



PREFECTURE DE POLICE

DIRECTION DES TRANSPORTS ET DE LA PROTECTION DU PUBLIC

Sous-Direction de la Sécurité du Public

Paris, le

- 5 AOUT 2013

Bureau de la Sécurité de l'Habitat

LE PREFET DE POLICE,

Dossier n °24777 /JS

PERIL D'IMMEUBLE

Propriété sise :

Bâtiment B

87, rue de Patay
à Paris 13^{ème}

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 511-1 à L. 511-6 et R. 511-1 à R. 511-12 du code de la construction et de l'habitation ;

Propriétaire du Bâtiment B :

SCI PATAY

Représentée par M. Joseph LAYOUSSE

Domicilié c/o M. Elane MARCIANO

31, avenue Victor Hugo
75116 PARIS

Vu les articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation dont les dispositions sont jointes au présent arrêté ;

Syndic chargé de la gestion de l'immeuble

AGCOP

29, rue Tronchet
75008 PARIS

Vu le rapport en date du 10 août 2007 par lequel le service des architectes de la préfecture de police constate dans l'immeuble situé 87, rue de Patay à Paris 13^{ème}, comportant 3 bâtiments (le bâtiment A sur rue, élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée, le bâtiment B en retour sur cour, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, et le bâtiment C en fond de cour, élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée), les désordres suivants dans le bâtiment B :

- la façade du rez-de-chaussée de la 2^{ème} cage d'escalier est très dégradée par l'humidité,
- les deux montants en bois et le linteau encadrant la baie de la porte d'accès à la cage sont pourris à cœur et ne peuvent plus assurer leur fonction porteuse,
- les enduits de cette façade sont déformés et les parties dégradées laissent entrevoir une maçonnerie désorganisée,

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté Egalité Fraternité

.../...

PREFECTURE DE POLICE - 9, boulevard du Palais - 75195 PARIS CEDEX 04 - Tél. : 01 53 71 53 71 ou 01 53 73 53 73

Serveur vocal : 08 91 01 22 22 (0,225 € la minute)

<http://www.prefecture-police-paris.interieur.gouv.fr> - méI : courriel.prefecturepoliceparis@interieur.gouv.fr

- l'eau ruisselle en permanence depuis une canalisation d'alimentation encastrée dans le mur situé à gauche de la baie d'entrée,
- les installations électriques, notamment l'alimentation de l'interrupteur d'éclairage de la cage d'escalier, sont dangereuses en raison de l'humidité importante des murs.

Vu la mise en demeure du 10 septembre 2007 adressée au Cabinet AGCOP syndic, domicilié 29, rue Tronchet à Paris 8^{ème}, lui enjoignant, en sa qualité de représentant des copropriétaires, de réaliser les mesures de sécurité nécessaires visant à conjurer cette situation de péril ;

Vu le rapport du 19 octobre 2007, par lequel l'architecte de sécurité constate que la façade du bâtiment précité (cage 2) a été étayée, ainsi que le plancher haut du hall d'accès et le plancher haut de la salle d'eau du logement du rez-de-chaussée gauche, et que malgré ces mesures conservatoires, la situation constitue toujours un péril au sens des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la mise en demeure adressée le 13 décembre 2007 au Cabinet AGCOP, lui enjoignant à nouveau de réaliser les mesures de sécurité nécessaires à conjurer le péril ;

Vu le rapport du 7 février 2008, par lequel l'architecte de sécurité constate le murage de la baie du logement au rez-de-chaussée gauche, la réalisation de sondages en façade mettant en évidence des pans de bois en mauvais état, notamment au niveau du plancher haut des logements du 1^{er} étage, mais la non réalisation des travaux définitifs ;

Vu la mise en demeure du 31 mars 2008, adressée au syndic, le Cabinet AGCOP enjoignant de nouveau aux copropriétaires de réaliser les mesures de sécurité nécessaires à conjurer le péril ;

Vu le rapport du 11 juillet 2008, par lequel l'architecte de sécurité constate une situation identique à celle de sa précédente visite, le péril subsistant ;

Vu la dernière mise en demeure adressée le 3 octobre 2008 au Cabinet AGCOP, lui enjoignant une dernière fois avant la prise d'un arrêté de péril, de réaliser les mesures de sécurité nécessaires et l'invitant à produire ses observations, et ce dans un délai de 3 mois ;

Vu les observations recueillies dans le cadre de la procédure contradictoire, notamment lors de la visite technique du 23 janvier 2009, présentées par Madame ROUGERIE, représentant le syndic, précisant qu'une assemblée générale est prévue prochainement pour autoriser la SCI PATAY représentée par Monsieur LAYOUSSE, à racheter les parties communes du bâtiment B et voter les travaux de remise en état du bâtiment ;

