

**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

Propriétaires : COPROPRIETAIRES DES 32, 34, 36, 38, 40, 42 RUE DES CARRIERES Copropriété immatriculée AA2905933 LES COPROPRIETAIRES RES PANORAMIQUE Copropriété imatriculée AB9192170 SCI VILLA AUBIN SIRET 831 497 821 00015	Références cadastrales : 32, rue des Carrières AI 200 – 1 752 m ² AI 198 – 2 425 m ² AI 287 – 8 234 m ² 1-3, rue du Try AI 301 – 17 091 m ² AI 302 – 479 m ² AI 9 – 16 m ² 18, rue des Carrières AI 299 – 1 010 m ² AI 300 – 75 m ² AI 343 – 10 419 m ² AI 344 – 165 m ²
Immeubles sis : 32, rue des Carrières 1-3, rue du Try 18, rue des Carrières 95160 MONTMORENCY	
Terrains sis : 32, rue des Carrières 1-3, rue du Try 18, rue des Carrières 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 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 08 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'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'arrêté municipal n° URBA 2025-020 de mise en sécurité d'un immeuble avec interdiction d'habiter pris en date du 24 janvier 2025 prescrivant les mesures d'urgences complémentaires recommandées par l'expert dans l'attente du rapport définitif ;

Vu les nouveaux incidents survenus le 26 février et le 7 mars 2025 ;

Vu les réunions d'expertise en date des 3 et 7 mars 2025 consécutives à l'aggravation des désordres précités et les comptes rendus de l'Expert, Monsieur Éric SUTTER, sous la forme de notes aux parties en date des 7 et 10 mars 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 la constatation par l'expert d'une forte évolution du phénomène de glissement de terrain et, en particulier, de l'existence d'un glissement très important, intervenu le 7 mars 2025, étendant la zone désordre à l'ouest et réduisant la distance (6.00 m désormais) entre la faille en tête du glissement et les fondations (« sans doute de type semelles filantes ») du bâtiment B de la résidence le « Panoramique ».

Que ce dernier a, en outre, constaté que la totalité des arbres en aval avait chutée, venant contre le bâtiment situé 40 rue des Carrières et même, pour certains, dans le bâtiment, ainsi qu'une extension importante de la zone de glissement côtés sud et ouest.

Considérant que l'expert considère que rien ne permet d'exclure que d'autres glissements se produisent prochainement ce qui pourrait mettre en péril la structure globale du bâtiment B et que, dans ces circonstances, il est impératif de maintenir l'interdiction d'habiter.

Considérant que, dans ces conditions, compte tenu de la persistance du risque et de son aggravation significative, ainsi que de 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, outre les mesures déjà prescrites, les mesures d'urgences complémentaires recommandées par l'expert dans ses compte rendu des 7 et 10 mars 2025, 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 complémentaires demandées par l'expert judiciaire visées dans ses comptes rendus des 7 et 10 mars 2025, visant à mettre fin au danger imminent constaté.

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

Mesures devant être mise en œuvre le plus tôt possible par le SDC LES PARCS DE MONTMORENCY :

- Procéder à la pose de panneaux de protection aux intempéries sur les appartements ROSATI en rez-de-chaussée et PLOWIECKI au 1er étage.
- Transmettre à l'expert les informations données par le propriétaire de la maison M. BICHON, en particulier en ce qui concerne les travaux de terrassements constatés et la présence d'eau.

Mesures devant être mise en œuvre au plus tard le 12 mars 2025 par le SDC LES PARCS DE MONTMORENCY :

- Fournir les plans de façades avec identifications des lots et des noms.

Mesures devant être mises en œuvre au plus tard le 13 mars 2025 par le SDC LE PANORAMIQUE :

- Compléter le barriérage du parking en amont face au bâtiment C, afin que celui-ci fasse la jonction entre l'extrémité du barriérage existant jusqu'à la place 29 et en suivant la limite de la circulation de véhicules (interdire le parking des motos) à l'arrière de la bordure jusqu'au voisin en amont et jusqu'à la place 109. En outre, le barriérage doit être complété près du pignon nord du bâtiment B, en limite de la circulation véhicules et en retour jusqu'à la façade arrière (entourant l'escalier).
- Compléter le barriérage et fixer les extrémités sur les poteaux ou les façades afin d'éviter les déposes faciles et cela pour chaque zone de barriérage. Une chaîne avec cadenas sera placée pour permettre la visite aux personnes autorisées.
- Faire en sorte d'avertir tous les copropriétaires et en demandant aux bailleurs d'avertir leurs locataires de l'interdiction absolue d'accéder au-delà des barrières.

Mesures devant être mises en œuvre au plus tard le 14 mars 2025 par le SDC LE PANORAMIQUE :

- Mettre une jauge sur la fissuration en soubassement au niveau du bâtiment B13.

Mesures devant être mise en œuvre au plus tard le 20 mars 2025 par le SDC LE PANORAMIQUE :

- Faire connaître la localisation, la vacuité et l'étanchéité des dispositifs d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, de tous les appartements du bâtiment B, du niveau bas du rez-de-chaussée jusqu'au raccordement sur le réseau principal (parallèle à la façade).
- Porter à la connaissance de l'expert, s'agissant de la topographie de l'ensemble de la zone des 4 glissements et aux zones voisines de parties et d'autres, l'état postérieur au 4^{ème} glissement, en sus des états précédents.

