

Immeuble :

62 rue de Meaux – Paris 19^{ème}

Affaire : I18050029

Arrêté de péril ordinaire

n° 20-00002

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, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et L.541-3, et les articles 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 techniques des architectes de sécurité établis les 20 mars et 22 mai 2014, 6 mars et 21 septembre 2015, 25 mars et 17 juin 2016, 2 janvier et 4 mai 2017, 18 décembre 2018, 22 janvier, 28 mai et 17 septembre 2019 ;

Vu les lettres de mise en demeure adressées par la préfecture de police, dans un premier temps au cabinet TINTORET, alors syndic de cet immeuble, les 8 avril et 18 juillet 2014, et 17 mars 2015 puis à Maître Cauchemez-Laubeuf, administratrice judiciaire lui succédant, les 6 octobre 2015, 8 avril, 25 juillet et 30 septembre 2016, 1^{er} février et 1^{er} juin 2017 ;

Vu le courrier adressé le 12 février 2019 à Maître Cauchemez-Laubeuf, lui signalant les désordres constatés susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes, et l'invitant à produire ses observations ;

Vu le rapport établi par Monsieur Michel Debizet, architecte DPLG missionné par Maître Cauchemez-Laubeuf, le 22 mars 2019, signalant l'apparition de nouveaux désordres ;

Vu la lettre contradictoire complémentaire adressée le 30 juillet 2019 à Maître Cauchemez-Laubeuf, faisant état de cette nouvelle situation de péril, et l'invitant une nouvelle fois à présenter ses observations ;

Vu les observations émises par Maître Cauchemez-Laubeuf depuis sa nomination en qualité d'administratrice judiciaire de cet immeuble par jugement du tribunal de grande instance de Paris du 29 janvier 2015, et notamment les 11 mai, 15 octobre, 2 novembre et 1^{er} décembre 2015, 18 et 19 avril, 18 et 24 octobre 2016, 13 février, 28 mars et 10 avril 2017, 15 janvier, 22 mars, 27 avril, 23 mai et 17, 18 et 25 juillet 2019 ;

Vu les observations émises lors de la visite technique du 11 septembre 2019 par les différentes parties présentes, Madame Bouret représentant Maître Cauchemez-Laubeuf, Monsieur DARIS, représentant les deux SCI Meaux et Verdi, l'étude BJRD, huissier de justice, le cabinet Architecture et Station et Monsieur Hoffma, représentant le SDC ;

Vu l'avis réputé favorable des architectes des Bâtiments de France en date du 28 décembre 2019 ;

Considérant que l'immeuble est affecté des désordres suivants :

❖ **Dans le bâtiment sur rue :**

➤ **Au 4^{ème} étage :**

○ **Dans le logement situé couloir de droite, porte face (lot n° 39)**

Selon le rapport susvisé établi par Monsieur Michel Debizet :

- Le plancher haut de la salle de bains est en mauvais état.
- Il n'y a pas d'isolement entre les lots 38/39 et 39/48, suite au sondage effectué.

➤ **Au 3^{ème} étage :**

○ **Dans le logement situé couloir gauche, porte au fond du couloir à gauche (lots 25 et 26) :**

- Un faux-plafond a été mis en place et ne permet pas de vérifier si les travaux demandés pour remédier aux fissures présentes en plancher haut et au droit de la jonction entre le mur pignon et la paroi séparative des lots 26/27, ont été réalisés.
- Nouvelle fissure d'allure verticale dans le mur d'échiffre à gauche de la porte du logement nouvellement ouverte.

➤ **Au 2^{ème} étage :**

○ **Dans le logement situé couloir gauche, 2^{ème} porte droite (lot 20) :**

- Le logement, inhabité, est étayé.
- Le plafond en plaques de plâtre est partiellement déposé, laissant visible une solive en bois dégradée.

➤ **Dans les parties communes aux 2^{ème} et 3^{ème} étages :**

- Les planchers hauts du couloir gauche sont étayés par des chandelles métalliques au droit des poutres dégradées.

➤ **Au sous-sol :**

- Deux pierres de l'appareillage de la voûte sont désolidarisées (lot 56 et couloir) et des traces d'humidité sont présentes dans le mur du lot 56.
- La ventilation du sous-sol n'est pas assurée.

