



Ville de Castelnaudary

DEPARTEMENT DE L'AUDE
DIRECTION AMENAGEMENT FONCIER URBANISME
ARRETE N° 2026-321-URBA
ARRETE DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE
IMMEUBLE « 7 Place Blaise d'Auriol/48 rue de la Baffe » AH 547

LE MAIRE

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 l'article 2402 et suivants du Code Civil,

Vu le rapport du Directeur des Services Techniques du 7 mai 2026 relatif à l'état de l'immeuble situé « 7 place Blaise d'Auriol et 48 rue de la Baffe » cadastré section AH n° 547, appartenant à la « Copropriété du 7 Place Blaise d'Auriol » représentée par Monsieur SARDA Sébastien en sa qualité de Président du Syndic.

Vu la requête déposée au Tribunal Administratif de Montpellier le 7 mai 2026 demandant au Juge des référés, la désignation d'un expert en vue d'examiner l'état de cet immeuble.

Vu l'arrêté du Maire n° 2026-424 du 7 mai 2026 portant réglementation temporaire de la circulation et du stationnement dans le cadre de la mise en sécurité de l'immeuble au droit de la façade menaçante « 48 rue de la Baffe ».

Vu l'ordonnance du Juge des Référé du Tribunal Administratif de Montpellier du 7 mai 2026 désignant Monsieur Gilles ANDRIEU, en qualité d'expert, afin de déterminer les mesures indispensables à prendre pour faire cesser l'imminence du danger éventuellement constaté,

Vu le rapport dressé par Monsieur Gilles ANDRIEU, expert, du 16 mai 2026, concluant qu'il existe un risque d'effondrement certain et un péril grave et imminent pour la sécurité publique et des personnes.

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'un arrêté de mise en sécurité d'urgence est nécessaire pour permettre la réalisation des mesures de sécurisation et d'urgence

Considérant l'urgence de la situation et la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L511-19 et suivant du code de la construction et de l'habitation.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le syndicat de la copropriété de l'immeuble situé au 7 Place Blaise d'Auriol et 48 rue de la Baffe 11400 Castelnaudary, cadastré AH n°547, représenté par :

- Monsieur SARDA Sébastien né le 20 novembre 1973 à CARCASSONNE, domicilié « 7 Place Blaise d'Auriol » à Castelnaudary, Président du Syndic.
- Monsieur DE BRUYNE Jean Bernard, né le 10 février 1989 à MARSEILLE, demeurant 7 Place Blaise d'Auriol 11400 CASTELNAUDARY
- Madame GAMBLIN Dolorès, née le 19 janvier 1946 à ALGERIE, demeurant 18 Rue de l'Agniel 13770 VENELLES
- Monsieur BAREILLE Roland, né le 10 août 1947 à 99, demeurant Lotissement Le Bosquet, 26 rue Molière 11170 PEZENS

Le syndicat de copropriété **est mis en demeure** de prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique, à savoir :
Les travaux de première urgence afin de lever le péril imminent :

Précautions à prendre avant toute intervention :

- Mettre en place des dispositifs afin de sécuriser l'immeuble : mettre en place des protections pour éviter l'intrusion dans la zone aux abords immédiat de l'immeuble et s'assurer de la condamnation des accès de l'immeuble.
- Toutes règles de sécurité du travail devant être implicitement respectées.

- Mettre en place des dispositifs afin d'isoler l'immeuble et de sécuriser le périmètre : interdire l'accès de l'immeuble par condamnation des ouvertures

Abords du site (travaux immédiats)

- Interdire l'accès aux cuisines de l'établissement « Jeanne d'Arc » situé dans la zone de sécurisation (AH 545°.
- Établir un périmètre de protection sur la zone d'intervention afin d'interdire complètement l'accès aux abords du site. Renforcement des barrières déjà en place et fixation de celles-ci.
- Mise en place de panneau avertissant le danger et l'interdiction de pénétrer dans la zone.

L'immeuble :

- Mise en place de butons ou contreforts afin de maintenir les pans de bois instables.
- Mise en place de maintien des ouvertures afin de les contre-venter (étrésillonnement et Croix de St André en chevrons de forte section)
- Faire appel à un bureau d'étude afin de déterminer la possibilité et le coût pour stabiliser structurellement la façade de l'immeuble, et, au vu des diagnostics établis, faire réaliser l'ensemble des travaux prescrits permettant de garantir la stabilité et la sécurisation des parties structurelles ou envisager une démolition.
- Réaliser un diagnostic antiparasitaire concernant les pans de bois instables.
- Maintenir l'interdiction d'occuper les logements.

Pour garantir une parfaite sécurité publique et des personnes sur le site, ces travaux de premières urgences devront être réalisés, sans délais, sans discontinuité, pour être terminés au plus tard en 30 jours calendaires.

Ce délai pourra être réévalué par arrêté complémentaire pour tenir compte des autorisations administratives et des diagnostics et études nécessaires.

