

# Ville de Malakoff



## **ARRETE MUNICIPAL A2024\_26**

Direction : **Service Hygiène**

**OBJET** : ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ EN PROCÉDURE D'URGENCE concernant l'immeuble situé 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), section cadastrale n°C 49 impactant également la sécurité de l'immeuble situé 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), section cadastrale n°C 48

### **Madame la Maire de Malakoff,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2213-24 ;

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment son article L.511-19 à L.511-22 ;

**Vu** le Code de justice administrative, et notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

**Vu** le constat du 02/09/2024 dressé par Monsieur Olivier COLUMELLI, Directeur des bâtiments de la Ville de Malakoff, faisant état d'une situation de risque d'effondrement des deux immeubles situés au 77 quater avenue Pierre Larousse et 79 avenue Pierre Larousse,

**Vu** l'avertissement adressé le 02/09/2024 aux propriétaires de l'immeuble situé au 77 quater avenue Pierre Larousse et au syndic de l'immeuble ainsi qu'aux copropriétaires et aux locataires de l'immeuble situé au 79 avenue Pierre Larousse ;

**Vu** le rapport du 09/09/2024 dressé par Monsieur Nicolas BUAL, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise statuant en référé le 05/09/2024 à notre demande, et après expertise réalisée à l'adresse du désordre le 06/09/2024 stipulant que le bâtiment présente un danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et des tiers ;

**Vu** l'arrêté d'évacuation à caractère temporaire de l'immeuble sis 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff, n°2024/416/URB du 02/09/2024 ;

**Vu** l'arrêté d'évacuation à caractère temporaire de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff, n°2024/415/URB du 02/09/2024 ;

**Considérant** qu'il ressort du rapport de l'expert que le bâtiment présente actuellement les risques ci-après détaillés :

- Risque d'effondrement partiel du mur de façade
  - le trou béant fragilise l'ensemble de la façade côté n°77 quater ;
- Risque d'effondrement partiel du Mur mitoyen côté n°77
  - les poussées obliques de ce mur ne sont plus retenues par l'arc de décharge ;
- Risque d'effondrement partiel des planchers du n°79
  - Les plancher sont posées sur le mur mitoyen côté n°77 quater ;

**Considérant** que l'habitabilité des deux immeubles ne saurait être rétablie avant la levée de tout péril ;

**Considérant** que le 02/09/2024 un mur situé en sous-sol avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), s'est effondré

## ARRETE,

**Article 1** : Le présent arrêté abroge l'arrêté d'évacuation à caractère temporaire de l'immeuble sis 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff, n°2024/416/URB du 02/09/2024 ainsi que l'arrêté d'évacuation à caractère temporaire de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff, n°2024/415/URB du 02/09/2024.

**Article 2** : Les copropriétaires de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240) visés ci-dessous :

N° de lot	Propriétaires			
	Nom	Adresse	CP	Ville
<i>Immeuble sis 79 av. Pierre Larousse</i>				
01, 02, 07	SCI AJ 2000 Docteur Jérôme RAIMBAULT	79 av. Pierre Larousse	92240	MALAKOFF
06, 09	M. Fabrice DELABARRE	19 rue Henri Martin	92240	MALAKOFF
03, 13	M. Stéphane GUIMARD	79 av. Pierre Larousse	92240	MALAKOFF
05, 11	M. Bruno THEAUDIN	79 av. Pierre Larousse	92240	MALAKOFF
04, 08	SCI JAL M. Thierry SAYAC	Agence GESTYA LIVES 26 rue Périer	92120	MONTRouGE

sont mis en demeure d'effectuer, au besoin par l'intermédiaire de leur syndic de gestion pour ce qui concerne l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse (Cabinet ECOBAT, 85 boulevard Gabriel Péri 92240 Malakoff), dans les délais mentionnés ci-dessous, à compter de la notification ou l'affichage du présent arrêté, les mesures suivantes :

### **Dans le délai de 10 (dix) jours calendaires :**

- l'arc de décharge doit être remplacé soit par un mur maçonné, soit par un étréssillon.

La décompression des terres dues à la fuite d'eau devra être considérée lors de ces travaux.

### **Dans le délai de 6 (six) mois :**

- réparation définitive de l'arc de décharge après étude de sols et étude de structure.

### **Consécutivement à la réparation définitive :**

- rebouchage de la cavité.

### **Une fois les opérations dans le délai calendaire de 10 (dix) jours effectuées :**

- La réalisation d'une étude structure, à conclusion des opérations précédemment citées, visant à démontrer que les dispositions prises permettent une occupation sans risque des immeubles sis 77 quater avenue Pierre Larousse et sis 79 avenue Pierre Larousse.

### **Une fois les opérations dans le délai de 6 (six) mois effectuées :**

- La réalisation d'une étude structure, à conclusion des opérations prévues, doit démontrer que les dispositions prises permettent une occupation saine et durable de l'immeuble sis 77 quater avenue Pierre Larousse et sis 79 avenue Pierre Larousse.

**Article 3 :** Faute pour les copropriétaires, ou leurs représentants, d'avoir exécuté les mesures prescrites à l'article 2 du présent arrêté dans les délais précisés au même article, il y sera procédé d'office par la commune aux frais des propriétaires et copropriétaires, ou de leurs ayants-droits.

**Article 4 :** Compte-tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les immeubles sis 77 quater avenue Pierre Larousse et 79 avenue Pierre Larousse sont interdits temporairement à l'habitation dès la notification de cet arrêté et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté. Est également interdit à l'exploitation, le cabinet médical situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse.

**Article 5 :** Tout propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits en annexe du présent arrêté. Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par les articles L.511-6 et L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Article 6 :** Si les copropriétaires mentionnés à l'article 2, ou leurs ayants-droits, ont à leur initiative, réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée de péril pourra être prononcée après constatation, par les agents compétents de la commune, des travaux effectués. Ils devront tenir à la disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

**Article 7 :** La Ville de Malakoff enjoint les copropriétaires mentionnés à l'article 2 à engager le plus rapidement possible des travaux visant à résorber définitivement les problèmes structurels relevés dans le rapport du 09/09/2024 dressé par Monsieur Nicolas BUAL, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en annexe du présent arrêté, notamment : En cas d'absence manifeste de prise de décision en ce sens par le syndicat de copropriété ou son syndic, la Ville se réserve le droit de prendre un arrêté de mise en sécurité ordinaire à même de contraindre les copropriétaires mentionnés à l'article 2 à engager des actions dans ce sens.

