

Immeuble :
20 rue Richard Lenoir – Paris 11^{ème}
Affaire : I1800554

Arrêté de péril ordinaire
n° 19-00086

La Maire de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment ses articles 25 et 37.II ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-6 et R.511-1 à R.511-20 ;

Vu la convention de mise à disposition du service des architectes de sécurité de la Préfecture de Police de Paris au service de la Ville de Paris au titre des pouvoirs de police transférés, en date du 28 juin 2017 ;

Vu les rapports des architectes de sécurité établis les 5 janvier et 3 octobre 2016, 27 février, 22 mai, 14 août et 27 décembre 2018, et 4 avril 2019 ;

Vu les lettres de mise en demeure adressées au cabinet BRIDOU, syndic de cet immeuble, les 19 janvier et 28 novembre 2016 par la préfecture de police ;

Vu le courrier adressé au cabinet Bridou le 20 avril 2018, lui signalant les désordres constatés susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes, et l'invitant à produire ses observations ;

Vu la lettre contradictoire complémentaire adressée le 10 juillet 2018 au cabinet Bridou, faisant état de l'apparition de nouveaux désordres, et l'invitant une nouvelle fois à présenter ses observations ;

Vu les observations émises par le cabinet Bridou notamment les 4 avril 2019, 19 et 23 juillet 2019 ;

Vu l'avis réputé favorable des architectes des Bâtiments de France en date du 1^{er} octobre 2019 ;

Considérant que les désordres suivants ont été relevés lors des visites effectuées dans cet immeuble :

➤ Dans les parties communes :

○ En façade sur rue :

- La souche de cheminée située en limite avec le 18 rue Richard Lenoir, est très fissurée, des éléments de maçonnerie menacent de s'en détacher.
- A chaque étage, des petites fissures aux angles des baies sont visibles.

- La corniche du 4^{ème} étage présente des fissures.
- Des morceaux d'enduit n'adhèrent plus à leur support, notamment sous la fenêtre centrale du 2^{ème} étage.
- Au rez-de-chaussée :
 - En sous-face de l'escalier (2^{ème} volée), des morceaux d'enduit sont tombés. L'enduit présente de nombreuses fissures.
 - Les 5^{ème} et 6^{ème} contremarches de l'escalier sont branlantes.
 - La main-courante est mal fixée.
- Au 1^{er} étage :
 - Une longue fissure verticale avec des traces d'humidité à l'angle formé par le mur d'échiffre de l'escalier et le mur de la courette est présente.
 - Une fissure verticale et biaise, d'une largeur > à 1mm, partant du conduit d'évacuation sur le mur des logements côté rue est visible.
 - L'enduit sur le mur des logements côté rue, est faïencé.
 - Des traces d'humidité à gauche de la fenêtre de la courette, laissent apparaître l'ossature en bois vermoulue et friable.
- Au 2^{ème} étage :
 - Devant la porte du logement de droite face, le faux-plafond en plaques de plâtre s'est effondré, laissant apparaître une solive vermoulue.
 - Des fissures au niveau du linteau de la fenêtre de la courette sont visibles et des traces d'humidité sont apparentes. Il menace de chuter.
 - Des fissures verticales au niveau de l'allège de la fenêtre de la courette.
- Au 3^{ème} étage :
 - L'appui de la fenêtre sur courette est délabré.
 - Des fissures horizontales au bas du tableau de la fenêtre sur courette ainsi qu'au-dessus de la porte du logement face, et face à la porte du logement de droite, sont visibles.
- Au 4^{ème} étage :
 - Des fissures au niveau des angles bas de la fenêtre sur courette sont visibles.
- Au 5^{ème} étage :
 - Une fissure verticale à l'angle au-dessus du poteau en bois de l'escalier est visible.
- Dans la courette, visible depuis les fenêtres :
 - Des petites fissures et un décollement d'enduit en partie haute sont constatés.
 - Au niveau du 4^{ème} étage du mur de l'escalier, une fissure traversante au niveau de l'angle de la fenêtre de la cage d'escalier est visible.
- Dans les parties privatives (logements) :
 - Logement du rez-de-chaussée : (Lot n° 1 - Mme MONDON, M. BENHAMOU)
 - Un étaieement du plancher haut est réalisé par des chandelles métalliques sur semelle basse en bois et lisse haute en bois.
 - Des traces d'humidité et de champignons sur les solives en bois et contre le mur en pierre en fond de logement sont visibles.

- L'enduit est mal adhérent en plancher haut.
- Logement du 1^{er} étage droite, cour : (Lot 4 – Indivision TREMEAU)
 - Un étaielement du plancher haut a été réalisé par des chandelles métalliques sur semelle basse en bois et lisse haute en bois. Des tissus cachent en partie le plafond.
 - Des traces d'humidité sont visibles sur les murs.
 - Les enduits du mur sont mal adhérents.
- Logement du 2^{ème} étage droite face : (Lots 6 et 7 – M. CAMPANA)
 - Un étaielement du plancher haut a été réalisé par des chandelles métalliques sur semelle basse en bois et lisse haute en bois au niveau de la cuisine.
 - Des solives et lattis sont apparents en plancher haut au niveau de la cuisine, certaines solives sont friables sur la partie proche de la poutre.
 - Des traces d'humidité sont visibles sur les ossatures en bois en plancher haut.
 - L'enduit est friable au niveau du plafond de la salle d'eau.
 - Des traces d'humidité sont visibles sur les murs et plafond de la salle d'eau.
- Logement du 3^{ème} étage droite : (Lot n° 10 – Indivision Lachaux)
 - Lézardes dans le carrelage au sol.

