

Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Service Technique de l'Habitat
Bureau des partenariats et des ressources

Immeuble : 17, rue du Mont Doré 75017 Paris

Affaire n° I17110122

Arrêté de mise en sécurité

Procédure-ordinaire

(Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

n° 2021-00002

La Maire de Paris,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) et notamment ses articles L.511-1 et suivants, L521-1 et suivants, L 541-1 et suivants et ses articles R 511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2131-1, L 2213-24 et L.2512-13 ;

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 l'article 7 du décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices, immeubles, locaux et installations ;

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 13 janvier 2016, 06 février 2017, 13 décembre 2017, 18 juin 2018, 15 février 2019, 3 octobre 2019 et 8 juillet 2020 ;

Vu les injonctions de travaux du 9 février 2016 adressée au Cabinet BAUSTONE, domicilié 53, rue Legendre à Paris 17^{ème}, ancien syndic de l'immeuble sis 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème} et, du 28 février 2017 adressée au Cabinet de Maître Pascal HOTTE, nommé administrateur judiciaire provisoire de la copropriété depuis le 19 mai 2016, et anciennement domicilié 33, avenue du Maine à Paris 15^{ème} ;

Vu la lettre contradictoire du 13 février 2018 adressée au Cabinet de Maître Pascal HOTTE, au domicile précité, lui rappelant la persistance des désordres constatés depuis le 13 janvier 2016 en parties communes du rez-de-chaussée et en façades sur cour et sur rue du bâtiment rue de l'immeuble du 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème}, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique, et l'invitant à produire ses observations ;

Vu la lettre contradictoire complémentaire du 3 février 2020 adressée au Cabinet de Maître Pascal HOTTE lui faisant part de nouveaux désordres constatés en planchers hauts des 4^{ème} et 5^{ème} étages du bâtiment rue du 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème} susceptibles, également, de porter atteinte à la sécurité publique, et l'invitant à produire ses observations ;

Vu les observations émises par le Cabinet de Maître Pascal HOTTE les 20 février 2018, 7 novembre 2018, 8 avril 2019, 11 juin 2019, 6 août 2019, 8 octobre 2019, 8 janvier 2020, 17 janvier 2020 et 8 octobre 2020 ;

Vu la lettre adressée le 9 novembre 2020 au Cabinet de Maître HOTTE lui rappelant l'urgence d'engager les travaux demandés par l'architecte de sécurité ;

Vu l'avis réputé favorable des Architectes des Bâtiments de France en date du 23 décembre 2020 ;

Considérant que le premier constat d'une situation de péril affectant l'immeuble du 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème} date de l'intervention du 13 janvier 2016 de l'architecte de sécurité et que des désordres ont été constamment relevés depuis cette date dans les parties communes du rez-de-chaussée et les façades sur rue et sur cour, du bâtiment rue :

▪ En parties communes du rez-de-chaussée :

- La sous-face en plâtre du plancher haut du rez-de-chaussée au droit de la 2^{ème} volée d'escalier et du palier a été déposée sur 2 m² environ ;
- La dépose laisse entrevoir la poutraison en bois en mauvais état : les solives sont visuellement partiellement vermoulues et fragilisées par d'anciennes fuites ;
- Cette zone a été provisoirement confortée par la mise en place d'étais métalliques.

▪ En façade sur rue :

- L'extrémité droite de la sous-face du balcon du 4^{ème} étage présente des décrochements significatifs de maçonneries, notamment au niveau du dernier corbeau ;
- Au droit de ce corbeau, la sous-face de la dalle formant le balcon est également altérée et présente des fissures et des décrochements de maçonneries ;
- Ces désordres sont visiblement dus à des débordements anciens et réguliers provenant de la descente d'eaux pluviales fuyarde accolée.

▪ En façade cour :

- Au droit de la façade en retour, côté 15, rue du Mont Doré, une zone d'enduit d'1m² environ situé au dernier niveau s'est décrochée ou a été déposée laissant apparaître les moellons

constitutifs de la façade : ces derniers semblent altérés car soumis aux intempéries, sans aucune protection ;

- Les joints liaisonnant ces moellons sont délités et certains morceaux instables semblent avoir chuté.

