

**ARRÊTÉ MUNICIPAL
DE MISE EN SÉCURITÉ AVEC
INTERDICTION D'HABITER
PROCEDURE D'URGENCE**

au titre de l'article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation

**PORTANT SUR UNE PROPRIETE SISE
2, RUE AU PAIN**

Monsieur Jacques Michel LÉBOUC	
Immeuble sis : 2, rue au Pain 95160 MONTMORENCY	Référence cadastrale : AB 597
Terrain sis : 2, rue au Pain 95160 MONTMORENCY	

Le Maire de Montmorency,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les dispositions réglementaires correspondantes ;

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2131-1, L.2212-2, L.2212-4, L.2215-1 et L. 2213-24 ;

Vu le courrier de notification au propriétaire, Monsieur Jacques Michel LÉBOUC, de l'immeuble sis 2, rue au Pain à MONTMORENCY, de l'engagement de la procédure de mise en sécurité en date du 7 mai 2024 et notifié en mains propres par un agent assermenté de la Ville de Montmorency le 16 mai 2024 ;

Vu la requête à fin de désignation d'expert déposée par la commune de Montmorency le 16 mai 2024 près le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ;

Vu l'ordonnance n°2407001 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en date du 17 mai 2024, désignant en qualité d'experte, Madame Nathalie RALLET, architecte ;

Vu le rapport en date du 23 mai 2024 de Madame Nathalie RALLET, experte, réceptionné par courriel le 23 mai 2024, dressant le constat de l'expertise réalisée le 18 mai 2024 ;

Considérant que l'experte conclut à l'existence d'un danger grave et imminent au niveau structurel (effondrement), sécurité incendie et sanitaires sur les corps de bâtiments sis 2, rue au Pain à MONTMORENCY, parcelle AB 597 ;

Considérant que l'experte conclut que les états actuels des immeubles mitoyens ne sont actuellement pas impactés par les désordres de l'immeuble concerné, sis 2, rue au Pain à MONTMORENCY, parcelle AB 597 ;

Considérant qu'il ressort de ce rapport que des mesures d'urgences indispensables pour faire cesser le caractère imminent et manifeste du danger constaté sont à prendre ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Le propriétaire de l'immeuble sis 2, rue au Pain à MONTMORENCY (95 160), Monsieur Jacques Michel LEBouc est mis en demeure de prendre les mesures d'urgence suivantes, **à effet immédiat à dater de la notification du présent arrêté** :

- **Interdiction d'occupation et d'accès au bâtiment. Les accès doivent être sécurisés par tous les moyens nécessaires pour éviter toute intrusion. L'accès n'est réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité ;**
- **Neutraliser les fluides (eaux, gaz, électricité) desservant l'habitation ;**
- **Installer un périmètre de sécurité par barriérage. A l'angle de la rue au Pain et sur la rue Notre Dame avec interdiction de circulation sur une voie et informer les intervenants du chantier sur réseaux voirie en cours de la fragilité du bâtiment ;**
- **Engager la purge des éléments instables : menaçant de s'effondrer ou de se détacher, compris dépose des isolants en sous-faces des planchers caves, imbibés d'eau pour assécher la structure. Ces travaux devront être réalisés par une entreprise spécialisée ;**
- **Engager l'étalement provisoire des éléments structuraux endommagés (planchers, charpentes, voutes, escaliers, verrière, murs). Ces travaux devront être réalisés par une entreprise spécialisée ;**
- **Engager le déblaiement et la décontamination de l'immeuble par une entreprise spécialisée.**

Article 2 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, cet arrêté est assorti d'une interdiction d'habiter temporaire concernant les bâtiments sis 2, rue au Pain à Montmorency (95 160), **à effet immédiat à dater de la notification du présent arrêté** et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté consistant en :

- **Inoccupation des lieux sur l'ensemble des corps de bâtiments assis sur la parcelle sise 2, rue au Pain à Montmorency (95 160) ;**

L'interdiction d'habiter pourra être levée sur l'ensemble des corps de bâtiments assis sur la parcelle AB 597 dès que les préconisations de l'article 1, de l'article 3 et de l'article 4 du présent arrêté auront été réalisées et constatées par les services de la commune qui feront procéder à un contrôle sur le rapport d'un homme de l'art si besoin.

Article 3 :

Afin de sécuriser les lieux, le propriétaire de l'immeuble sis 2, rue au Pain à MONTMORENCY (95 160) est mis en demeure de prendre les mesures d'urgence suivantes, **sous 1 mois à dater de la notification du présent arrêté :**

- **Composer une équipe avec un maître d'œuvre, des bureaux d'études spécialisés, structure, fluide, incendie et un géotechnicien, pour étudier la stabilité du bâtiment et les reprises structurelles à mener**
- **Effectuer une mise aux normes de la plomberie, de l'électricité/ventilation et incendie ;**
- **Effectuer les travaux nécessaires au regard des conclusions de l'étude.**

Article 4 :

Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures conservatoires ci-dessus prescrites dans le délai fixé à l'article premier et trois, il y sera procédé d'office par la commune et à ses frais.

En application des dispositions de l'article L.511-11, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée au propriétaire défaillant, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

La créance de la commune sur le propriétaire née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaire, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.

L'ensemble de ces frais sera, si nécessaire, garanti par l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble.

Article 5 :

Le propriétaire de l'immeuble est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Ils doivent avoir informés les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'ils auront faits aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation dans les meilleurs délais.

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des propriétaires concernés.

Article 6 :

L'imminence du danger pourra être levée et les accès redonnés quand les travaux conservatoires d'urgence seront réalisés.

A l'issue des délais impartis aux articles 1, 2, 3 et 4 du présent arrêté, la réalisation, ou non, des mesures conservatoires prescrites ci-dessus sera constatée par les services de la commune qui feront procéder à un contrôle sur le rapport d'un homme de l'art si besoin.

Dans le cas où les mesures conservatoires réalisées conjurent l'imminence du danger conformément aux dires de l'expert, la procédure sera poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 511-14 du Code de la construction et de l'habitation afin que tous les travaux nécessaires à la solidité structurelle du bâtiment soient effectués.

Article 7 :

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 8 :

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Jacques Michel LEBOUÇ, propriétaire de l'immeuble sis 2, rue au Pain. Il sera affiché par tous moyens concernés ainsi qu'à la mairie de MONTMORENCY et sur la façade de l'immeuble.


Article 9 :

Monsieur le Directeur Général des Services, Madame la Commissaire de Police et Monsieur le Chef de la Police Municipale de Montmorency, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 10 :

Un exemplaire de cet arrêté sera :

- adressé à la police municipale et au commissariat ;
- transmis au contrôle de légalité à la sous-préfecture de Sarcelles ;
- publié et affiché conformément à la législation en vigueur ;
- transcrit sur le registre des arrêtés municipaux.

Transmis en S/Pref. le	: 24 MAI 2024
Publié le	: 24 MAI 2024
Notifié le	:
Certifié exécutoire par le Maire, Montmorency, le	
	Pour le Maire et par délégation, Anne-Marie SORET D.G.A.S

Fait à Montmorency, le 23 mai 2024

Maxime THORY
Maire de Montmorency



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire. Il peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de la Ville, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :
- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

ANNEXE 1

Article L521-1

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021
Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L521-3-2

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021
Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.