



MAIRIE DE NANTERRE

Direction de l'Environnement
Service Hygiène et Installations Classées

AR2022-58A

ACTE RENDU EXECUTOIRE

Après transmission en Préfecture des Hauts-de-Seine

Le : 31 AOUT 2022

et publication ou notification le : 31 AOUT 2022

ARRETE DU MAIRE

Objet : Arrêté de mise en sécurité d'urgence (péril imminent) assorti d'une interdiction temporaire d'occuper concernant le local commercial et ses dépendances au rez-de-chaussée de l'immeuble sur rue sis 12 rue Henri Barbusse à Nanterre (référence cadastrale CP 79)

LE MAIRE

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

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L511-1 à L511-13, L 511-19 à L 511-22 et les articles L521-1 à L521-4 ;

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

Vu les courriers d'avertissement, en date du 27 juillet 2022, envoyés par mail avec accusés de réception au propriétaire et aux occupants mentionnés à l'article 8 du présent arrêté ;

Vu l'ordonnance n° 2210771 en date du 02 août 2022, rendue par la Présidente du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE nommant en qualité d'expert Monsieur Wasoodev HOORPAH, exerçant au n° 79, quai Panhard Levassor – 75013 PARIS ;

Vu le rapport dressé par Monsieur Wasoodev HOORPAH, en date du 10 août 2022, suite à sa visite effectuée le 05 août 2022 concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation (procédure d'urgence de mise en sécurité) ;

Considérant que l'escalier d'accès au sous-sol vers la cuisine du restaurant de l'immeuble sur rue sis au 12 rue Henri Barbusse à Nanterre (référence cadastrale CP 79) présente des fissures sur le mur et les marches ;

Considérant que la sous face de l'escalier vers la cuisine du restaurant de l'immeuble sur rue sis au 12 rue Henri Barbusse à Nanterre, qui sert de lieu de stockage, est fracturée avec un bloc du revêtement de plâtre pouvant se rompre, présente des risques pour la sécurité des personnes empruntant l'escalier et du personnel du restaurant travaillant dans le sous-sol ;

Considérant que la présence des câbles électriques à l'air libre non conforme aux normes de sécurité dans les circulations est dangereuse ;

Considérant que les fissures sur la façade arrière autour des fenêtres du rez-de-chaussée, sur le mur en fond de cour et sur le dallage sont des risques de danger pour les occupants, tout comme les cloquages d'enduit avec fractures et décollements du revêtement de plafond ;

Considérant que l'insuffisance de ventilation et les remontées capillaires provoquant l'humidité dans toutes les parties et des infiltrations entraînant la détérioration de partie basse des murs en sous-sol sont des risques sanitaires ;

Considérant que les chutes des panneaux de carrelage des murs en pierre brute liées à leur recouvrement par des revêtements de carrelage empêchant le mur de respirer sont sources de danger ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation, il y a urgence à prendre des mesures provisoires en vue d'assurer la sécurité des occupants, menacée par l'état du bâtiment,

ARRETE

Article 1 : Pour des raisons de sécurité et compte tenu des désordres constatés, toute présence humaine à des fins d'activités est interdite immédiatement dans le local commercial (Villa d'Aubrac) et ses dépendances au rez-de-chaussée de l'immeuble sur rue sis 12 rue Henri Barbusse à Nanterre (référence cadastrale CP 79). Cette interdiction temporaire d'habiter prendra fin après la mainlevée de tout péril.

Article 2 : La société PAREF Gestion SCPI NOVAPIERRE, propriétaires de l'immeuble sur rue sis 12 rue Henri Barbusse à Nanterre (référence cadastrale CP 79) doit, dans un délai de 15 jours, à dater de la notification du présent arrêté, étayer la sous face de l'escalier en sous-sol du restaurant sous la partie fracturée.

Article 3 : La société PAREF Gestion SCPI NOVAPIERRE, propriétaires de l'immeuble sur rue sis 12 rue Henri Barbusse à Nanterre devra, dans un délai de 2 mois, à compter de la réception du présent arrêté, prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des travaux suivants :

- Procéder aux travaux de traitement des murs en pierres brutes dans le sous-sol sous le carrelage,
- Créer des arrivées d'air frais dans le sous-sol,
- Faire un dallage dans les pièces du sous-sol avec un sol brut actuellement,
- Remettre en état le plafond et murs intérieurs fissurés,
- Traiter de l'enduit décollé sur les murs dans la courette,
- Mettre en conformité le câblage électrique dans le sous-sol,
- Procéder aux réparations complètes des désordres constatés sur les escaliers, murs, plafonds

Article 4 : La société PAREF Gestion SCPI NOVAPIERRE, propriétaires de l'immeuble sur rue sis 12 rue Henri Barbusse à Nanterre, devra transmettre au Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Nanterre les copies de :

- planning de travaux,
- factures de tous les travaux de réparations complètes,
- attestations de leur réalisation dans les règles de l'art.