Considérant que de nouveaux désordres ont été relevés dans le bâtiment rue de l'immeuble du 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème}, lors de la visite technique du 3 octobre 2019 :

▪ Dans le logement du 4^{ème} étage, porte droite :

- La structure du plancher haut du séjour laisse apparaître une flèche importante et des solives rompues ;

▪ Au 5^{ème} étage :

- Des désordres sont présents sur les poutres en bois et en plancher haut du palier du 5^{ème} étage et du logement du 5^{ème} étage, porte gauche ;

- La sous-face de l'habillage de la retombée de poutre au droit du palier est démontée laissant apparaître un profil métallique qui semble corrodé et soutenu provisoirement par des étais.

Considérant que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 avril 2015, les travaux portant sur le ravalement de la façade sur cour du bâtiment rue de cet immeuble ont été votés, mais, que les appels de fonds n'ont pas été honorés ;

Considérant que par décision du 23 octobre 2017, et notifiée à l'ensemble des copropriétaires, Maître Pascal HOTTE a décidé de faire réaliser les travaux de ravalement des façades sur rue et sur cour du bâtiment rue ;

Considérant qu'à défaut du recouvrement de l'intégralité des fonds, des procédures juridictionnelles en recouvrement de charges ont été engagées à l'encontre des débiteurs et qu'en mai 2019 et janvier 2020, les débiteurs ont été condamnés à payer leur quote-part de travaux impayés ;

Considérant que le 8 juillet 2020, lors de la dernière visite de l'immeuble par l'architecte de sécurité, il a été de nouveau constaté l'absence de réalisation des travaux demandés et la persistance des désordres dans les parties communes de l'immeuble du 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème} ;

Considérant que le 16 septembre 2020, Maître Pascal HOTTE informait la Ville être dans l'attente de la désignation d'un nouvel expert judiciaire pour l'interroger sur les devis de réparation des planchers hauts des 4^{ème} et 5^{ème} étages afin de réaliser les travaux, en sa possession depuis janvier 2020 ;

Considérant que le 8 octobre 2020, Maître Pascal HOTTE informait la Ville vouloir évaluer la situation sur place avec l'architecte de l'immeuble, sans indiquer procéder à l'engagement des travaux requis depuis 2018 ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et des tiers soit sauvegardée,

ARRETE

Article premier :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété situé 17, rue du Mont Doré à Paris 17^{ème} (références cadastrales 117CL82), acte du 28 novembre 1956, volume 2798 n°7 établi par Maître Robert CHARDON, et publié le 15 janvier 1957 portant règlement de copropriété et état descriptif de division,

Représenté par le Cabinet de Maître Pascal HOTTE, administrateur judiciaire, domicilié professionnellement 26, rue Bénard à Paris 14^{ème},

Et appartenant à :

Lots n°1 à 10 et n° 12, 14, 15 et n°19 à 43 :

SCI 17 rue du Mont Doré immatriculée au RCS PARIS D784 701 286

représentée par :

Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIE, administrateur judiciaire et liquidateur amiable, domiciliée professionnellement 23, rue d'Hauteville à PARIS 10^{ème}

Lots n° 11 et 13 : Monsieur Alain DOUCET et Madame Agnès DELAHAYE

Lot n°16 : Madame Marie Aimée TOURRES

Lots n°17 et 18 :

Indivision BARANGER

Madame Dolorès BARANGER

et

Madame Noëlle BARANGER (divorcée BAILLY)

Ou leurs ayants droit,

Est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous portant sur le bâtiment sur rue de l'immeuble situé 17, rue du Mont Doré 75017 Paris, dans un **délai de 9 mois** à compter de la notification du présent arrêté :

Concernant les parties communes du rez-de-chaussée :

- 1) Procéder à la dépose des éléments désorganisés tels que poutres et solives en bois, remplissage maçonné, sous-face en plâtre du plancher haut du rez-de-chaussée qui ne présentent plus les garanties de solidité et de stabilité suffisantes et dont la chute mettrait en cause la sécurité des occupants du bâtiment.
- 2) Remplacer ou renforcer les éléments de structure en bois détériorés constitutifs du plancher haut précité n'offrant plus de garantie de solidité suffisante.
- 3) 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 sécurité des occupants du bâtiment, ceux-ci consistant notamment à réparer les réseaux fuyards et à traiter les éléments de structure bois vermoulus contre les insectes et les parasites.

