection de ces façades devra être érigée pour éviter toute projection de matériaux dans la zone de circulation piétonne située devant la façade de l'EHPAD.*

Ces mesures conservatoires sont à mettre en œuvre immédiatement (délai maximal de huit jours), dans l'attente des travaux de démolition des deux immeubles qui devront être engagés au plus tard fin novembre 2026.

Le barriérage actuel doit être maintenu en l'état sur toute la largeur des deux façades concernées. Seul un passage piéton peut être réservé au droit de la façade de l'EHPAD.

Le dispositif de protection à mettre en place devra permettre l'accès de véhicules à l'EHPAD par la rue du Centre.

2) <u>Rue des Remparts</u> :

- Un barriérage distant d'environ 1m50 devra être positionné le long de la façade arrière de la parcelle n° 75.
- Des confortements des ouvertures sont à mettre en œuvre et le haut du mur devra être purgé et protégé par un bâchage pour éviter toute chute de matériaux.
- Les volets en bois doivent être déposés.
- Le stationnement devra être neutralisé dans la rue des Remparts sur toute la largeur de cette façade.

Ces mesures conservatoires sont à prendre immédiatement (délai maximal de 8 jours). »

La mission de l'expert n'étant pas une mission de maîtrise d'œuvre, les mesures provisoires proposées ci-dessus sont exclusivement des principes réparatoires nécessaires et ne peuvent en aucun cas être assimilées à une étude de réalisation.

5. Donner son avis sur le caractère imminent ou manifeste du danger présenté par ce bâtiment dont la mention, si tel est le cas, devra figurer au rapport et, dans l'affirmative, de proposer les mesures d'urgence indispensables pour le faire cesser

Le bâtiment du 104, rue du Centre présente en l'état un risque imminent d'effondrement.
Des mesures d'urgence provisoires sont à engager, comme spécifié dans la réponse précédente et ce, dans l'attente des travaux de démolition à exécuter dans les mois à venir, la date butoir étant fixée à fin novembre 2026.

6. S'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous les intéressés et d'annexer au rapport tous documents utiles

Toutes les observations ont été formulées dans le compte-rendu de visite du 20 février 2026.

7. Décrire l'état extérieur des immeubles mitoyens

L'immeuble est mitoyen d'un côté avec l'immeuble situé 94, rue du Centre et de l'autre avec un immeuble sis 110, rue du Centre.

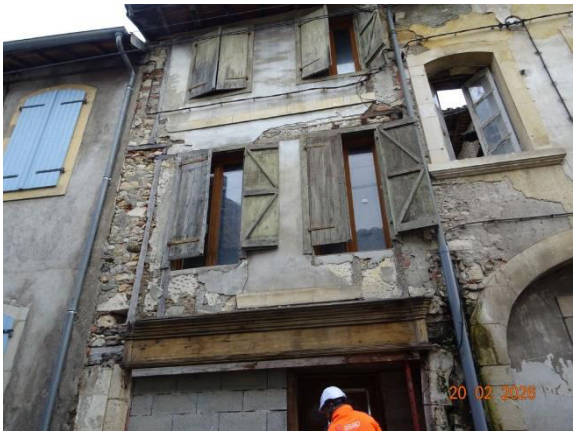
- **Immeuble 94, rue du Centre (parcelle n° 74)**





L'immeuble est très ancien. Le parement du mur de façade est revêtu d'un enduit gris. Le crépi présente du faïençage et de la fissuration.
Cet immeuble n'est pas affecté par une sinistralité apparente, que ce soit sur les constitutifs de la façade principale que ceux de la façade arrière rue des Remparts.
L'effondrement du bâtiment restant parcelle n° 75 pourrait impacter l'immeuble du 94, rue du Centre.

- **Immeuble 110, rue du Centre (parcelle n° 76)**



L'immeuble très dégradé menace ruine.
L'interdépendance des constitutifs structurels des immeubles des 104 et 110 confère aux deux bâtiments un facteur de risque avéré d'effondrement.

