

Immeuble :

6 rue Joseph Dijon – Paris 18^{ème}

Affaire : I17120050

Arrêté de péril ordinaire

n° 20-00023

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 établis par le service des architectes de sécurité les 19 février et 29 novembre 2018, 20 juin et 25 octobre 2019 et relatifs au mauvais état de la souche de cheminée située en toiture au niveau du mur séparatif côté cour du n° 8 rue Joseph Dijon à Paris 18^{ème} et du n° 6 de cette même rue ;

Vu les lettres contradictoires adressées le 2 juillet 2018 puis le 8 mars 2019, aux syndics de ces deux immeubles, soit le cabinet Axiom Immodonia, syndic du n° 6 rue Joseph Dijon, domicilié 28 avenue Gabriel Péri à Saint-Ouen (93400) et le cabinet Etudes et Copropriétés Mirabeau, syndic du n° 8, domicilié 83 rue Pierre Demours à Paris 17^{ème}, leur signalant les désordres constatés au droit de la souche de cheminée susvisée, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique, et les invitant à produire leurs observations ;

Vu le dernier courrier adressé au cabinet Axiom Immodonia le 27 mai 2020, dont il a été accusé réception le 3 juin 2020 ;

Vu les observations émises d'une part, par le cabinet Etudes et Copropriétés Mirabeau les 5 juillet 2018 et 14 mai 2019 et d'autre part, par le cabinet Axiom Immodonia, le 25 janvier 2019 ;

Vu l'avis réputé favorable des architectes des Bâtiments de France en date du 18 juin 2020 ;

Considérant que les désordres suivants ont été relevés lors des visites effectuées aux 6 et 8 rue Joseph Dijon, à Paris 18^{ème} ;

- La souche de cheminée située en toiture au niveau du mur séparatif des deux bâtiments sur rue est largement fissurée et présente des éléments instables.

Considérant que le cabinet Études et Copropriétés Mirabeau, syndic du n° 8 rue Joseph Dijon, a transmis un plan des héberges le 5 juillet 2018, au vu duquel les désordres constatés au droit de la souche de cheminée sont localisés « en zone en surcharge de l'immeuble du 6 rue Joseph Dijon » ;

Considérant que l'engagement de travaux annoncé par le cabinet Axium Immadonia, syndic du n° 6, le 25 janvier 2019 et confirmé lors de la visite du 20 juin 2019, n'a pas été suivi d'effets ;

Considérant que lors de la visite technique, le cabinet Axium Immadonia a indiqué qu'un rendez-vous avec un architecte était prévu le 24 juin suivant en vue d'engager ces travaux et annonçait que ceux-ci seraient exécutés d'ici fin septembre 2019 ;

Considérant que lors de la dernière visite de l'immeuble le 25 octobre 2019, l'architecte de sécurité a constaté que les travaux demandés, au titre du péril, n'étaient toujours pas réalisés, ni même engagés ;

Considérant que le cabinet Axium Immadonia n'a depuis transmis aucun document attestant de l'engagement ou de la réalisation de ces travaux, ni même évoqué les éventuelles difficultés auxquelles il serait confronté malgré les demandes formulées à plusieurs reprises par le service technique de l'habitat ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril à l'encontre des copropriétaires du seul immeuble 6 rue Joseph Dijon à Paris 18^{ème}, 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 6 rue Joseph Dijon, à Paris 18^{ème} (*références cadastrales 118BF135*), acte des 26 et 29 juin et 2 juillet 1951 établi par Maître Lefeuvre, notaire à Saint-Maur des Fossés (94) – publié le 17 septembre 1951 volume n° 1659/14, portant règlement de copropriété et état descriptif de division, et son modificatif du 24 juin 1998,

représenté par son syndic le cabinet AXIUM IMMODOONIA, domicilié professionnellement 28 avenue Gabriel Péri à Saint-Ouen (93400),

et appartenant à :

Lot 1	SCI AQASH
Lots 2, 3, 5	Madame DIDIER Danielle (née LEROY)
Lot 4	Madame ZUK Colette (née PAUNIER)
Lot 6	Monsieur LAURENT Yves
Lot 7	Madame CHARRIER Anne

Lot 8	Madame BATOUFFLET Laurence
Lot 9	Monsieur & Madame NASIM Mohammad
Lot 10	Monsieur OLIVERO Mattéo Madame CALLEGARI
Lots 11 et 12	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monsieur & Madame MAINKA Jean-Gérard ▪ Madame FRUCHARD Sophie ▪ Monsieur MAINKA David ▪ Monsieur MAINKA Alexis ▪ Madame LORMEAU Marion
Lot 15	Monsieur SIMEON Jean-Michel
Lot 16	Monsieur BAHMANE BELAID Ben Ahmed
Lots 17-18-19	Monsieur DEDENIS Stéphane
Lot 20	Monsieur & Madame BELADRA Abdelkrim
Lot 21	Madame EVANGUELOU Calliope (née TSANGARIS)
Lots 22-24-25-26	Monsieur VABRE Yannick
Lot 27	Monsieur & Madame HAVEL Laurent

ou leurs ayants droits;

est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous portant sur l'immeuble situé 6 rue Joseph Dijon, à Paris 18^{ème}, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage à l'immeuble :

- 1) Assurer la stabilité de la **souche de cheminée située en toiture au niveau du mur séparatif des bâtiments 6 et 8 rue Joseph Dijon ;**
Purger les éléments instables, évacuer les débris et déchets consécutifs au sinistre puis procéder à tous travaux de renforcement ou de remplacement des éléments de structure qui ne remplissent plus leur fonction, tels que les éléments de maçonnerie...
- 2) Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct de ceux prescrits ci-dessus, sont nécessaires et sans l'exécution desquels ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer la stabilité du gros œuvre et garantir la sécurité des occupants de l'immeuble, ceux-ci consistant notamment en la mise en place de protection contre la pluie de l'ensemble de l'ouvrage.

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 18^{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 30 JUIN 2020

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



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. »