

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

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

<p>Propriétaires : COPROPRIETAIRES DES 32, 34, 36, 38, 40, 42 RUE DES CARRIERES Copropropriété immatriculée AA2905933</p> <p>LES COPROPRIETAIRES RES PANORAMIQUE Copropropriété imatriculée AB9192170</p> <p>SCI VILLA AUBIN SIRET 831 497 821 00015</p>	<p>Références cadastrales :</p> <p>32, rue des Carrières AI 302 – 479 m² AI 301 – 17 091 m²</p> <p>1-3, rue du Try AI 200 – 1 752 m² AI 198 – 2 425 m² AI 287 – 8 234 m²</p> <p>18, rue des Carrières AI 299 – 1 010 m² AI 300 – 75 m² AI 343 – 10 419 m² AI 344 – 165 m²</p>
<p>Immeubles sis : 32, rue des Carrières 1-3, rue du Try 18, rue des Carrières 95160 MONTMORENCY</p>	
<p>Terrains sis : 32, rue des Carrières 1-3, rue du Try 18, rue des Carrières 95160 MONTMORENCY</p>	

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 articles R. 511-1 à R. 511-13 ;

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 n°URBA 2025-007 pris par la Ville de Montmorency, au titre de l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 8 janvier 2025, à la suite d'un glissement de terrain survenu en date du 03 janvier 2025 ;

Vu l'arrêté municipal de mise en sécurité avec interdiction d'habiter procédure d'urgence n° URBA 2025-008 pris par la Ville de Montmorency, le 13 janvier 2025, à la suite d'un glissement de terrain survenu en date du 13 janvier 2025 ;

Vu la requête aux fins de désignation d'un expert déposée par la commune de Montmorency, le 14 janvier 2025, près le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ;

Vu l'ordonnance n°2500561 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 15 janvier 2025, désignant en qualité d'expert, Monsieur Éric SUTTER

Vu la réunion d'expertise qui s'est tenue le 16 janvier 2025

Vu le rapport de Monsieur Éric SUTTER en date du 24 janvier 2025 ;

Vu l'imminence du risque pour les personnes conduisant à faire application de la procédure d'urgence prévue aux articles L. 511-19 à L. 511-21 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'il ressort du rapport de l'expert qu'il existe un péril imminent d'effondrement du parking de la résidence Panoramique susceptible de mettre en péril la structure du bâtiment B en cas de décompression des zones proches.

Considérant que l'expert identifie, également, un risque imminent de coulées de boues fragilisant le système racinaire d'arbres susceptibles de tomber à proximité des immeubles situées en contre-bas.

Considérant les recommandations de l'expert et notamment celle de procéder d'urgence à l'évacuation des habitants du bâtiment B de la résidence le Panoramique et du bâtiment 40 rue des carrières de la résidence les Parcs de Montmorency.

Considérant que, dans ces conditions, compte tenu de la persistance du risque et la menace de péril des bâtiments qui n'offrent plus de garanties nécessaires à la sécurité publique, il y a lieu d'ordonner, en conséquence, les mesures d'urgences complémentaires recommandées par l'expert, ci-après détaillées, dans l'attente du rapport définitif.

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Le syndicat des copropriétaires des immeubles sis 1-3, rue du Try, 18 et 32-42, rue des Carrières à MONTMORENCY (95 160), représentés respectivement par les syndics de copropriété VERT FONCIE (SDC PANORAMIQUE) et FONCIA (SDC PARCS DE MONTMORENCY) sont mis en demeure de prendre les mesures d'urgence requises par l'expert judiciaire visant à mettre fin au danger imminent constaté, étant précisé que d'autres mesures seront, le cas échéant, imposées, à l'issue du suivi des cibles topographiques dont la mise place a été demandée par l'expert et des résultats des différentes études, visée dans son rapport, qui doivent lui être transmises.