****

V - CONCLUSIONS

Nous demandons aux parties et à leurs conseils d'accuser réception de nos envois par courriel.

Conformément à l'article 282 du code de procédure civile, la demande de rémunération pour les investigations réalisées est annexée au présent rapport (Annexe 1).

Ayant accompli notre mission en notre honneur et conscience, nous avons de tout ce que dessus, rédigé le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit, et l'avons clos, en notre cabinet, à Garidech, le 24 février 2026.

Régis PEAUGER



LISTE DES ANNEXES

N°	LIBELLE
1	Etat des frais et honoraires de l'Expert
2	Courriel du 20 février 2026 de EPF Occitanie, communiquant des photographies prises avec un drone
3	Note adressée par l'expert à la mairie le 20 février 2026 à 12h19

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

ORIGINAL

Juge des référés : Mme Viseur-Ferré
Greffière : Mme Franco
Ref Expert : 2604

RAPPORT D'EXPERTISE

AFFAIRE :

COMMUNE DE SAINT-MARTORY c/
Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Dossier n° 2601376

Ordonnance du 19 février 2026

Destinataires :

Par lettre recommandée avec AR :

Commune de Saint-Martory 122, avenue Norbert Casteret 31360 Saint-Martory
Ets Public Foncier d'Occitanie 76-78, chemin des Sept-Deniers bâtiment 3 31200 Toulouse

Par courriel :

Greffe du Tribunal administratif de Toulouse

Diffusion : 1 au Greffe
2 Parties

Expert désigné :
Régis PEAUGER
9 bis route de Bazus 31380 Garidech
Tél : 07.50.25.31.77
regispeauger@gmail.com

SOMMAIRE

I - MISSION DE L'EXPERT 3

II – FAITS, PROCEDURE / OBJET DE LA REQUETE 4

III - OPERATIONS D'EXPERTISE 5

III-1. CHRONOLOGIE 5
III-2. PIECES TRANSMISES PAR LE TRIBUNAL ET LES PARTIES 5
III-3. COMPTE-RENDU DE VISITE ET CONSTATS DU 20 FEVRIER 2026 A 10H 5

IV - REPONSES A LA MISSION ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL 11

V - CONCLUSIONS 15

LISTE DES ANNEXES 16

I - MISSION DE L'EXPERT

Selon l'ordonnance du 19 février 2026 du tribunal administratif de Toulouse, l'expert a pour mission, dans les 24 heures suivant la notification de l'ordonnance, de :

1. Se rendre sur les lieux, parcelle cadastrée section AC, n° 76, sis 110, rue du Centre à Saint-Martory (31360) et d'examiner le bâtiment,

2. Dresser un constat de l'état de ce bâtiment et des désordres qui l'affectent,

3. Préciser les risques présentés par cet immeuble affectant les garanties nécessaires au maintien de la sécurité des tiers,

4. Proposer les mesures de nature à mettre fin au danger, telles que des réparations ou toute autre mesure propre à remédier à la situation, y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus ;

5. Donner son avis sur le caractère imminent ou manifeste du danger présenté par ce bâtiment dont la mention, si tel est le cas, devra figurer au rapport et, dans l'affirmative, de proposer les mesures d'urgence indispensables pour le faire cesser,

6. S'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous les intéressés et d'annexer au rapport tous documents utiles,

7. Décrire l'état extérieur des immeubles mitoyens.

****

II – FAITS, PROCEDURE / OBJET DE LA REQUETE

Selon requête et pièces complémentaires enregistrées au greffe du tribunal administratif de Toulouse les 18 et 19 février 2026, la commune de Saint-Martory (31360) a demandé au juge des référés d'ordonner une expertise ayant pour objet :

- de décrire l'état de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section AC, n° 76, sis 110, rue du Centre à Saint-Martory (31360), appartenant à l'établissement public foncier d'Occitanie, domicilié 76-78, chemin des Sept-Deniers, bâtiment 3, à Toulouse (31200),
- de déterminer les travaux nécessaires pour prévenir les atteintes à la sécurité publique et tout danger.