**Article 8 :** Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux propriétaires de l'immeuble sis 77 quater avenue Pierre Larousse ainsi qu'aux copropriétaires, locataires et syndic de l'immeuble situé au 79 avenue Pierre Larousse, pour autant qu'ils soient connus, et sera affiché sur la façade des deux immeubles ainsi qu'à la mairie de Malakoff.

**Article 9 :** Le présent arrêté est transmis au Préfet du département des Hauts-de-Seine.

Fait à Malakoff, le 13 septembre 2024

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20240913-A2024\_26-AR

La Maire,  
Jacqueline BELHOMME

\*La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté 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 sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

## CONSTAT DE PERIL

### IMMEUBLE 79 ET 77 QUATER RUE PIERRE LAROUSSE

Je soussigné Olivier COLUMELLI, Directeur des bâtiments de la ville de Malakoff, atteste m'être rendu, le 2 septembre 2024 à 10h30, dans les immeubles situés au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff pour établir le constat suivant :

Une fuite survenue sur la canalisation d'alimentation en eau située sous la voirie a provoqué les désordres suivants :

- Affouillement de l'assise de la voirie
- Effondrement de la partie enterrée du mur de façade de l'immeuble 79 rue Pierre Larousse.

A mon arrivé sur place, les immeubles étaient évacués, les abords du périmère sécurisés et les alimentations en eau et en gaz neutralisés.

#### CONSTAT VISUEL

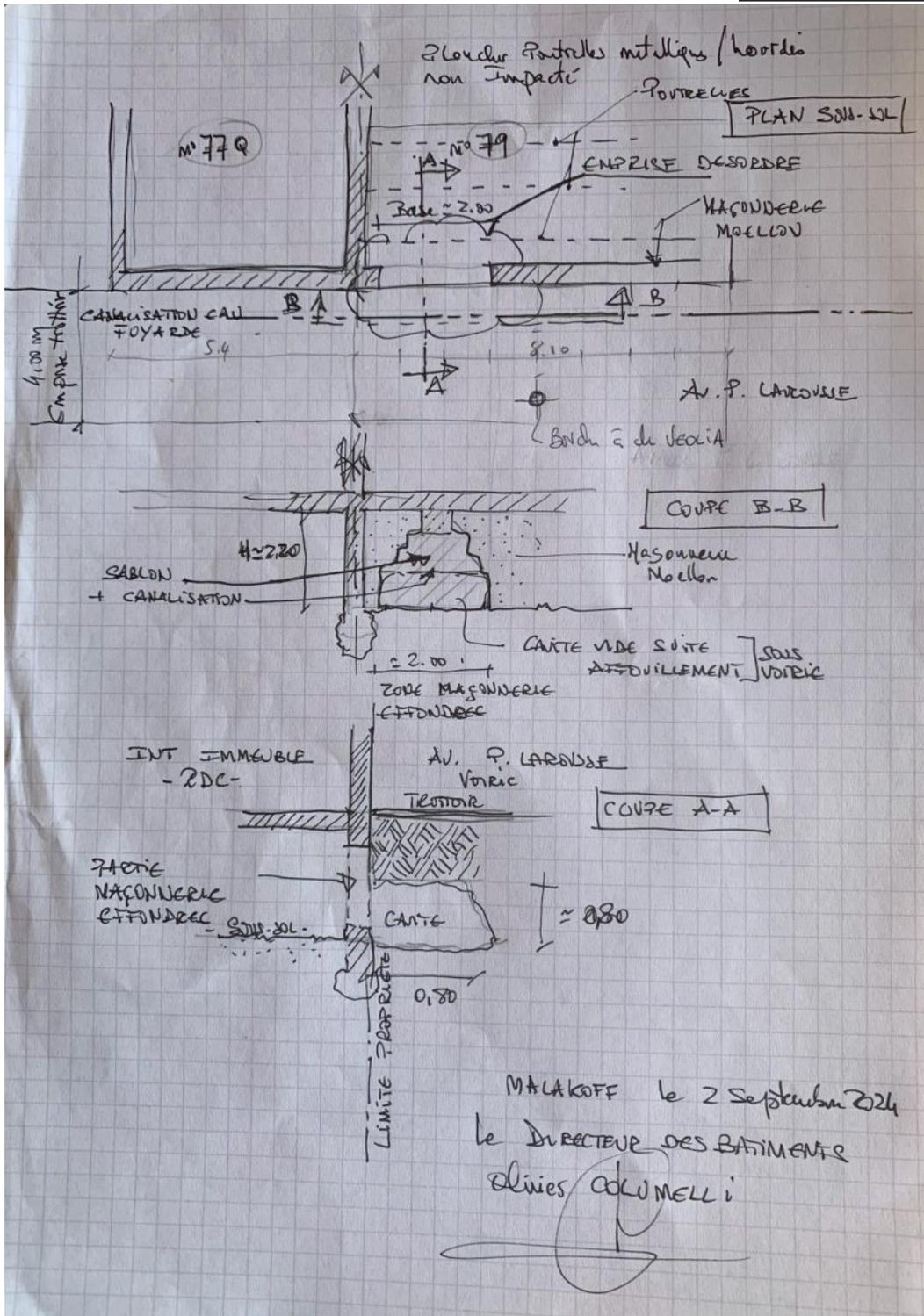
##### Immeuble 79 Pierre Larousse

Les désordres se situent exclusivement en cave – voir photo et croquis ci-dessous.

- Grande présence d'eau au sol provenant de la fuite d'eau
- Le long de la façade un pan de mur du sous-sol situé le long de la voie publique est totalement affaisé sur une emprise triangulaire d'environ 2,00 mètres de base sur 2,00 mètres de hauteur.



PHOTO 1 VUE DEPUIS LA CAVE VERS LE MUR DE FACADE



PLAN SCHEMATIQUE

Après l'effondrement d'environ un tiers du mur du sous-so, le mur de façade est fragilisé et la partie supérieure repose désormais sur une « forme de linteau » instable, composée de moellons mal jointoyés et non cohérent.