Les mesures d'urgence devant être prises par les copropriétés précitées sont les suivantes :

Mesures devant être mise en œuvre au plus tard le 3 février 2025 :

- **Mise en place d'un barriérage dans les deux résidences, les barrières** devant être fixées mécaniquement dans la maçonnerie ou rendues solidaires avec les grillages de clôture, être solidarisées par des manchons boulonnés entre elles et comporter un cadenas à clé, pour garantir l'accès aux personnes autorisées à accéder à l'arrière du bâtiment 40 rue des Carrières et aux parkings du bâtiment B de la rue du Try (près de la place n°398)

Les barrières devront être placées au niveau de deux zones identifiées comme suit :

ZONE 1 : AUTOUR DU PARKING DE LA RÉSIDENCE PANORAMIQUE BÂTIMENT B.

Zone 1-1 :

Autour des parking n°377 à 385.

Zone 1-2 :

Perpendiculairement à la place 397.

Zone 1-3 :

Perpendiculairement à la place 454.

ZONE 2 : AUTOUR DU BÂTIMENT 40 DE LA RÉSIDENCE LES PARCS DE MONTMORENCY

Zone 2-1 :

Entre le pignon droit du bâtiment 40 et la maison.

Zone 2-2 :

Entre le pignon gauche du bâti du bâtiment 40 et la clôture.

Zone 2-3 :

Autour du pavillon près du bâtiment 40 côté allée.

- **Mise en place de cibles topographiques permettant de vérifier l'évolution de l'affaissement des parkings avec suivi tous les 7 jours, pendant au moins 3 semaines**

L'emplacement des cibles devra être le suivant :

- Sur la façade côté forêt du bâtiment B de la rue du Try à 2,50 m de hauteur, au milieu de chacun des bâtiments 10 à 15, soit 5 cibles.
- Sur la chaussée de circulation des parkings, parallèlement au bâtiment 10 à 15 et face aux cibles précédentes, à 5 m de la façade environ (au-delà de la première fracture côté aval), soit 5 cibles.
- Près des places n°391-397-403-411-416-421-424-448, soit 8 cibles.
- Dans la ligne de pente, à 10 m de la distance du bas des parkings, à 8 endroits verticalement à la pente : face aux places n°391-397-403-411-416-421-424-448, soit 8 cibles.

Mesures devant être mise en œuvre au plus tard le 7 février 2025 :

- **Détournement des eaux de surface de la circulation des véhicules et des parkings vers la circulation entre les bâtiments B et A**, le cas échéant, avec un système de blocs agglomérés scellés sur l'enrobé, recouvert par une chape bitumineuse visant à conduire les eaux de surfaces de la circulation des véhicules devant le bâtiment C, vers l'allée de circulation entre le bâtiment A et le bâtiment B de la résidence Panoramique
- **Raccordement provisoire en aérien des descentes d'eaux pluviales, façade arrière des bâtiments 10 à 15 de la résidence Panoramique** sur un réseau de tuyaux comportant en son extrémité un volume avec un écoulement diffus

Mesure devant être mise en œuvre au plus tard le 10 février 2025 :

- **Bouchement, des crevasses et des espaces sur l'enrobé des parkings de la résidence Panoramique** visant à limiter la pénétration d'eau dans les crevasses depuis le parking n°377 et sur toute la zone de parking face au bâtiment B et les parkings n°377 à 420, par exemple avec du plâtre ou un coulis de ciment à prise rapide

Mesure devant être mise en œuvre au plus tard le 15 février 2025 :

- **Barriérage de l'annexe de la villa située 18 rue des carrières**

Mesures devant mise en œuvre au plus tard le 22 février 2025 :

- **Suppression de l'arbre tombé au niveau bâtiment 40 rue des Carrières**

Le tronc et l'ensemble des branches doivent être coupés et enlevés, jusqu'au début de la pente, située en fond du jardin.

- **Relevé topographique de l'espace boisé entre la résidence Panoramique et la résidence les Parcs de Montmorency, mais aussi des autres immeubles du 18, rue des Carrières** figurant les arbres de haute tige, indiquant leur nature et une estimation de leur hauteur et identifiant arbres morts
- **Réalisation de plusieurs études avec inspection caméra et plan de géomètre pour connaître le parcours de l'état des canalisations d'eaux usées en aval du regard bas de l'immeuble B désigné R16, la manière dont s'évacuent, les eaux usées et eaux vannes et si elles sont bien raccordées par des regards borgnes sur le réseau principal**

Article 2 :

Conformément au rapport d'expertise, ces mesures d'urgence doivent être financées par le propriétaire de la zone où les travaux ou les études doivent être réalisés.