Considérant que le premier constat de l'existence d'une situation de péril affectant l'immeuble du 20 rue Richard Lenoir Paris 11^{ème} date du 4 janvier 2016, date de la 1^{ère} intervention de l'architecte de sécurité ;

Considérant que le cabinet Bridou, syndic, a indiqué que les travaux demandés pour remédier à la situation de péril n'ont pu être entrepris en raison notamment d'une situation financière de la copropriété délicate liée à un lourd impayé de charges d'un copropriétaire représentant une quote-part importante ;

Considérant que le cabinet Bridou a également indiqué qu'une expertise judiciaire engagée le 4 novembre 2015 visant à déterminer l'origine des désordres constatés dans les logements du 2^{ème} étage, étendue à l'ensemble des copropriétaires, est toujours pendante ;

Considérant que lors de la dernière visite de l'immeuble le 4 avril 2019, il a été constaté qu'aucun des travaux pérennes demandés depuis 2016 par la Préfecture de police de Paris, puis par la Ville de Paris, au titre du péril, n'était ni réalisé, ni même engagé ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin d'obtenir la réalisation des mesures nécessaires à la conjuration définitive du péril.

ARRETE :

Article 1^{er} :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé 20 rue Richard Lenoir, à Paris 11^{ème} (références cadastrales 111W102), acte du 28 mars 1963 établi par Maître Chardon, notaire à Paris – publié le 3 mai 1963 - volume 4788 – n°19, portant règlement de copropriété et état descriptif de division,

**représenté par son syndic le cabinet BRIDOU, domicilié professionnellement 42 rue Claude Terrasse à Paris 16^{ème},
et appartenant à :**

Lot 1	Madame MONDON Louise Monsieur BENHAMOU Clément
Lot 2	Monsieur & Madame GAFSI Hassan
Lot 3	Monsieur MARCIANO Eliyhaou
Lot 4	Monsieur TREMEAU Jacques Madame TREMEAU Françoise Monsieur TREMEAU Eric Madame TREMEAU Brigitte Madame TREMEAU Véronique Madame TREMEAU Sophie
Lot 5	Monsieur & Madame YOUNES Laurent
Lots 6 et 7	Monsieur CAMPANA Jean François
Lot 8	Madame BEAU Jacqueline Madame LEHELLE Laurence Monsieur BEAU Laurent
Lots 9 -12	Madame BERTRAND HASSOUN Luna Monsieur HASSOUN
Lots 10 – 17 - 18 – 19 - 20	Monsieur LACHAUX Jean Marc Monsieur LACHAUX Pierre Madame MAHEO Camille Monsieur LACHAUX Xavier Monsieur LACHAUX Francis Madame LACHAUX Olivia
Lots 11 – 13 - 15	Monsieur VANDEVELDE Jean Michel
Lot 14	Madame WEYENETH Amelie
Lot 16	Madame LEONTE Marie

ou leurs ayants droits,

est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous portant sur l'ensemble de l'immeuble situé 20 rue Richard Lenoir, à Paris 11^{ème}, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté :

- 1) Purger les éléments instables d'enduits en plancher haut du 2^{ème} étage dans les parties communes et en sous-face de l'escalier sous la 2^{ème} volée de l'escalier du rez-de-chaussée et dans les logements rez-de-chaussée, 1^{er} étage droite cour et 2^{ème} étage droite face.
- 2) Assurer la stabilité et la solidité des structures de l'immeuble et notamment :
 - o de la souche de cheminée côté rue,

- du plancher haut du logement du 2^{ème} étage droite face,
 - du plancher haut du logement du 1^{er} étage droite cour
 - du plancher haut du logement du rez-de-chaussée,
- des parois des parties communes sur courette et des façades, et de l'escalier en rez-de-chaussée,
- , en procédant au renforcement ou au remplacement de tous les éléments constitutifs des structures qui ne présenteraient plus les garanties de solidité et de stabilité suffisantes pour assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.
- 3) Exécuter à la suite, tous les travaux accessoires reconnus nécessaires pour réparer lesdits ouvrages et sans lesquels les mesures prescrites précédemment seraient inefficaces, afin de conjurer le péril, ceux-ci consistant notamment :
- protéger les ouvrages en bois des insectes à larves xylophages et les ouvrages métalliques de la corrosion,
 - assurer l'étanchéité des réseaux d'eau (alimentation et évacuation) et installations sanitaires pour interdire la pénétration des eaux dans les structures.

Article 2 :

En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, les copropriétaires de l'immeuble sont redevables du paiement d'une astreinte dans les conditions prévues à l'article L.511-2-IV du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 :

Faute pour les copropriétaires d'avoir réalisé les travaux prescrits ci-dessus et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants-droits.

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier. Le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires comportera alors, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8% de ces dépenses conformément à l'article L 543-2 du code de la construction et de l'habitation.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art sera tenu à disposition des services de la commune.

Article 4 :

Les copropriétaires 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.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par les articles L.511-6, L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent sera transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement

Article 5 :

Le présent arrêté sera notifié au syndic de copropriété et aux copropriétaires de l'immeuble.
Il sera affiché sur l'immeuble ainsi qu'à la mairie du 11^{ème} arrondissement.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier dont dépend l'immeuble.

Article 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Maire de Paris dans le délai de 2 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 Paris dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à Paris le

16 OCT. 2019

Pour la Maire de Paris,

et par délégation

Pascal MARTIN

Chef du Service Technique de l'Habitat