En arrière plan de la photo 1 on voit une cavité qui a été créé par la fuite d'eau et qui se situe sous la voirie. L'ensemble du trottoir repose sur le sablon dont la cohésion est maintenue par les canalisations.

Pour soulager les canalisations nous avons fait déposer le trottoir et aspiré dessous



PHOTO 2

#### CONSTAT VISUEL

##### Immeuble 77 quater Pierre Larousse

Nous n'avons pas constaté de désordre au niveau du 77 quater de l'avenue Pierre Larousse, cependant étant donné l'ancienneté des 2 immeubles, il est probable que le mur mitoyen de ces deux immeubles est commun et que les planchers de ces 2 immeubles reposent sur le même mur mitoyen.

#### CONCLUSION

Considérant l'importance des désordres observés nous estimons que les deux bâtiments présentent un réel risque d'effondrement.

En conséquence, nous avons prononcé un état de péril imminent des deux immeubles précités, à savoir, le 79 avenue Pierre Larousse et le 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff.

Fait pour valoir ce que droit  
Le directeur des bâtiments de la Ville de Malakoff  
Olivier COLUMELLI

# RAPPORT D'EXPERTISE : PERIL IMMINENT

Affaire : COMMUNE DE MALAKOFF

Ref. : Ordonnance du TA de Cergy - Pontoise du 5 septembre 2024 n°2412744

Lieu : 79 & 77 quater av. Pierre Larousse, 92240 Malakoff, parcelles cadastrées C 49 et C 48



- Date de 1<sup>ère</sup> édition :

09/09/2024

- Date du présent document :

09/09/2024

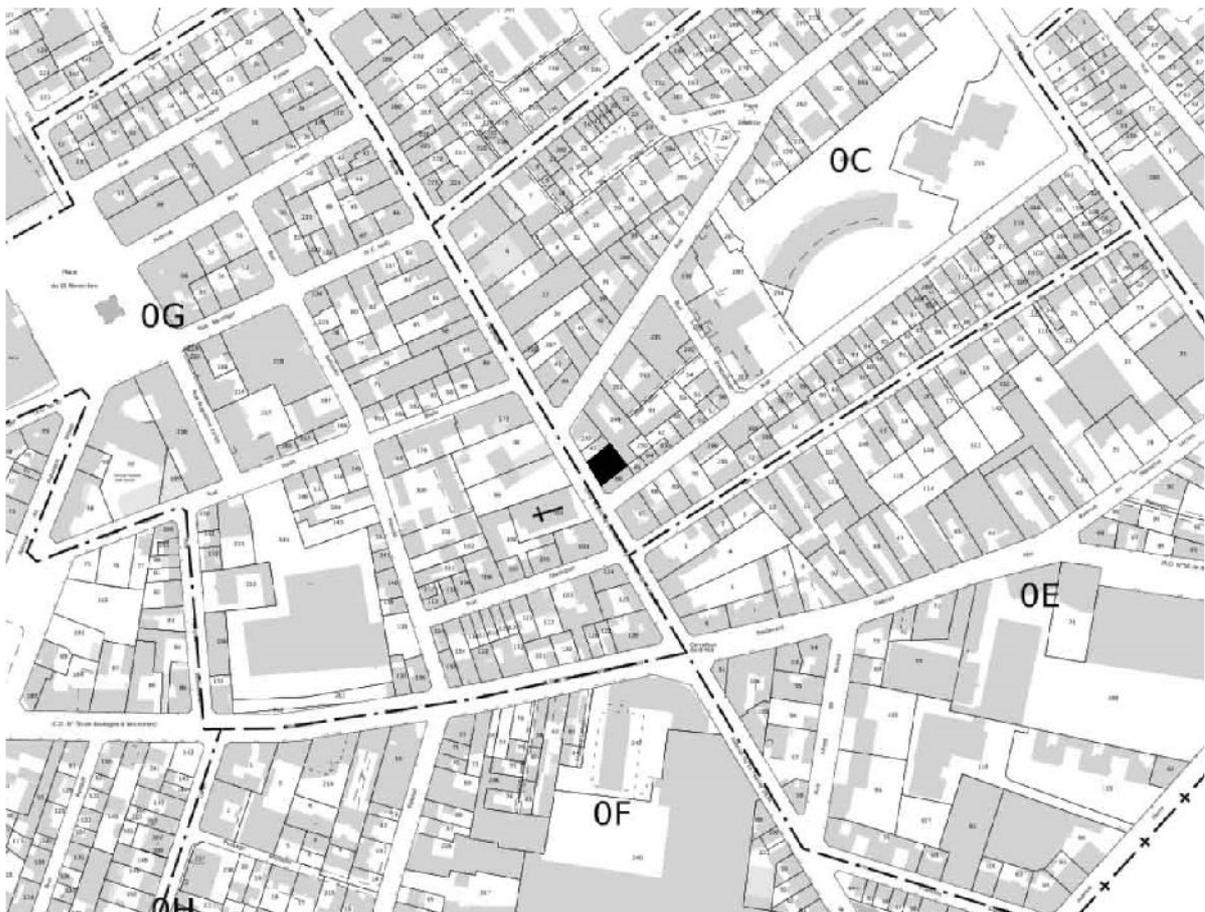
- Indice n° :

01

**A** RCHITECTURE & **C** OORDINATION SPS Nicolas **B** ual  
13, rue Molitor, 75016 Paris – 06 13 82 76 60 – n.bual@yahoo.fr

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LISTE DES PARTIES .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
2.1	Divers.....	4
2.2	Rappel des faits.....	4
2.3	Rappel de la mission confiée à l'expert.....	4
<b>3</b>	<b>CONSTATATIONS.....</b>	<b>5</b>
3.1	Visite des lieux.....	5
3.2	Examen des bâtiments et emprises – désordres constatés.....	6
3.2.1	Description générale des bâtiments.....	6
3.2.2	Description détaillée des désordres .....	7
3.2.3	Précisions à propos des désordres examinés en façades rue .....	10
<b>4</b>	<b>AVIS DE L'EXPERT – CONCLUSIONS .....</b>	<b>11</b>
4.1	Risques pour la sécurité des occupants et des tiers.....	11
4.1.1	Éléments constitutifs de ce risque.....	11
4.2	Mesures à prendre.....	12
4.2.1	Mesures d'urgence indispensables pour faire cesser le danger .....	12
4.2.2	Mesures de nature à mettre fin au danger .....	13
<b>5</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>13</b>
5.1	Bordereau de pièces jointes : .....	13
<b>6</b>	<b>DESTINATAIRES.....</b>	<b>14</b>