Vu le rapport du 23 janvier 2009 par lequel l'architecte de sécurité constate que le logement du 1^{er} étage droite est vide d'occupants, avec la pose d'une porte

.../...

métallique, que l'eau et l'électricité sont coupées, mais que les travaux demandés ne sont toujours pas réalisés et que, par conséquent, le péril subsiste ;

Vu l'arrêté de péril du 6 mars 2009 enjoignant aux copropriétaires de l'immeuble situé 87, rue Patay à Paris, représentés par le Cabinet AGCOP, syndic, de réaliser dans un délai de 2 mois, les mesures de sécurité suivantes :

1°) Réparer ou remplacer les éléments structurels de la façade sur cour du bâtiment B, ainsi que ceux des planchers hauts du hall au rez-de-chaussée, et de la salle d'eau du logement au rez-de-chaussée gauche, qui ne présentent plus les garanties de solidité suffisante pour assurer la sécurité des occupants de l'immeuble ;

2°) Assurer la stabilité et la solidité du plancher bas des logements situés au premier étage, et procéder au renforcement ou au remplacement des éléments constitutifs des planchers qui n'assurent plus leur fonction ;

3°) Exécuter, à la suite, tous les travaux directement complémentaires de ceux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces pour garantir la sécurité des occupants de l'immeuble :

- réparer ou remplacer les éléments de gros-œuvres désorganisés,
- réparer ou remplacer les canalisations d'amenée ou d'évacuation fuyardes,
- faire procéder à une remise en état des installations électriques des parties communes et des logements distribués par la 2^{ème} cage d'escalier du bâtiment B.

Vu le rapport du 11 mai 2009 du service des architecte de sécurité constatant que les travaux demandés n'ont pas été réalisés mais mentionnant toutefois que ceux-ci ont été votés ;

Vu le rapport du 23 novembre 2009, par lequel l'architecte de sécurité constate d'une part, que le plancher bas du logement, situé au rez-de-chaussée à droite de la 1^{ère} cage d'escalier du bâtiment B, présente des déformations importantes notamment devant la porte d'entrée

Vu le règlement de copropriété de l'immeuble situé 87, rue de Patay à Paris 13^{ème}, établi le 11 avril 1986 devant Me Guillaume CASTALDI et Me Alain PELONI, notaires associés, domiciliés 15, avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème} et notamment :

- son article 9 § 2-2 « Désignation des parties communes - Choses et parties communes à un groupe de copropriétaires » stipulant que « Les choses propres à un bâtiment appartiennent aux copropriétaires des lots de ce corps de bâtiment, dans la proportion des quotes parts des choses communes dans chaque bâtiment telles que définies dans le tableau annexé à la fin du présent règlement. [...] »
- son article 22 « Charges communes spéciales à un groupe de copropriétaires » stipulant que « Sont spéciales à un groupe de copropriétaires d'un bâtiment ou corps de bâtiment, toutes les charges qui résultent de l'administration, de la conservation, de l'entretien ou du remplacement des choses et parties

.../...

communes, aux seuls copropriétaires d'un même bâtiment, telles que ces parties communes particulières ont été définies par l'article 9 § 2, ci-dessus. [...] »

- son article 46 § d « Tenue des assemblées - Vote des décisions » stipulant que « les dépenses concernant exclusivement un bâtiment, un corps de bâtiment ou un équipement particulier à un bâtiment, sont à la charge des copropriétaires dont les lots forment ledit bâtiment ou dont les lots sont desservis par l'équipement en cause. Dans ce cas, les copropriétaires des lots susdits prennent seuls part aux votes concernant les dépenses ci dessus. [...] »

Considérant que l'avis des architectes des bâtiments de France au sujet des travaux prescrits, sollicité le 3 octobre 2008, est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours ;

Considérant que lors d'un dernier examen des lieux effectué le 6 juin 2013, l'architecte de sécurité de la préfecture de police a constaté que

- les travaux de l'escalier N°2 du bâtiment B sont terminés
- Concernant le corps de bâtiment de l'escalier 1 du bâtiment B :
 - il est dans un état général très médiocre;
 - le logement de droite au niveau du rez-de-chaussée ainsi que celui de gauche au 1^{er} étage sont occupés ;
 - le logement de gauche au niveau du rez-de-chaussée a ses baies obturées par des panneaux et comme celui de droite en étage lesquels semblent ne pas être occupés ;
 - la façade présente des fissures et des désordres au droit du plancher du 1^{er} étage, laissant apparaître des maçonneries désorganisées et des pans de bois soumis aux intempéries en cours de pourrissement ;
 - les enduits de façades sont dégradés notamment sur le retour côté gauche dans la hauteur du rez-de-chaussée ;
 - les installations électriques des parties communes sont vétustes et pour certaines non protégées, notamment dans l'entrée de la cage ;
 - au niveau du sous-sol, l'ensemble du plancher haut des caves présente des dégradations, telles que, poutrelles métalliques corrodées et décrochements d'éléments de remplissage en maçonnerie ;
 - l'escalier en bois menant aux caves est en très mauvais état également avec des marches cassées et parfois sans contremarches ;
 - des étais ont été mis en place dans la partie gauche au pied de l'escalier ;
 - les caves sont vides de tout stockage.