❖ **Dans le bâtiment sur cour :**

➤ **Dans le logement porte face (lot 102) :**

- La poutre visible en plancher de la mezzanine est dégradée.

➤ **Dans le logement situé dernière porte à gauche (lot 101) :**

Considérant que certains des désordres affectant actuellement l'immeuble du 62 rue de Meaux, à Paris 19^{ème}, font l'objet d'un suivi au titre du péril depuis le 20 mars 2014 ;

Considérant que les visites successives de l'architecte de sécurité n'ont pas permis de constater la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires, mais ont révélé par ailleurs, l'existence de nouveaux désordres dans certains logements et dans les parties communes ;

Considérant que Maître Cauchemez-Laubeuf, administrateur judiciaire, a fait état à plusieurs reprises au cours de la phase amiable engagée par la préfecture de police, des difficultés financières rencontrées et des procédures engagées pour le recouvrement des charges ;

Considérant que lors de la dernière visite de l'immeuble le 11 septembre 2019, il a été constaté que tous les travaux demandés par la Préfecture de police de Paris puis par la Ville de Paris, au titre du péril, n'ont pas été réalisés ;

Considérant que lors de cette dernière visite, Madame Bouret, représentant Maître Cauchemez-Laubeuf, a indiqué que la situation n'a pas évolué, toutes les demandes, rendez-vous et mises en demeure adressées aux deux copropriétaires majoritaires étant restées sans réponse ;

Considérant que Monsieur Michel Debizet, architecte, également présent, a informé lors de cette dernière visite que les travaux relatifs au lot 26, situé au 3^{ème} étage, étaient réalisés ; or, depuis cette date aucun document attestant de leur réalisation n'a été produit ;

Considérant que Monsieur D'Arès, représentant les deux SCI, présent lors de la visite technique, a indiqué être en total désaccord avec ce constat sans pour autant motiver ses propos ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation, de la persistance des désordres et du climat conflictuel régnant au sein de cette copropriété, 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 62 rue de Meaux, à Paris 19^{ème} (*références cadastrales 119ES12*), acte du 26 avril 1991 établi par Maître Roland, notaire à Pantin – publié le 10 juin 1991 - volume 1991 – n°P4202, portant règlement de copropriété et état descriptif de division,

représenté par son administrateur judiciaire, Maître Cauchemez-Laubeuf, domicilié professionnellement 37 rue Lafayette, à Paris 9^{ème},
et appartenant à :

Lots 1, 4 à 7, 12 et 13, 15, 17 à 21, 29, 33, 36 et 37, 48, 101 à 103	<ul style="list-style-type: none">• SCI MEAUX 49 rue Pergolèse 75116 PARIS• SCI MEAUX C/O Société FOCH PERGOLESE 12 rue Laurent Pichat – 75016 PARIS
---	---

Lots 2 et 57	Monsieur CHAN KAM SHU Jacques 477 rue Raphael Babet 97480 SAINT JOSEPH
Lots 3 et 58	<ul style="list-style-type: none"> • Monsieur THIEN LOCK SEN Philippe C/O Cabinet SOFINCAL CONSEIL 21/23 rue Casimir Périer 75007 PARIS • Monsieur THIEN LOCK SEN Philippe 5 cité Mounier 97410 SAINT PIERRE • Madame THIEL Nathalie 11 allée des Jacquiers 97427 L ETANG SALE
Lots 8 à 11, 22, 24 à 26, 34 et 35, 38 à 43, 46, 56, 59 et 60	SCI VERDI RENTAL INTERNATIONAL 62 rue de Meaux 75019 PARIS
Lot 14	<ul style="list-style-type: none"> • Monsieur BATTAGLI Jean-Yves • Madame MENAGER Blandine • Monsieur BATTAGLI Benjamin domiciliés 27 rue du tilleul 59200 TOURCOING
Lot 16	Monsieur BOULENGER Christophe 22 rue de Carville 76000 ROUEN
Lot 23	<ul style="list-style-type: none"> • Monsieur ANCIVAL Yves • Madame VITRET Eugénie QRT POIRIER 97213 GROS MORNE
Lot 27	SCI LGR 12 rue du Bourg l'Abbé 75003 PARIS
Lot 28	<ul style="list-style-type: none"> • Madame POIRIER COUTANSAIS Noëlle 175 rue du Président Roosevelt 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE • Madame SIOC HAN DE KERSABIEC Chrystelle 291 chemin de ratier 82440 REALVILLE • Monsieur FLEURY Benoist 1 avenue des hauts grigneux 76420 BIHOREL
Lot 30	Société PADAM INVEST 21 rue de Nollet – 75017 PARIS