# RAPPORT D'EXPERTISE : PERIL IMMINENT

Affaire : COMMUNE DE MALAKOFF

Ref. : Ordonnance du TA de Cergy - Pontoise du 5 septembre 2024 n°2412744

Lieu : 79 & 77 quater av. Pierre Larousse, 92240 Malakoff, parcelles cadastrées C 49 et C 48

## 1 LISTE DES PARTIES

<b>Qualité</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Représentant</b>
<b>REQUERANT</b>		
Commune	Mme la Maire	Jacqueline Belhomme
Commune	Direction bâtiments	M. Columelli
Commune	Inspecteur de santé environnementale	A. Schwarz
Commune	Responsable servie hygiène / habitat	L. Souchière
<b>DEFENDEURS</b>		
Immeuble 79	Syndic Ecobat	E. d'Aboville
Immeuble 79	Syndic Ecobat	G. Cadet
Immeuble 79	Syndic Ecobat	T. Chouraqui
Immeuble 79	Propriétaire	F. Delabarre
Immeuble 79	Propriétaire	B. Theudin
Immeuble 79	Propriétaire	SCI Jal / D. Blumenthal
Immeuble 79	Propriétaire	SCI AG2000 / J. Raimbault
Immeuble 77 quater	Propriétaire	B. Thillois

## 2 PREAMBULE

### 2.1 Divers

Les avis émis par l'expert avant rapport définitif ne sont que provisoires ;

La mission d'expertise qui m'a été confiée ne s'apparente, en aucune façon, à une mission de maîtrise d'œuvre.

La conception et la mise au point des solutions curatives relèvent de la responsabilité des intervenants et des entrepreneurs sollicités.

Tout intervenant dans l'acte de réparation devra préalablement justifier des garanties relatives à son activité en fournissant une attestation d'assurance valide.

Compte tenu de ce qui précède, dans le cadre de la présente mission, la responsabilité de l'expert ne pourra être engagée au sens des articles 1792, 2270 et suivants du code civil.

### 2.2 Rappel des faits

Par une requête, enregistrée le 5 septembre 2024, la maire de la commune de Malakoff demande au juge des référés de désigner un expert en application des dispositions de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, aux fins d'examiner l'immeuble situé au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), parcelles cadastrées C 49 et C 48, de déterminer s'il présente un danger imminent ou non et, en cas de danger, de définir les mesures de sécurité à prendre rapidement.

Elle soutient que le mur mitoyen s'effondre et présente un risque pour la sécurité des personnes.

### 2.3 Rappel de la mission confiée à l'expert

Par ordonnance du TA de Cergy – Pontoise du 5 septembre 2024 n°2412744, M. Bual est désigné en qualité d'expert. Il aura pour mission de :

- Se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent de l'immeuble situé au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), parcelles cadastrées C 49 et C 48 ;
- Décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;
- Dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent en motivant cette appréciation ;
- Proposer des mesures de nature à mettre fin au danger ;
- Dans ce cas, dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin au danger ;

L'expert déposera son rapport par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative, dans les plus brefs délais. Des copies seront notifiées par l'expert au maire et aux propriétaires. Avec leur accord, cette remise pourra s'opérer sous forme électronique.

### 3 CONSTATATIONS

#### Rappel de la mission :

- Se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent de l'immeuble situé au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), parcelles cadastrées C 49 et C 48 ;
- Décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;

#### 3.1 Visite des lieux

*nb : l'ensemble des photographies citées dans ce qui suit est annexé sous forme de planche contact au présent rapport (annexe n°01).*

Un seul accédit a eu lieu le 5 septembre 2024, lendemain du jour où l'ordonnance m'a été notifiée.

Etaient présents :

<b>Qualité</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Représentant</b>
<b>REQUERANT</b>		
Commune	Mme la Maire	Jacqueline Belhomme
Commune	Direction bâtiments	M. Columelli
Commune	Inspecteur de santé environnementale	A. Schwarz
Commune	Responsable servie hygiène / habitat	L. Souchière
<b>DEFENDEURS</b>		
Immeuble 79	Syndic Ecobat	E. d'Aboville
Immeuble 79	Syndic Ecobat	G. Cadet
Immeuble 79	Syndic Ecobat	T. Ch uraqui
Immeuble 79	Propriétaire	F. Delabarre
Immeuble 79	Propriétaire	B. Theaudin
Immeuble 79	Propriétaire	SCI Jal / D. Blumenthal
Immeuble 79	Propriétaire	SCI AG2000 / J. Raimbault
Immeuble 77 quater	Propriétaire	B. Thillois
<b>HORS CAUSE</b>		
Expert VEDIF	UNEO	Z. Serhan
Avocat VEDIF	Etude Carlara	Me Belkheiri Me Carbonnier

L'ensemble des parties a accepté de recevoir mes correspondances par email.

**A**rchitecture et **C**oordination SPS Nicolas **B**ual

5/14

L'accès a commencé à 16h et s'est achevé à 18h30.  
Nous avons procédé contradictoirement à la visite du site.  
Ont été visités et étudiés :

- Les extérieurs des édifices concernés : façades sur rue et cour intérieure n°79 ;
- Les intérieurs des édifices concernés (intégral, sauf appartements sur cour et appentis en fond de cour n°79, une cave au n°77 quater, éloignée du désordre objet de l'expertise) ;
- Les abords immédiats de l'édifice (voirie) ;

### 3.2 Examen des bâtiments et emprises – désordres constatés

#### • Chronologie :

- 1<sup>er</sup> septembre au matin : découverte du désordre en caves du n°79 et découverte de la fuite d'eau (inondation des caves n°79) ;
- 2 septembre au matin : signalement à Véolia ;

#### 3.2.1 Description générale des bâtiments

*Nb : il est probable que le mur séparatif des deux bâtiments soit mitoyen. Aussi, dans un but de simplification du présent rapport, nous le nommerons « mitoyen ».*

