

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 COPROPRIETE SISE
13-13 BIS, RUE DE JAIGNY

LES COPROPRIETAIRES		
Immeuble sis :	13-13 bis, rue de Jaigny 95160 MONTMORENCY	Référence cadastrale : AI 103
Autres informations :	Syndic de copropriété AGENCE PERARD 24, rue du Départ 95 880 ENGHEN-LES-BAINS	
Terrain sis :	13-13 bis, rue de Jaigny 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 l'arrêté municipal de mise en sécurité n°URBA 2024-143 pris le 28 juin 2024 des suites de l'effondrement d'un plancher dans les parties communes de l'immeuble accessible depuis la rue de Jaigny ;

Vu les courriers de notification aux copropriétaires et au syndic de copropriété, l'agence PERARD, de l'immeuble sis 13 et 13 bis, rue de Jaigny à MONTMORENCY, de l'engagement de la procédure de mise en sécurité (précédemment dite « de péril ») en date du 1^{er} juillet 2024 ;

Vu la requête à fin de désignation d'expert déposée par la commune de Montmorency le 1^{er} juillet 2024 près le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ;

Vu l'ordonnance n°2409482 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en date du 2 juillet 2024, désignant en qualité d'experte, Madame Catherine VIEILLESZAZES, architecte D.P.L.G, experte près la Cour d'Appel de Paris, experte près les Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles ;

Vu le rapport en date du 8 juillet 2024 de Madame Catherine VIEILLESZAZES, architecte D.P.L.G, experte, réceptionné par courriel le 8 juillet 2024, dressant le constat de l'expertise réalisée le 5 juillet 2024 ;

Considérant que l'experte conclut à l'existence d'un danger imminent et manifeste sur le bâtiment accessible depuis la rue de Jaigny sis 13 et 13 bis, rue de Jaigny à MONTMORENCY, parcelle AI 103 ;

Considérant qu'il ressort de ce rapport que des mesures d'urgences indispensables pour faire cesser le danger sont à prendre ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 13 et 13 bis, rue de Jaigny 95160 MONTMORENCY représentés par le syndic de copropriété dénommé AGENCE PERARD, sont mis en demeure de prendre les mesures d'urgence suivantes, **à effet immédiat à dater de la notification du présent arrêté** :

- **Prendre des mesures de confortement de la cage d'escaliers litigieuse du bâtiment sur rue par une société spécialisée et assurée.**

Article 2 :

Afin de sécuriser les lieux, les copropriétaires mentionnés dans l'article 1^{er} de l'immeuble sis 13 et 13 bis rue de Jaigny à MONTMORENCY (95 160) sont mis en demeure de prendre les mesures d'urgence suivantes, **sous 1 mois à dater de la notification du présent arrêté** :

- **Il est indispensable que le syndic de copropriété, le cabinet PERARD, gestionnaire de la copropriété du 13-13 bis rue de Jaigny fasse appel à un Bureau d'Etudes Techniques (BET) qui fera un rapport sur l'état de solidité du bâtiment.**

Article 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, cet arrêté est assorti d'une interdiction d'habiter temporaire concernant le bâtiment sur rue dont l'accès s'effectue depuis la rue de Jaigny à Montmorency, **à effet immédiat à dater de la notification du présent arrêté** et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté consistant en :

- **Inoccupation des 3 appartements dont l'accès s'effectue depuis la rue de Jaigny et assis sur la parcelle sise 13 et 13 bis, rue de Jaigny excluant ainsi les autres appartements assis sur la même parcelle ;**

La réintégration des appartements dont l'accès s'effectue depuis la rue de Jaigny dépendra des travaux à prévoir et exécutés selon les préconisations émises par le Bureau d'Etudes Techniques et le maître d'œuvre.

Article 4 :

Faute pour les copropriétaires et le syndic de copropriété d'avoir exécutés les mesures conservatoires ci-dessus prescrites dans le délai fixé à l'article premier et deux, il y sera procédé d'office par la commune et à leurs 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, les copropriétaires, représentés par le syndic de copropriété, seront 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 aux copropriétaires défaillants, 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 les copropriétaires 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 :

Les copropriétaires de l'immeuble sont tenus 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet des mesures mentionnées dans l'article 1 et 2 du présent arrêté. La cessation du paiement desdites sommes commence à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Article 6 :

L'imminence du danger pourra être levée et les accès redonnés quand les travaux conservatoires mentionnés dans l'article 1 et dans l'article 2 du présent arrêté seront réalisés.

A l'issue des délais impartis aux articles 1, 2, et 3 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 L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 :

Le présent arrêté abroge l'arrêté de mise en sécurité n°URBA 2024-143 daté du 28 juin 2024 portant sur une copropriété sis 13, rue de Jaigny.

Article 9 :

Le présent arrêté sera notifié à l'agence PERARD, syndic de copropriété ainsi qu'aux copropriétaires et occupants connus de la copropriété sise 13 et 13 bis, rue de Jaigny. Il sera affiché par tous moyens concernés ainsi qu'à la mairie de MONTMORENCY et sur la façade de l'immeuble.

Article 10 :

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 12 :

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 : 10 JUIL. 2024
Publié le : 10 JUIL. 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 08 juillet 2024

Maxime THORY
Maire de Montmorency



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours en 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.