Concernant la façade sur rue :

- 1) Purger les éléments instables ou détériorés de la façade sur rue qui menacent de se détacher au droit du balcon filant et du corbeau situés à l'extrémité droite du 4^{ème} étage sur rue.
- 2) Après sondages, réparer ou remplacer les éventuels éléments de structure ou modénatures de la façade afin d'en assurer leur parfaite stabilité, notamment au droit des zones précitées.
- 3) Assurer la cohésion des éléments de maçonnerie conservés et exécuter à la suite, les mesures de réparation, au moyen par exemple, d'un gobetis, afin de garantir de manière durable la solidité des ouvrages.
- 4) Réaliser tous les travaux directement complémentaires de ceux prescrits ci-dessus et sans lesquels, ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer d'une part, la solidité et la stabilité des ouvrages et d'autre part, la sécurité des personnes, ceux-ci consistant notamment à :
 - passiver et à traiter les éventuels éléments métalliques corrodés ;
 - assurer la protection d'étanchéité des ouvrages saillants contre les intempéries et les infiltrations ;
 - assurer la parfaite étanchéité de la descente d'eaux pluviales fuyarde située entre le n°17 et le n°19 de la rue.

Concernant la façade sur cour :

- 1) Purger les moellons en pierre et les enduits qui menacent de se détacher.
- 2) Après sondages, réparer ou remplacer les éventuels éléments de maçonnerie de cette façade afin d'en assurer la parfaite solidité, notamment au droit des fenêtres.

- 3) Assurer la cohésion des éléments de maçonnerie conservés et exécuter à la suite les mesures de réparation, au moyen d'un gobetis par exemple, afin de garantir de manière durable la solidité des ouvrages.
- 4) Réaliser tous les travaux directement complémentaires de ceux prescrits ci-dessus et sans lesquels, ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer d'une part, la solidité et la stabilité des ouvrages et d'autre part, la sécurité des personnes, ceux-ci consistant notamment à assurer la protection d'étanchéité des ouvrages contre les intempéries et les infiltrations.

Concernant le 4^{ème} étage :

Assurer la parfaite stabilité des planchers hauts du 4^{ème} étage, notamment ceux au droit du séjour du logement situé au 4^{ème} étage, porte droite.

Remplacer ou réparer les éléments de structure qui n'assurent plus leur rôle.

Reconstituer à la suite, la sous-face de ces planchers pour restituer la cohésion de l'ensemble.

Concernant le 5^{ème} étage :

Déposer les parties d'enduit plâtre et les coffrages en bois instables.

Assurer la parfaite stabilité du plancher haut du 5^{ème} étage notamment au droit du palier et de la chambre du logement du 5^{ème} étage, porte gauche.

Remplacer ou réparer les éléments de structure qui n'assurent plus leur fonction.

Reconstituer à la suite, la sous-face du plancher haut pour restituer la cohésion de l'ensemble.

Article 2 : En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, les copropriétaires de l'immeuble seront redevables du paiement d'une astreinte dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : Faute pour les copropriétaires d'avoir réalisé les travaux prescrits ci-dessus, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants droit.

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution aura rendu nécessaires, sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier. Le montant 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 mise en sécurité 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 de l'article L.521-2 I du code de la construction et de l'habitation relatives à la suspension de l'obligation de paiement des loyers pour les locaux d'habitation sont reproduites en annexe.

Article 5 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles de sanctions pénales prévues par les articles L 511-22 et à l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié à l'administrateur judiciaire de la copropriété et aux copropriétaires de l'immeuble. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie du 17^{ème} arrondissement.

Le présent arrêté sera transmis au Président de la Métropole du Grand Paris, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

Article 8 : 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 7 rue de Jouy 75181 PARIS Cedex 04 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'intermédiaire de l'application télérécourse <https://www.telerecours.fr>.

Fait à Paris le 15 janvier 2021

Pour la Maire de Paris,
et par délégation,
Pascal MARTIN



Chef du Service Technique de l'Habitat

Annexe : Extraits du I de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation.

« I. Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité (...) pris en application de l'article L. 511-11 (...) 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. »