#### • Bâtiment n°79 :

- Bâtiment R+2+Combles aménagés, sur 1 niveau de caves ;
- Immeuble type « de rapport » : ensemble de mauvaise facture ;
- Date de construction : années 1920 ;
- Maison située en centre-ville ;
- Maçonnerie traditionnelle ;
- 1 cour intérieure en fond de parcelle ;
- 1 appentis RDC en fond de parcelle ;

#### • Bâtiment n°77 quater :

- Réunion de deux maison R+1 / R+1+Combles aménagés ;
- Patio central (ancienne cour intérieure) ;
- 1 niveau partiel de caves (en fon de parcelle) ;
- Date de construction : années 1920 ;
- Maçonnerie traditionnelle ;
- L'ensemble des de mauvaise facture ;

### 3.2.2 Description détaillée des désordres

#### ➤ Voie publique (photos n°1 à 3) :

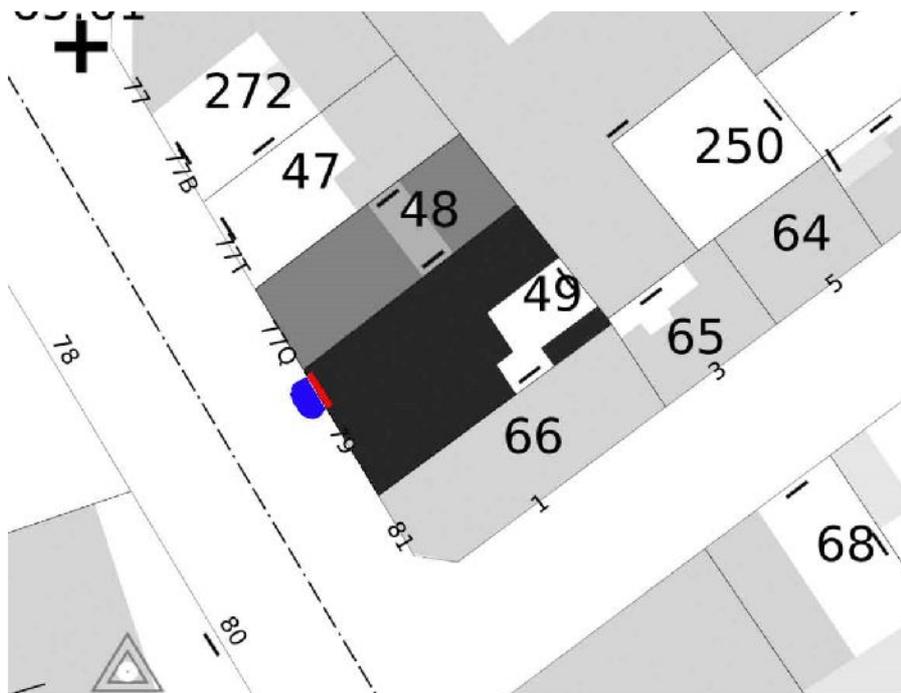
Un sondage destructif montre une cavité sous le trottoir, au droit du mur effondré :

- Dimensions approximatives : 2m x 1.5m, profondeur 1m ;
- De nombreux réseaux se trouvent à cet endroit : eau, gaz, électricité ;
- La cavité est beaucoup plus profonde que les tuyaux : important ravinement des sablons ;

#### • Sécurisation du site

Consécutivement à la déclaration du désordre intéressant l'expertise, antérieurement et pendant la visite d'expertise, la Mairie a pris un certain nombre de dispositions pour assurer la sécurité des usagers :

- La cavité a été recouverte de deux plaques de contre-plaqué marine ;
- Un barriérage a été mis en place au droit des immeubles, à 4m environ de ceux – ci ;
- Un feu de circulation alternée a été posée et la circulation réduite à 15km/h ;
- L'ensemble des occupants des deux immeubles a été évacué ;
- L'ensemble des réseaux dangereux (eau-gaz-électricité) a été neutralisé ;



*En rouge : mur effondré  
En bleu : cavité sur voie publique*

➤ **Bâtiment n°79 :**

• **Extérieur**

○ **Façade rue (photos n°4 à 11) :**

- Mauvais état général ;
- Des fissures et lézardes verticales joignent les angles supérieurs des fenêtres du 1er étage aux angles inférieurs des fenêtres du 2ème étage ;
- Aux angles supérieurs des fenêtres du 2ème étage, ces désordres se prolongent jusqu'en toiture (sauf fenêtre de droite, éloignée du désordre objet de l'expertise) ;
- Depuis les appartements nous constatons que ces désordres sont relativement récents ;

○ **Façades cour (photos n°12 & 13) :**

- Très mauvais état général ;
- Fissures et lézardes en maints endroits ;

○ **Pignon mur mitoyen (photos n°14 & 15) :**

- Très bon état ;
- Une lézarde verticale de désolidarisation est visible à l'angle rue du pignon, entre les façades n°79 et 77 quater, sur l'ensemble de la hauteur de l'étage ;

○ **Couverture :**

- Non visitée ;

• **Intérieur**

○ **Sous-sol (photos n°16 à 30) :**

- Le sol en terre de la cave est gorgé d'eau sur la totalité de sa surface ;
- Le pied du mur de façade (contre-terre) s'est partiellement effondré côté n°77 quater : un trou béant de 1.8m de long x 1.5m de hauteur est apparu sur ce mur en moellons de 50cm d'épaisseur environ ;
- La zone effondrée constituait un arc de décharge situé entre un poteau central sur le mur de façade et le mur mitoyen du 77 quater ;

**Le remplissage moellons au-dessus de l'arc de décharge menace de s'effondrer**

- La naissance de cet arc débutait au pied du mur mitoyen ;
- Le pied du mur mitoyen, à l'angle avec le mur effondré, semble inexistant sur 50cm de long par 50cm de haut : seule de la terre est visible à cet endroit ;
- Ces deux murs ne sont pas liaisonnés (absence de chaînage) ;
- Le plancher haut de la cave est constitué de poutrelles métalliques avec remplissage hourdis en terre cuite : la charpente porte sur le mur mitoyen côté n°77 et le mur côté n°81 ;
- Depuis la zone effondrée, nous pouvons observer la cavité laissée sous la voie publique ;