Mesures devant être mise en œuvre au plus tard le 21 mars 2025 :

- **Par le SDC LE PANORAMIQUE**

- Faire procéder à la mise en place de 4 sondages piézométriques avec suivi en amont :

- A la limite des parkings côté voisin amont à l'ouest

- A l'arrière du bâtiment A

- Entre le bâtiment C et le bâtiment A

- A l'arrière du bâtiment B

- Faire vérifier l'absence de fuite sur la totalité du réseau d'alimentation d'eau potable. Cela doit pouvoir se faire en effectuant le relevé à un instant T sur les compteurs des 3 bâtiments dont l'addition des consommations doit correspondre à la consommation en aval en limite dans le regard d'entrée à la résidence (s'il existe). Si jamais il n'existe pas, il faudra en créer un, pour faire les mesures correspondant aux principes définis ci-dessus.

- Faire procéder à l'analyse de la boue très liquide pour rechercher la présence d'eaux usées ou d'eaux vannes.

- **Par le SDC LES PARCS DE MONTMORENCY**

- Faire établir un devis de coupe des arbres en gardant 1 m au-delà de la souche, visant à supprimer tous les arbres couchés et tous les arbres vivants, qui, en vertu de leur positionnement actuel, dont la cime devrait après chute être distants d'au moins 10 m de la façade du bâtiment 40

- Chiffrer la coupe des arbres morts avec les mêmes critères de localisation que précédemment

- Faire établir un devis pour enlever les terres et les arbres à l'arrière du bâtiment 40. Pour déterminer la zone à terrasser l'expert a besoin d'informations complémentaires : Pour le moins la topographie de toute cette zone et la possibilité de réaliser de terrassement en toute sécurité avec une méthodologie adaptée. En particulier celles visant à ne pas provoquer un glissement en aval de terrassement.

Mesures devant être mise en œuvre au plus tard le 31 mars 2025 :

- **Par le SDC LE PANORAMIQUE**

- Faire procéder au détournement des eaux usées et des eaux vannes depuis le regard aval du bâtiment C vers le regard amont du bâtiment A.

- Procéder à la mise en place de cibles avec suivi au centre de chacune des cages, au-dessus des box façade sud.

- Présenter la solution visant à retenir les terres pour éviter la poursuite de l'effondrement des parkings, étudiée sans délai par la société ABCDOMUS, cette solution peut être provisoire ou définitive. Elle doit en tenir compte de toutes les contraintes techniques, du contexte physique et bien entendu de la forte présence d'eau de circulation, observée dans les couches inférieures. Il ne faut pas oublier de prendre en compte le caractère évolutif avéré. Il faut que cette solution, par sa méthodologie de mise en œuvre soit sécurisée et évite, en particulier en cours de réalisation, tout déclenchement de glissement

- Transmettre à l'expert une solution préconisée par un bureau d'études spécialisées en géotechniques avec une mission G5. Elle doit tenir compte de toutes les contraintes techniques, du contexte physique et bien entendu de la forte présence d'eau de circulation,

observée dans les couches inférieures. Il ne faut pas oublier de prendre en compte le caractère évolutif plus qu'avéré. Cette solution, par sa méthodologie de mise en œuvre soit sécurisée et évite, en particulier en cours de réalisation, tout déclenchement de glissement.

- Réaliser des analyses des boues sur chaque piézomètre (ceux déjà demandés et les 4 nouveaux). Etant précisé qu'il devra être analysé la présence de produits lessiviels, la présence de d'éléments caractéristiques d'urines et de matières fécales et demander au concessionnaire 2 éléments caractéristiques présents dans l'eau potable distribuée, qui pourraient être recherchés (qui ne seraient pas modifiés par les eaux pluviales de surface et les eaux souterraines). Ces 2 éléments devront être recherchés dans chaque analyse. Toute les analyses y compris celles près du bâtiment 40, devront être faites par le même laboratoire, avec un prélèvement par celui-ci *in situ*

- **Par la Ville de Montmorency**

- Informer l'expert sur toutes les constructions réalisées en amont de la résidence LE PANORAMIQUE depuis 5 ans.

Mesures devant être mise en œuvre le plus tôt possible et au plus tard le 06 avril 2025 par le SDC LE PANORAMIQUE :

- Réaliser 4 sondages piézométriques avec suivi, des sondages pressiométriques, 2 reconnaissances de fouilles complémentaires, pose d'inclinomètres avec suivi au départ tous les 15 jours, 3 fois puis tous les mois, des sondages avec boîte de cisaillement.

Article 2 :

Un état d'avancement sur les dispositions et études en cours sera transmis tous les 8 jours à l'expert, notamment l'évolution de la situation en particulier sur les cibles topographiques. Les documents et rapports doivent être produits dès leur réalisation au fil de l'eau.

En outre, un état d'avancement des mesures sera fait, chaque semaine, par le Cabinet ABC DOMUS.

Enfin, sauf pour le barriérage et le complément de mis en œuvre des 4 piézomètres, des devis seront produits reprenant les préconisations de l'expert s'agissant des investigations préalablement à toute intervention.

Article 3 :

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

- 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 4 :

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 dans le délai 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 recouvrés 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 5 :

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 6 :

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 7 :

Le présent arrêté sera notifié :

- **Au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 32, 34, 36, 38, 40 rue des Carrières représentés par son syndic le cabinet FONCIA (Copropriété immatriculée AA2905933)**
- **Aux copropriétaires de l'immeuble sis 32, 34, 36, 38, 40 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 8 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de Montmorency, 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 9 :

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.

Fait à Montmorency, le 11 mars 2025

Maxime THORY

Maire de Montmorency



Transmis en S/Pref. le	: 12 MARS 2025
Publié le	: 12 MARS 2025
Notifié le	:
Certifié exécutoire par le Maire, Montmorency, le	
	
Pour le Maire et par délégation, Anne-Marie SORET D.G.A.S	

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.