Elle soutient qu'en raison de son état, cet immeuble présente un danger pour la sécurité publique.

Tel est l'objet du référé pour lequel nous avons été saisis par le tribunal administratif de Toulouse avec la mission décrite au chapitre I.

****

III - OPERATIONS D'EXPERTISE

III-1. Chronologie

- 19/02/2026 : ordonnance de référé,
- 19/02/2026 : notification de l'ordonnance à l'expert et à la commune de Saint-Martory,
- 19/02/2026 : conformément à l'article 4 de l'ordonnance, contact téléphonique de l'expert avec la commune de Saint-Martory pour l'informer du rendez-vous sur site fixé le 20 février 2026 à 10 heures, puis confirmation de la convocation par courriel,
- 20/02/2026 à 10h : réunion d'expertise sur les lieux litigieux.
- 20/02/2026 à 12h19 : note relative aux mesures conservatoires à prendre, transmise par courriel à la commune de Saint-Martory.

****

III-2. Pièces transmises par le tribunal et les parties

- **Pièces transmises par le tribunal administratif** :

  Ordonnance du 19 février 2026 + Requête et dossier.

****

III-3. Compte-rendu de visite et constats du 20 février 2026 à 10h

Le 19 février 2026, le maire de la commune de Saint-Martory a été convoqué téléphoniquement et par courriel. Le maire a précisé se charger d'informer le propriétaire de l'immeuble à visiter.

Etaient présents à l'heure indiquée :

Demandeur :
- M. Raoul RASPEAU, maire de Saint-Martory
  Mme Claudette Arjo, 1ère adjointe de la commune de Saint-Martory
  Mme Emmanuelle Autigeon, direction habitat de la communauté de communes CGS.

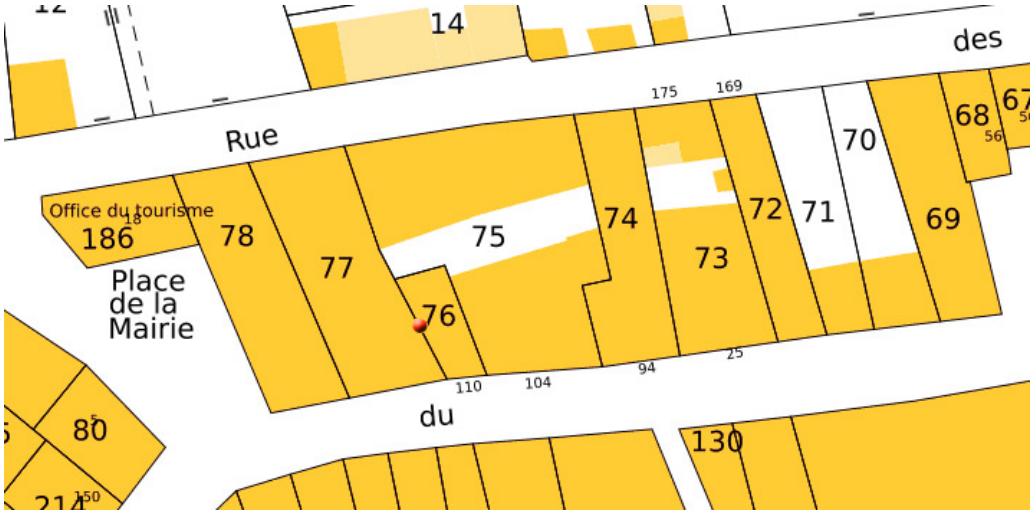
Défendeur :
- M. Renan Louvel, développeur de projets fonciers de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

ainsi que l'expert.