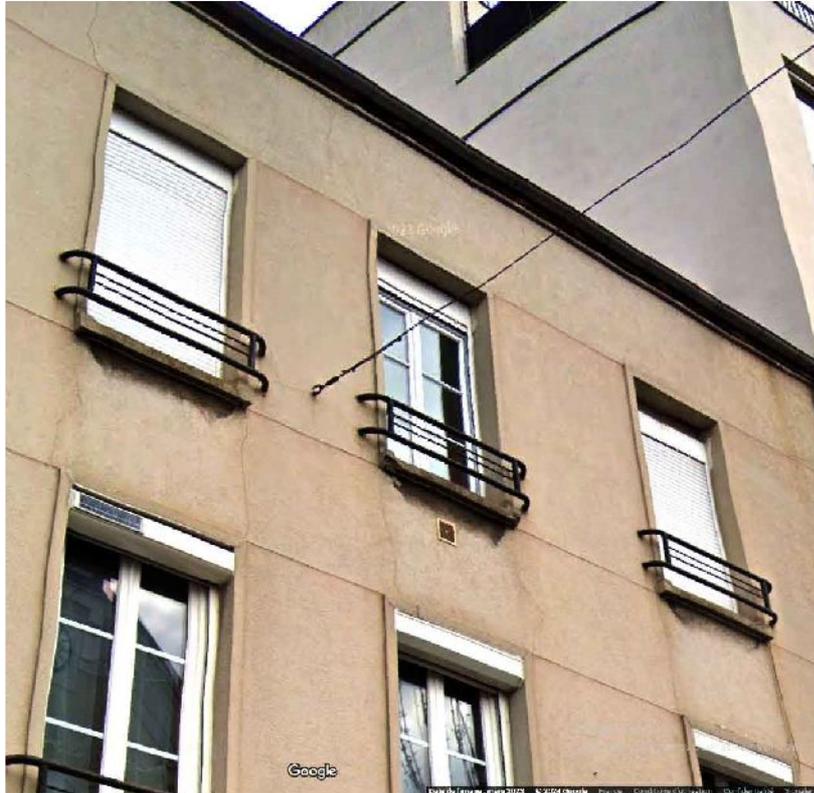
- L'ensemble de la cave est en mauvais état : aucune réfection ni amélioration ne semble avoir été effectuée depuis l'édification de l'immeuble ;
- Vers l'escalier menant à la cour, in collecteur EU/EV/EP est très dégradé et brisé par endroits ;
- Dans cette zone, sur le mur côté n°81, importante lézarde à 45 degrés ;
  - **RDC & étages (photos n°31 à 34) :**
    - Les parties communes sont en mauvais état général ;
    - Le sol du RDC montre une lézarde parallèle à la façade sur la quasi totalité de la longueur du bâtiment : elle est ancienne ;
    - L'ensemble des portes et fenêtres s'ouvrent et se ferme normalement ;
    - Les appartements (compris local médical RDC) sont en bon état général et ne présentent pas de désordre lié à l'effondrement objet de l'expertise ;

➤ **Bâtiment n°77 quater :**

- **Façade rue (photos n°35 à 38) :**
  - Mauvais état général ;
  - Diverses fissures et lézardes, anciennes, sont visibles ;
- **Couverture (photo n°39) :**
  - Seul le pan de couverture arrière du bâtiment sur rue est visible : il est en très mauvais état ;
- **Intérieur**
  - Rien à signaler ;

### 3.2.3 Précisions à propos des désordres examinés en façades rue

A l'examen des photos Google Map prises en mars 2023, nous constatons que les désordres relevés le 6 septembre 2024 existaient en 2023.



## 4 AVIS DE L'EXPERT – CONCLUSIONS

### **Rappel de la mission :**

- *Dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent en motivant cette appréciation ;*
- *Proposer des mesures de nature à mettre fin au danger ;*
- *Dans ce cas, dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin au danger ;*

### 4.1 Risques pour la sécurité des occupants et des tiers

Le bâtiment présente un **DANGER GRAVE ET IMMINENT** pour la sécurité des occupants et des tiers

#### 4.1.1 Eléments constitutifs de ce risque

- **Risque d'effondrement partiel du mur de façade**
  - Le trou béant fragilise l'ensemble de la façade côté n°77 quater ;
- **Risque d'effondrement partiel du mur mitoyen côté n°77**
  - Les poussées obliques de ce mur ne sont plus retenues par l'arc de décharge ;
- **Risque d'effondrement partiel des planchers du n°79**
  - Les plancher sont posés sur le mur mitoyen côté n°77 quater ;

## 4.2 Mesures à prendre

### 4.2.1 Mesures d'urgence indispensables pour faire cesser le danger

- **Arc de décharge :**

L'arc de décharge doit être remplacé soit par un mur maçonné, soit par un étréssillon.

La décompression des terres dues à la fuite d'eau devra être considérée lors de ces travaux.

- **Délai imparti : 10 jours calendaires**

*Je précise que le syndic du n°79 (Ecobat) s'est déjà rapproché d'un bureau d'études structures, qui s'est déjà déplacé sur site et fournira son étude en début de semaine du 9 septembre, pour une réalisation des travaux au plus tôt.*

Le péril grave et imminent pourra être requalifié en péril ordinaire lorsque les travaux sus – cités auront été effectués par une **entreprise compétente, sous la direction d'un maître d'œuvre qualifié.**

Cette requalification pourra être prononcée par un homme de l'art (architecte...).

Je rappelle que toutes les mesures d'urgence que devait prendre la Mairie ont déjà été prises :

- La cavité a été recouverte de deux plaques de contre-plaqué marine ;
- Un barriérage a été mis en place au droit des immeubles ;
- Un feu de circulation alternée a été posée et la circulation réduite à 15km/h ;
- L'ensemble des occupants des deux immeubles a été évacué ;
- L'ensemble des réseaux dangereux (eau-gaz-électricité) a été neutralisé ;

Consécutivement aux travaux de remplacement de l'arc de décharge, les mesures d'urgence prises par la mairie pourront être levées (hormis retrait des plaques de contreplaqué sur cavité).

#### 4.2.2 Mesures de nature à mettre fin au danger

Consécutivement aux mesures d'urgence ci – dessus énoncées, les mesures suivantes devront être prises :

- **Arc de décharge :**

Réparation définitive après étude de sols et étude de structure.