Lorsque des études intéressent à la fois les deux syndicats de copropriétaires, il conviendra que ceux-ci fassent appel à un unique établissement avec répartition du devis. Cela est notamment le cas pour les études confiées au géomètre et pour le repérage des réseaux d'évacuation.

Article 3 :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Panoramique représenté par son syndic en exercice, le cabinet VERTFONCIE devra produire au plus tard le 31 janvier 2025 les informations et documents suivants :

- L'étendue de la mission déjà confiée au cabinet ABC DOMUS sur le sujet des canalisations et parkings.
- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières concernant les dispositifs de maintien des terres, la réfection des parkings, la réfection des réseaux d'évacuation des eaux usées, la réfection du réseau d'évacuation des eaux pluviales de l'ensemble de la résidence Panoramique, la réfection du réseau de récupération des eaux pluviales de surface et du réseau enterré.
- Le Cahier des Clauses Administratives Particulières de ce projet.
- La validation du bureau de contrôle sur l'ensemble des travaux décrits plus haut.
- Les réponses chiffrées à ce dossier de consultation.
- Les convocations et les pièces jointes traitant du sujet des canalisations et des parkings.
- Le procès-verbal d'assemblée générale décidant des travaux (les procès-verbaux transmis à ce jour à Monsieur l'expert ne concernent pas les travaux de confortement ou de réfections des parkings).
- Les informations relatives à la fuite vers la chaufferie et aux canalisations évoquées en assemblée générale de novembre 2022.

Article 4 :

Compte tenu des dangers imminents constatés et des nombreuses mesures d'urgences à mettre en œuvre, cet arrêté maintient l'interdiction, à titre temporaire, d'habiter et d'accéder aux lieux suivants :

- 40 rue des Carrières à Montmorency (95160) – SDC PARCS DE MONTMORENCY
- 42 rue des Carrières à Montmorency (95160) PAVILLON – SDC PARCS DE MONTMORENCY
- Bâtiment B dans sa totalité de la résidence PANORAMIQUE (bâtiment numéro de l'entrée n°10 à 15 inclus) – SDC RESIDENCE PANORAMIQUE situé 1-3 rue du Try

Cette interdiction ne pourra être levée qu'à compter de la mise en œuvre des mesures d'urgence et sous réserve des dires d'un expert-judiciaire.

Article 5 :

Faute pour les copropriétaires ou leurs représentants mentionnés à l'article 1^{er} du présent arrêté, d'avoir exécuté les mesures conservatoires ci-dessus prescrites par l'Expert, dans le délai qu'il a fixé, il y sera procédé d'office par la commune de Montmorency aux frais des copropriétaires.

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

La créance de la commune sur le/les propriétaire(s) 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 6 :

Les copropriétaires des immeubles mentionnés à l'article 1^{er} du présent arrêté 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 sont tenus d'assurer l'hébergement des occupants conformément à l'article L.511-18 du code de la construction et de l'habitation.

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 les copropriétaires d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des propriétaires concernés.

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 :

- **Au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 32, 34, 36, 38, 40, 42 rue des Carrières représentés par son syndic le cabinet FONCIA (Copropriété immatriculée AA2905933)**
- **Aux copropriétaires de l'immeuble sis 32, 34, 36, 38, 40, 42 rue des Carrières**
- **Au Syndicat de copropriétaire de l'immeuble RES PANORAMIQUE, représenté par son syndic le cabinet VERTFONCIE (Copropriété imatriculée AB9192170)**
- **Aux copropriétaires de l'immeuble RES PANORAMIQUE**
- **Aux propriétaires de la SCI VILLA AUBIN (SIRET 831 497 821 00015)**

Il sera affiché par tous moyens concernés ainsi qu'à la mairie de MONTMORENCY et sur les façades des immeubles. Il fera également l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière dont dépend les immeubles.

Article 9 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de Montmorency, et M. le trésorier, 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 : 24.01.25
Publié le : 24.01.25
Notifié le : 24.01.25
Certifié exécutoire par le Maire,
Montmorency, le 24.01.25

Pour le Maire
et par délégation,
Anne-Marie SORET
D.G.A.S

Fait à Montmorency, le 24 janvier 2025

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.