Considérant qu'il y a lieu d'engager la procédure de péril à l'encontre du propriétaire du bâtiment B de l'immeuble situé 87, rue de Patay à Paris 13^{ème} afin d'obtenir la réalisation des mesures nécessaires à la conjuration définitive du péril ;

Sur la proposition du directeur des transports et de la protection du public ;

ARRETE :

Article 1^{er} : L'arrêté de péril du 6 mars 2009 est abrogé.

Article 2: Il est enjoint à la SCI PATAY, propriétaire du bâtiment B de l'immeuble situé 87, rue de Patay à Paris 13^{ème}, représentée par M. Joseph LAYOUSSE domicilié chez M. Elane MARCIANO au 31, avenue Victor Hugo à Paris 16ème, de procéder dans **un délai de 2 mois** à compter de l'affichage à l'immeuble du présent arrêté, à la réalisation des mesures de sécurité suivantes :

1. Purger les éléments d'enduit et de maçonnerie menaçants de tomber du plancher haut des caves du bâtiment B escalier 1 sis 87, rue de Patay à Paris 13^{ème} arrondissement afin d'assurer la sécurité des usagers de l'immeuble ;
2. Vérifier régulièrement la bonne tenue des étais dans l'attente de la réalisation des travaux et compléter si nécessaire l'étalement ;
3. Purger les éléments d'enduit et de maçonnerie menaçants de tomber de la façade du bâtiment B escalier 1, notamment au droit du plancher du 1^{er} étage afin d'assurer la sécurité des usagers de l'immeuble ;
4. Procéder à tous les sondages nécessaires pour reconnaître l'état de la structure du plancher haut des caves et de la façade sur cour, notamment au droit du plancher du 1^{er} étage et procéder le cas échéant au renforcement ou au remplacement des structures qui n'assureraient plus leur rôle ;
5. Faire vérifier par un technicien compétent les installations électriques des parties communes notamment les câbles et canalisations électriques dégradés situés dans l'entrée au niveau du rez-de-chaussée, et remédier aux anomalies constatées de façon à assurer la sécurité des usagers et des occupants de l'immeuble ;
6. Exécuter 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 d'assurer la stabilité du gros œuvre et garantir la sécurité des habitants de l'immeuble, ceux-ci consistant notamment dans:
 - Le traitement des fers métalliques corrodés ;
 - La réparation de l'escalier menant aux caves ;
 - La réalisation d'un éclairage dans les caves ;
 - La suppression des fuites;
 - La suppression des réseaux fuyards ;
 - L'étanchéité de la façade ;
 - La restitution de l'isolement coupe-feu entre les caves et le niveau RDC ;

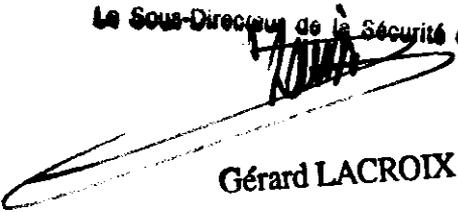
Article 3 : Le présent arrêté préfectoral peut faire l'objet, dans le délai de 2 mois suivant son affichage à l'immeuble, d'un recours administratif gracieux auprès du préfet de police – direction des transports et de la protection du public (9, boulevard du Palais – 75004 PARIS) ou contentieux auprès du tribunal administratif de Paris (7, rue de Jouy à Paris 4^{ème}) dans le délai de 2 mois suivant soit son affichage soit le rejet du recours gracieux.

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié à la SCI PATAY, propriétaire du bâtiment B de l'immeuble situé 87, rue de Patay à Paris 13^{ème}, représentée par M. Joseph

LAYOUSSE, domicilié chez M. Elane MARCIANO au 31, avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème} ainsi qu'au Cabinet AGCOP, syndic chargé de la gestion de l'immeuble du 87, rue de Patay dans le 13^{ème}, domicilié 29, rue Tronchet à Paris 8^{ème}. Il sera affiché à la porte de l'immeuble et à la mairie du 13^{ème} arrondissement pour valoir notification prévue par l'article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Mention en sera portée au bulletin municipal officiel de la ville de Paris.

Pour le Préfet de Police,

Le Sous-Directeur de la Sécurité du Public



Gérard LACROIX

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. »