La visite a débuté à 10 heures. La feuille de présence a été mise en circulation pour émargement.

Nous avons procédé à la lecture de la mission confiée par le Tribunal et avons fait part des documents en notre possession.

Nous avons ouvert les débats pour entendre les parties dans leurs explications et avons procédé à une visite des lieux au contradictoire des parties présentes et dans la limite des accès possibles.



Les constats effectués au 110, rue du Centre (parcelle n° 76) sont les suivants :



Le bâtiment est inoccupé.
Le jambage en pierre situé à droite de l'entrée du bâtiment de la parcelle cadastrée n° 76, s'effondre.
Un étaiement provisoire a été mis en œuvre, des blocs béton ont été hourdés à l'emplacement de l'ouverture du rez-de-chaussée.
Des fissures et cassures affectent le bâti de la façade qui s'élève en R+2.

Un mouvement de basculement de l'ensemble du mur vers la rue du Centre, s'est amorcé.
Cf. clichés n° 1 à 11, 14 à 19.

Le bâtiment voisin (volets bleus), situé à gauche de la parcelle n°76, est fermé. Il s'agit d'une ancienne salle de cinéma. Les dégradations du bâtiment de la parcelle n° 76 n'ont pas généré de désordre sur cet immeuble contigu.
Cependant, si aucuns travaux de consolidation du bâtiment parcelle n° 76 ne sont faits, l'effondrement imminent de ce dernier impactera l'immeuble qui le jouxte à sa gauche.

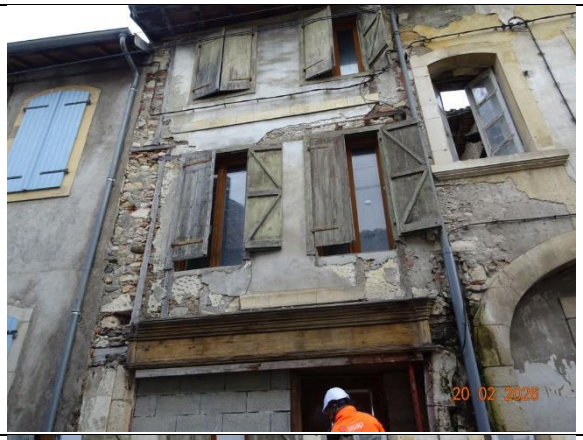
L'immeuble sis 110, rue du Centre, présente un péril imminent.

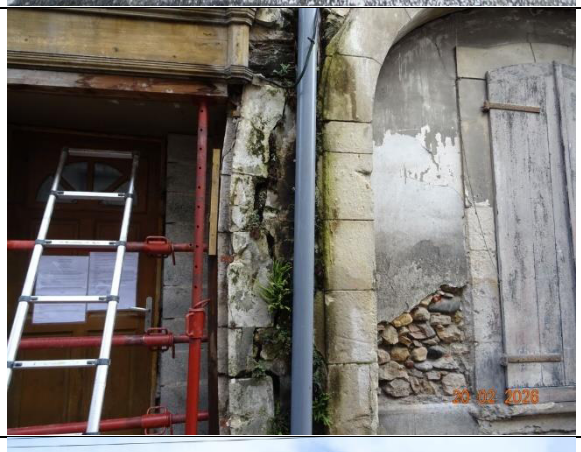
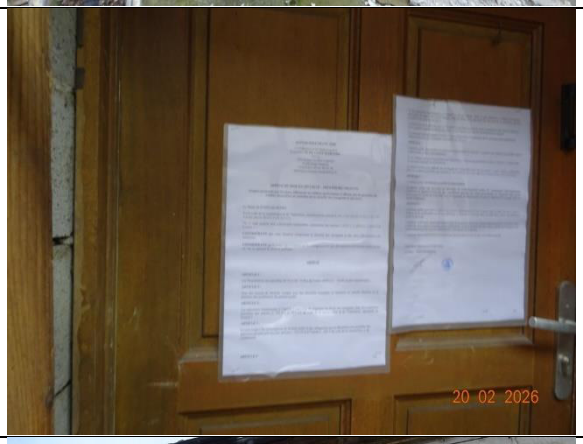
Des mesures conservatoires doivent être prises :
L'immeuble très ancien nécessite qu'un confortement provisoire de la façade et des éléments constitutifs soit engagé dans les plus brefs délais.
Une protection devra être mise en œuvre pour sécuriser le passage piétonnier le long de l'EHPAD situé en face.