- **Délai imparti : 6 mois.**

- **Rebouchage de la cavité**

- **Délai imparti : consécutivement à la réparation définitive.**

Le péril ordinaire être levé – lorsque les travaux sus – cités définitifs auront été effectués par une **entreprise compétente, sous la direction d'un maître d'œuvre qualifié.**

Cette requalification pourra être prononcée par un homme de l'art (architecte...).

## 5 ANNEXES

### 5.1 Bordereau de pièces jointes :

Sont jointes au présent rapport les pièces suivantes :

- 1) Reportage photographique (3 pages) ;
- 2) Feuille d'émargements ;
- 3) Fiche d'état de frais et honoraires de l'expert ;
- 4) Rappels législatifs (*non envoyé au TA*) ;

## 6 DESTINATAIRES

Le présent rapport est adressé par voie postale en deux exemplaires au Tribunal Administratif de Cergy - Pontoise.

Il est adressé à l'ensemble des parties par email, ces dernières ayant accepté ce type de transmission.

L'expert informe l'ensemble des parties que le dépôt du rapport le dessaisit de cette affaire.

L'expert certifie sincère et véritable le présent rapport, établi pour servir et valoir ce que de droit.

<b>Qualité</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Représentant</b>	<b>Adresse / @</b>	<b>,</b>
<b>REQUERANT</b>				
Commune	Mme la Maire	Jacqueline Belhomme	1, place du 11 Novembre 1918, 92240 Malakoff	
Commune	Direction bâtiments	M. Columelli	ocolumelli@ville-malakoff.fr	@
Commune	Inspecteur santé environnementale	A. Schwarz	aschwarz@ville-malakoff.fr	@
Commune	Responsable servie hygiène / habitat	L. Souchière	lsouchiere@ville-malakoff.fr	@
<b>DEFENDEURS</b>				
Immeuble 79	Syndic Ecobat	E. d'Aboville	edouard.daboville@ecobat.fr	@
Immeuble 79	Syndic Ecobat	G. Cadet	gerald.cadet@ecobat.fr	@
Immeuble 79	Syndic Ecobat	T. Churaqui	direction@ecobat.fr	@
Immeuble 79	Propriétaire	F. Delabarre	fabrice.delabarre@hotmail.fr	@
Immeuble 79	Propriétaire	B. Theaudin	btheaudin@yahoo.fr	@
Immeuble 79	Propriétaire	SCI Jal / D. Blumenthal	magene@monagenceimmobiliere.com	@
Immeuble 79	Propriétaire	SCI AG2000 / J. Raimbault	dr.raimbault@gmail.com	@
Immeuble 77 quater	Propriétaire	B. Thillois	bruno.thillois@gmail.com	@

**ACB** Architecture & Coordination SPS  
Nicolas Bual  
13, rue Molitor, 75016 Paris  
06 13 82 76 60 / n.bual@yahoo.fr  
Siret : 425 132 644 00039 - NAF : 7111Z

**A**rchitecture et **C**oordination SPS Nicolas **B**ual

14/14



001.jpg



002.jpg



003.jpg



004.jpg



005.jpg



006.jpg



007.jpg



008.jpg



009.jpg



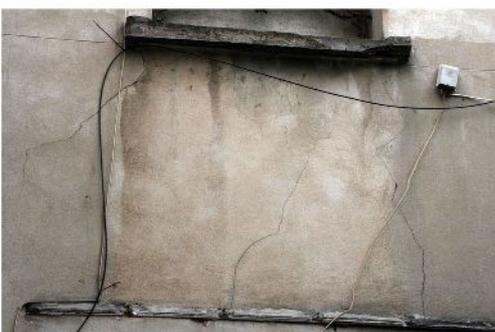
010.jpg



011.jpg



012.jpg



013.jpg



014.jpg



015.jpg



016.jpg



017.jpg



018.jpg



019.jpg



020.jpg



021.jpg



022.jpg



023.jpg



024.jpg



025.jpg



026.jpg



027.jpg



028.jpg



029.jpg



030.jpg

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024\_26-AR



031.jpg



032.jpg



033.jpg



034.jpg



035.jpg



036.jpg



037.jpg



038.jpg



039.jpg



# ARCHITECTURE & COORDINATION SPS Nicolas Bual

## EMARGEMENT

Référence expertise :

Date et heure :

16/09/2024

### LISTE DES PRESENTS

nb : en indiquant son @, la partie concernée accepte les correspondances par @

Intervenant	Qualité	Représentant	Coordonnées (postales et email)	Signature
COLUMELLI	Dir. STIMENT VUEMKAOF	Ville	0columelli@ville-malakoff.fr 06.20.42.56.99	
SCHWARTZ Anoube	Interlocuteur de service Espace/renouvellement	Ville de Malakoff	eschwartz@ville-malakoff.fr 06.18.64.51.49	
SOUCHIERE Louis	Resp Service Hygiène/Habitat	Ville	lsouchiere@ville-malakoff.fr 01 45 46 76 83	
d'Aboville Edouard	SYNDIC ÉCART	ÉCART	edouard.daboville@ecart.fr ; coproprietaire@ecart.fr	
CADRET Général	Edcat	Edcat	general.cadret@ecart.fr	
CHORREAU HIERREY DE VAS ANNE FARGAER	PRENANT PAR	ÉCART	direction@ecart.fr. polsice.delabarre@hotmail.fr	

# ARCHITECTURE & COORDINATION SPS Nicolas Bual

## EMARGEMENT

Référence expertise : **MAKAPOFF**

Date et heure : **05/09/24 - 16h / 18h30**

### LISTE DES PRESENTS

nb : en indiquant son @, la partie concernée accepte les correspondances par @

Intervenant	Qualité	Représentant	Coordonnées (postales et email)	Signature
THEANOU	PROFESSEUR 2ème Grade		btheanoul@yopmail.fr 0634403105	
THIUDIS	Procteur 99 Quotes		bruno.thillais@gmot.com	
T. SERHAN	Expert VEDIF	VEDIF	Z.SERHAN@UMED-EXPERTISE.FR	
ALLAHA BECKHEIN NE CRISOMINA	AVOCAT VEDIFA (VEDIF)	VEDIF	ibekheini@carlana.com garbonnier@carlana.com (arrivé suivant la dernière)	
FARARI AZZEDDINE	Géomètre Sensive	VENIF	agzeddine.faraji@redia.com 06.16.07.35.80.	
RAIBAVI SIA	Propriétaire SIA Agence		dr. raïm bual@ymail.com	
BURKHAN DAMIEN	Spécialiste	SCI SR	maigne@menaceuse-immobilier.com	