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus destinées à mettre fin à l'imminence du danger dans les délais susvisés, il y sera procédé d'office par la Commune et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, a été entièrement évacué par ses occupants (propriétaires de l'immeuble), depuis le 7 mai 2026.

Compte tenu du danger encouru par les occupants, l'immeuble est interdit temporairement à l'habitation et à toute utilisation jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

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 à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Le présent arrêté pourra faire l'objet d'une première publication au fichier immobilier du service de publicité foncière, dont dépend l'immeuble, en application des articles 2402 et suivants du Code civil. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 5 :

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, 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 sera 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 justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié au syndicat de la « copropriété 7 Place Blaise d'Auriol » représenté Monsieur SARDA Sébastien demeurant 7 Place Blaise d'Auriol à Castelnaudary, Président du Syndic ; Monsieur DE BRUYNE Jean Bernard demeurant 7 Place Blaise d'Auriol 11400 CASTELNAUDARY ; Madame GAMBLIN Dolorès demeurant 18 Rue de l'Agniel 13770 VENELLES et Monsieur BAREILLE Roland demeurant Lotissement Le Bosquet, 26 rue Molière 11170 PEZENS.

Le présent arrêté sera également affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'en 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 peut être publié au fichier immobilier dans les conditions prévues à l'article L511-12 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 2404 du Code Civil.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera enregistré au registre des arrêtés de la Ville et transmis à :

- Monsieur le Préfet
- La DDTM de l'Aude
- Monsieur le Chef de la circonscription de Sécurité Publique,
- Monsieur le Chef de Corps du Centre de Secours,
- La Caisse d'Allocations Familiales
- La Mutualité Sociale Agricole
- Le gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement du Département de l'Aude
- Madame la Procureure de la République
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France
- La Chambre Départementale des Notaires
- Monsieur le trésorier du SCG de Carcassonne
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Les concessionnaires de fluide et de réseaux
- Monsieur le Directeur Général des Services

ARTICLE 8 :

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 Montpellier 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.

Fait à Castelnaudary, le 18 mai 2026

Certifiée exécutoire :
Par réception en Préfecture
Le : **18 MAI 2026**
Et par la publication
Le : **18 MAI 2026**
Et par notification,
Le : **18 MAI 2026**



Le Maire,

Philippe GREFFIER

Notification du présent arrêté à :

Le Syndicat de copropriété
M. Sébastien SARDA, Président du Syndic,
Le : 18 mai 2026
LRAR : 2C 176 464 5738 9

M. DE BRUYNE Jean Bernard
Le : 18 mai 2026
LRAR : 2C 176 464 5740 2

M. BAREILLE Roland
Le : 18 mai 2026
LRAR : 2C 176 464 5743 3

Mme GAMBLIN Dolorès
Le : 18 mai 2026
LRAR : 2C 176 464 5741 9

Etablissement Scolaire Jeanne d'Arc
Représenté par M. BOYE Laurent, chef d'établissement
Le : 18 mai 2026
LRAR : 2C 176 417 1185 1

EXTRAIT DES ARTICLES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :

Article L511-22

Modifié par LOI n°2024-582 du 24 juin 2024 - art. 16

I.-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.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L521-4

Modifié par LOI n°2024-582 du 24 juin 2024 - art. 16

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des Prévisualiser : articles L. 521-1 à L. 521-3-1 articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de Prévisualiser : l'article L. 521-2/l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

Sont punis de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les faits prévus au présent I lorsqu'ils sont commis à l'encontre d'un occupant qui est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 de l'article L. 651-10 du présent code.



Bordereau d'acquiescement de transaction

Collectivité : **VILLE DE CASTELNAUDARY**

Utilisateur : **Télétransmission Actes Télétransmission Actes**

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	A2026321URBA
Objet :	ARRETE N°2026-321-URBA DE MISE EN SECURITE - PROCEDURE URGENTE IMMEUBLE 7 PLACE BLAISE D'AURIOL / 48 RUE DE LA BAFFE - AH 547
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2026-05-18 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	6.4.1 - ACTES REGLEMENTAIRES PERILS
Identifiant unique :	011-211100763-20260518-A2026321URBA-AR
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 011-211100763-20260518-A2026321URBA-AR-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Acte réglementaire) Nom original : ARRETE 2026-321-URBA.pdf Nom métier : 99_AR-011-211100763-20260518-A2026321URBA-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	377 Ko
Document principal (Acte réglementaire) Nom original : ARRETE 2026-321-URBA ANX.pdf Nom métier : 99_AR-011-211100763-20260518-A2026321URBA-AR-1-1_2.pdf	application/pdf	311.9 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	18 mai 2026 à 12h26min06s	Dépôt initial
En attente de transmission	18 mai 2026 à 12h26min06s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	18 mai 2026 à 12h26min11s	Transmis au MI