La visite s'est terminée à 11 heures 30.

****

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE du 20/02/2026 – 110, rue du Centre à Saint-Martory

N°			N°
1			2
3			4
5			6
7			8

N°			N°
9			10
11			14
15			16
17			18

N°	
19	

****

IV - REPONSES A LA MISSION ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL

1. Se rendre sur les lieux, parcelle cadastrée section AC, n° 76, sis 110, rue du Centre à Saint-Martory (31360) et d'examiner le bâtiment

Nous nous sommes rendus le 20 février 2026 à 10 heures sur les lieux 110, rue du Centre à Saint-Martory (31360).

Le bâtiment est un immeuble de type R+2 à usage d'habitation et non occupé en raison de la sinistralité qui l'affecte.



Nous avons examiné le bâtiment 110, rue du Centre dans la limite des accès possibles.

2. Dresser un constat de l'état de ce bâtiment et des désordres qui l'affectent

Le constat de l'état de ce bâtiment, notamment des désordres qui l'affectent, sont présentés dans le compte-rendu de visite du 20 février 2026 (chapitre III-3).
En l'état, l'immeuble inhabitable menace ruine. Le meneau en pierre, porteur, à droite de l'entrée de l'immeuble, est partiellement effondré et n'assure plus l'équilibre du bâti en élévation.



3. Préciser les risques présentés par cet immeuble affectant les garanties nécessaires au maintien de la sécurité des tiers

L'immeuble présente un péril imminent.

Un danger réside dans le risque d'effondrement, en l'état constaté ce jour, de la façade de l'immeuble dans la rue du Centre.
Dans l'hypothèse d'un tel sinistre, l'effondrement aurait un impact sur les immeubles contigus : celui de la parcelle n° 77 (ancienne salle de cinéma), le bâti de la parcelle n° 75 (lui-même menaçant ruine), mais aussi sur le bâtiment de l'EHPAD situé en face du bâti n° 76.

4. Proposer les mesures de nature à mettre fin au danger, telles que des réparations ou toute autre mesure propre à remédier à la situation, y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus

Les mesures de nature à mettre fin au danger sont à engager dans les plus brefs délais (8 jours à compter de la visite sur site du 20 février 2026).
Elles consistent à exécuter des travaux conservatoires confortatifs urgents selon les modalités explicitées dans la note adressée par courriel le 20 février 2026 (Annexe 2), dont les termes sont rappelés en suivant :

« Je fais suite aux constats établis en votre présence ce jour à 10 heures, sur site, au 104 et au 110, rue du Centre à Saint-Martory.

Les immeubles non occupés situés sur les parcelles cadastrées AC n° 75 et 76 sont menacés d'un péril imminent d'effondrement.

Afin de maintenir la sécurité des tiers, des dispositions doivent être prises à ce titre :

1) Rue du Centre :

- *Les façades des deux bâtiments rue du Centre doivent être confortées dans leur ensemble afin d'éviter leur basculement dans la rue.*
- *Une protection de ces façades devra être érigée pour éviter toute projection de matériaux dans la zone de circulation piétonne située devant la façade de l'EHPAD.*

Ces mesures conservatoires sont à mettre en œuvre immédiatement (délai maximal de huit jours), dans l'attente des travaux de démolition des deux immeubles qui devront être engagés au plus tard fin novembre 2026.