REPUBLIQUE FRANCAISE  
 TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE :  
 Assujetti à la TVA :

Oui  
 Non

ETAT des FRAIS et HONORAIRE de M. BUAL Nicolas de  
 demeurant 13 rue Molitor, 75016 Paris  
 dans l'instance n°2412744  
 Par ordonnance ou jugement du TA de CERGY PONTOISE DU 5 septembre 2024

1. E T A T D E S F R A I S (fournir les pièces justificatives)					Sommes demandées	
					TTC	Dont TVA déductible
<b>1.1 FRAIS DE TRANSPORT</b>						
Parcours	Automobile			S.N.C.F prix du billet		
	Km	Tarif du Km	Montant TTC			
<i>De Paris à Malakoff</i>	5	0,84	4,18		4,18	0,70
<i>De Malakoff à Paris</i>	5	0,84	4,18		4,18	0,70
Total	10				8,36	1,39
<b>1.2 FRAIS D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION</b>						
Dates	Restauration		Hôtellerie			
	Nombre de repas	Montant	Nombre de nuitées	Montant		
<i>Le :</i>						0,00
<i>Le :</i>						0,00
Total					0,00 €	0,00
<b>1.3 AUTRES FRAIS</b>						
Idiquer ici les éléments de calcul de ces frais						
<i>1.3.1 Frais de secrétariat et de correspondance</i>						0,00
<i>1.3.2 Frais de la boratoire</i>						0,00
<i>1.3.3 Tirages de plances, photos, relevés...</i>						0,00
<i>1.3.4 Autres frais</i>						
Total					0,00 €	0,00
<b>1.4 Total des frais (1.1 + 1.2 + 1.3)</b>						
					8,36	1,39

1.5 Autres frais hors TVA déductible par l'expert ou le sapiteur (a-b)

\* seuls les experts et sapiteurs assujettis à la TVA ont besoin de remplir cette colonne

6,97 €

**2 HONORAIRES**

	Demandes de l'expert				Nombre de vacations	Tarif horaire	Montant des frais et honoraires
	Dates	Nombre d'heures	Tarif horaire	Montants demandés (HT)			
2.1 Visites des lieux ou examen du patient	06/09/2024	2,5	140 €	350 €			
			140 €	0 €			
			140 €	0 €			
			140 €	0 €			
<b>Total</b>		2,5	140 €	350 €			
2.2 Réunions au bureau de l'expert							
			140 €	0 €			
			140 €	0 €			
			140 €	0 €			
<b>Total</b>		0,0	140 €	0 €			
2.3 Etudes, recherches & administratif		1	140 €	140 €			
2.4 Rédaction du rapport		5	140 €	700 €			
2.5 Temps consacré aux transports		0,5	70 €	35,00 €			
2.6 Total des honoraires (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4 + 2.5)				<b>1 225,00 €</b>			
<b>3 TOTAL DES FRAIS ET HONORAIRES A REMBOURSER (1.5 + 2.6)</b>				<b>1 231,97 €</b>			
<b>4 TOTAL DES FRAIS ET HONORAIRES à rembourser TVA incluse* (application du taux de 20% au montant figurant en 3)</b>				<b>1 478,36 €</b>			

\* Uniquement pour les experts ou sapiteurs assujettis à la TVA.

Le : 10/09/2024

Signature


**Architecture & Coordination SPS**  
 Nicolas Bual  
 13, rue Melkor, 75016 Paris  
 06 13 92 76 00 / n.bual@yahoo.fr  
 Siret : 425 132 644 00039 - NAF : 7111Z

## RAPPELS LEGISLATIFS

### ➤ Code de la construction et de l'habitation

- **Article L. 129-1 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

*Modifié par LOI n°2010-238 du 9 mars 2010 - art. 1*

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3.

- **Article L. 129-2 :**

Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

L'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 129-1 du présent code. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables.

- **Article L. 129-3 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

*Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87*

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate.

Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Lorsque l'évacuation a été ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux [articles L. 521-1 et L. 521-3-1](#). L'article L. 521-3-2 est applicable.

Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.

- **Article L. 129-4 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

- **Article L. 129-4-1 :**

*Abrogé par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

*Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe. Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci ; il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

Le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750€ euros d'amende.

- **Article L521-1**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

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. 123-3.

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.

- **Article L511-2**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

- **Article L. 511-3 :**

*Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 5 () JORF 16 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2006*

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

- **Section 2 : Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure**

- **Article L511-4**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est :

1° Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2, sous réserve s'agissant du 3° de la compétence du représentant de l'Etat en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement ;

2° Le représentant de l'Etat dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article.

- **Article L511-18**

*Création Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre II du présent livre. Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenu d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues au même chapitre. L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions du présent article cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée prévu par l'article L. 511-14.

- **Article L511-19**

*Création Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

- **Article L521-3-1**

*Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 2*

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

- **Article L521-3-2**

*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.

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.

➤ **Dispositions diverses à l'égard du propriétaire :**

Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'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. → Si les locaux sont interdits temporairement à l'habitation ou que les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants, durant la période d'inhabitabilité. A défaut, le maire est tenu de prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement dont le coût sera recouvré, comme en matière de contributions directes, contre la personne à qui incombait l'hébergement.

La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la notification de l'arrêté (1er jour du mois suivant) jusqu'à la date du constat de la réalisation des mesures prescrites (1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée de l'arrêté)

Si les locaux sont interdits définitivement à l'habitation : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer le relogement des occupants, c'est-à-dire de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

Le contrat d'occupation poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, en cas d'interdiction définitive d'habiter, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté dans ce dernier cas. Les occupants ne peuvent être expulsés sur le fondement de l'arrêté prescrivant une interdiction d'habiter s'ils n'ont pas reçu une offre de relogement conforme aux exigences légales.

Le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est également tenu de verser aux occupants relogés - y compris s'il a procédé lui-même au relogement - une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

Faute pour le propriétaire, ou l'exploitant, de respecter son obligation de relogement, le maire est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

La personne publique, ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette créance peut faire l'objet de l'inscription du privilège spécial immobilier