Article 5 : Des visites sur site pourront être organisées par les agents du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Nanterre afin de vérifier l'avancement des travaux.

Faute pour les propriétaires d'avoir exécuté les mesures susvisées, il y sera procédé d'office par la commune, à leurs frais.

Article 6 : Si les propriétaires ont réalisé les travaux nécessaires à la suppression de tout péril, la mainlevée du péril pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par la Mairie de Nanterre, accompagnée de l'expert de son choix.

Article 7 : En application des articles L521-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation :

- le loyer en principal ou tout autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local commercial et de ses dépendances cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée.

Article 8 : Le présent arrêté est notifié par mail avec accusé de réception à :

- Société PAREF Gestion SCPI NOVAPIERRE, propriétaires, domiciliés 08 rue Auber – 75009 Paris ;
- Madame [REDACTED] locataire gérante du restaurant Villa d'Aubrac, 12 rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre ;
- Madame [REDACTED] demeurant 12 rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre ;
- Madame & [REDACTED] demeurant 12 rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre ;
- Madame [REDACTED] demeurant 12 rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre ;
- Monsieur [REDACTED] demeurant 12 rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre.

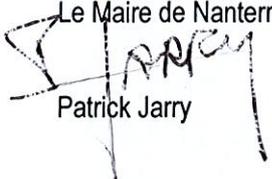
Article 9 : Le présent arrêté devra être affiché au portail de l'immeuble sis 12 rue Henri Barbusse à Nanterre et à l'Hôtel de ville de Nanterre.

Article 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Nanterre, dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 boulevard de l'Hautil - BP 30322, 95027 Cergy-Pontoise Cedex, dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration communale si un recours a été préalablement déposé.

Article11 : Madame la Directrice Générale des Services de la Mairie et Monsieur le Commissaire de Police de Nanterre sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nanterre, le 31 AOUT 2022

Le Maire de Nanterre

Patrick Jarry



Annexes :

- Extraits du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de Justice Administrative.
- Rapport de visite de l'expert Monsieur Wasoodev HOORPAH, en date du 9 août 2022.

Article L511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiée par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation 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 L511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation 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 L511-5 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1

Le maire de Paris exerce les pouvoirs dévolus aux maires par le présent chapitre lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage principal d'habitation dans les cas mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 511-2, et lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire dans le cas mentionné au 1° de l'article L. 511-2. Pour les autres immeubles dans les cas mentionnés à l'article L. 511-2, ces pouvoirs sont exercés par le préfet de police.

Pour l'application du présent article, le pouvoir de substitution conféré au représentant de l'Etat dans le département par l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales est exercé par le préfet de police.

Article L511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.

Article L521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation 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. 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.

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 l'arrêté de traitement de l'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.

Article L521-3-3 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

4° Les conventions relatives aux emprunts, les marchés et les accords-cadres d'un montant au moins égal à un seuil défini par décret, les marchés de partenariat ainsi que les contrats de concession, dont les délégations de service public, et les concessions d'aménagement ;

5° Les décisions individuelles relatives à la nomination, au recrutement, y compris le contrat d'engagement, et au licenciement des agents non titulaires, à l'exception de celles prises pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire ou saisonnier d'activité, en application des 1° et 2° de l'article 3 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

6° Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol et le certificat d'urbanisme délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues aux articles L. 422-1 et L. 422-3 du code de l'urbanisme ;

7° Les ordres de réquisition du comptable pris par le maire ;

8° Les décisions relevant de l'exercice de prérogatives de puissance publique, prises par les sociétés d'économie mixte locales pour le compte d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

II.- La transmission prévue au I peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour les communes de plus de 50 000 habitants, cette transmission est réalisée selon ces modalités. La transmission des décisions individuelles intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature.

La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes.

Article L2212-4 du Code Général des Collectivités Territoriales Création Loi 96-142 1996-02-21 JORF 24 février 1996

En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Il informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites.

Article L2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 6

Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

Article R531-1 du Code de Justice Administrative modifié par Décret n°2013-730 du 13 août 2013 - art. 8

S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. Il peut, à cet effet, désigner une personne figurant sur l'un des tableaux établis en application de l'article R. 221-9. Il peut, le cas échéant, désigner toute autre personne de son choix.

Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels.

Par dérogation aux dispositions des articles R. 832-2 et R. 832-3, le délai pour former tierce opposition est de quinze jours.

Article R531-2 Création Décret n°2010-164 du 22 février 2010 - art. 32

Les dispositions des articles R. 621-3 à R. 621-11, à l'exception du second alinéa de l'article R. 621-9, ainsi que des articles R. 621-13 et R. 621-14 sont applicables aux constats mentionnés à l'article R. 531-1.

Article R556-1 du Code de Justice Administrative

Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1.