Le barriérage actuel doit être maintenu en l'état sur toute la largeur des deux façades concernées. Seul un passage piéton peut être réservé au droit de la façade de l'EHPAD.

Le dispositif de protection à mettre en place devra permettre l'accès de véhicules à l'EHPAD par la rue du Centre.

2) <u>Rue des Remparts</u> :

- Un barriérage distant d'environ 1m50 devra être positionné le long de la façade arrière de la parcelle n° 75.
- Des confortements des ouvertures sont à mettre en œuvre et le haut du mur devra être purgé et protégé par un bâchage pour éviter toute chute de matériaux.
- Les volets en bois doivent être déposés.
- Le stationnement devra être neutralisé dans la rue des Remparts sur toute la largeur de cette façade.

Ces mesures conservatoires sont à prendre immédiatement (délai maximal de 8 jours). »

La mission de l'expert n'étant pas une mission de maîtrise d'œuvre, les mesures provisoires proposées ci-dessus sont exclusivement des principes réparatoires nécessaires et ne peuvent en aucun cas être assimilées à une étude de réalisation.

5. Donner son avis sur le caractère imminent ou manifeste du danger présenté par ce bâtiment dont la mention, si tel est le cas, devra figurer au rapport et, dans l'affirmative, de proposer les mesures d'urgence indispensables pour le faire cesser

Le bâtiment du 110, rue du Centre présente en l'état un risque imminent d'effondrement.

Des mesures d'urgence provisoires sont à mettre en œuvre comme spécifié dans la réponse précédente et ce, dans l'attente des travaux de démolition à réaliser dans les mois à venir. La date butoir pour ce faire a été fixée à fin novembre 2026.

6. S'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'entendre les observations de tous les intéressés et d'annexer au rapport tous documents utiles

Toutes les observations ont été formulées dans le compte-rendu de visite du 20 février 2026.

7. Décrire l'état extérieur des immeubles mitoyens

L'immeuble est mitoyen d'un côté avec l'immeuble situé parcelle n° 77 et de l'autre avec le bâtiment sis parcelle n° 75 au 104, rue du Centre.

- **Immeuble (ancienne salle de cinéma) contigu à gauche de l'entrée du 110, rue du Centre**



L'immeuble est très ancien. Le parement du mur de façade est revêtu d'un enduit gris. Le crépi présente du faïençage et des fissures à l'endroit des allèges et en partie courante.
Aucun désordre apparent n'affecte la structure porteuse de cette façade rue du Centre.
Le bâti de la façade ne présente pas de danger imminent d'effondrement. Cependant, l'effondrement possible du bâtiment du 104, rue du Centre entraînerait des désordres rédhibitoires sur cet immeuble.

- **Immeuble 104, rue du Centre (parcelle n° 75)**



Le mur de façade extérieure de cet immeuble est très dégradé et menace ruine. Les éléments structurels, poutres, planchers et autres, qui soutiennent le bâti, se sont effondrés.

****

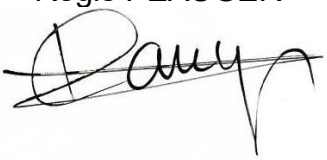
V - CONCLUSIONS

Nous demandons aux parties et à leurs conseils d'accuser réception de nos envois par courriel.

Conformément à l'article 282 du code de procédure civile, la demande de rémunération pour les investigations réalisées est annexée au présent rapport (Annexe 1).

Ayant accompli notre mission en notre honneur et conscience, nous avons de tout ce que dessus, rédigé le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit, et l'avons clos, en notre cabinet, à Garidech, le 24 février 2026.

Régis PEAUGER



LISTE DES ANNEXES

N°	LIBELLE
1	Etat des frais et honoraires de l’Expert
2	Note adressée par l’expert à la mairie le 20 février 2026 à 12h19



anteagroup