Lots 31 et 32	Madame COLLIN-BAZIN Catherine 26 boulevard de Bethune 08000 CHARLEVILLE MEZIERES
Lots 44 et 55	SCI STACHMOU 12 rue de la Neva 75008 PARIS
Lots 45 et 61	SCI SABABA C/O Monsieur Yonatan RENAUDIE 40 rue de Saintonge 75003 PARIS
Lot 47	<ul style="list-style-type: none"> • Monsieur BOUTARD Antony • Madame HAMADOUCHE domiciliés 17 rue Garibaldi 94100 SAINT MAUR DES FOSSES
Lots 49 à 54	<ul style="list-style-type: none"> • Madame COLAS BAUDELAIRE Virginie • Monsieur ROSSET François domiciliés 62 rue de Meaux 75019 PARIS

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 62 rue de Meaux, à Paris 19^{ème}, **dans un délai de 6 mois** à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage à l'immeuble :

➤ **Dans le bâtiment sur rue :**

1) **Dans le logement situé couloir de droite porte face (lot 39 – 4^{ème} étage) :**

Assurer la solidité et la stabilité du plancher haut de la salle de bains et de la paroi séparative avec le lot 38, en réparant ou en remplaçant les éléments structurels qui ne remplissent plus leur fonction porteuse de manière à garantir la sécurité des occupants de l'immeuble.

2) **Dans les logements situés couloir gauche, porte au fond du couloir à gauche (lots 25 et 26 – 3^{ème} étage) :**

Assurer la solidité et la stabilité en réparant ou en remplaçant les éléments structurels qui ne remplissent plus leur fonction porteuse de manière à garantir la sécurité des occupants de l'immeuble :

- du plancher haut des logements, notamment dans la 1^{ère} pièce du lot 26 côté jonction mur pignon et refend et au droit des boisseaux des cheminées déposés.
- du refend entre les lots 26 et 27.

3) **Dans le logement situé couloir de gauche, 2^{ème} porte droite (lot 20 – 2^{ème} étage) :**

Assurer la solidité et la stabilité du plancher haut du logement (*plancher bas du lot 28*) en réparant ou en remplaçant les éléments structurels qui ne remplissent plus leur fonction porteuse de manière à garantir la sécurité des occupants de l'immeuble.

4) Dans les parties communes :

Assurer la solidité et la stabilité des planchers hauts des couloirs situés à gauche aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

5) Au sous-sol :

Réparer l'appareillage de la voute en plancher haut du lot 56 et de la circulation attenante.

➤ Dans le bâtiment sur cour :

6) Dans les logements situés au rez-de-chaussée (lots 101/102) :

Assurer la parfaite stabilité et solidité des planchers hauts au droit des mezzanines.

➤ Dans les bâtiments sur rue et sur cour :

7) Reconstituer la sous-face plâtre des planchers réparés de manière à restituer la cohésion de l'ensemble.

8) Effectuer tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus sont nécessaires et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces afin de garantir la sécurité des occupants, ceux-ci consistant notamment à :

- assurer la bonne ventilation des logements et su sous-sol à usages de caves.
- traiter contre les insectes xylophages, les éléments de structure en bois.

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.

Les dispositions du Titre I de l'article L.521-2¹ du code de la construction et de l'habitation, relatives à la mesure suspensive des loyers, sont précisées en fin de cet acte.

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 19^{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 14 JAN. 2020

Pour la Maire de Paris,
et par délégation,
Pascal MARTIN
Chef du Service Technique de l'Habitat



¹ **NB :** extraits du I de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour les locaux visés par (...) un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal 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. (...)

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. »

