

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

**Immeuble : 34-36, rue du Caire 75002 Paris**

**Affaire n° I17090056**

**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° 2021-00009**

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 l'arrêté municipal du 2 novembre 2017 interdisant à l'accès et à l'occupation le Café Restaurant O'CAIRE situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup>, suite à l'aggravation de désordres structurels en sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'entresol dudit commerce ;

Vu les rapports techniques établis par le service des architectes de sécurité les 29 septembre 2017, les 4 et 20 octobre 2017, 21 février et 12 avril 2018, 15 novembre 2018, 16 janvier 2019, 16 septembre 2019, 15 juillet et 27 juillet 2020, 6 octobre 2020, et les 16 et 19 novembre 2020 ;

Vu le courrier adressé le 10 octobre 2017 à la société LOGIM 93, à l'attention de Madame Sonia TERKY, domiciliée professionnellement au 2, boulevard d'Aulnay - 93250 Villemomble, en sa qualité de gestionnaire de l'immeuble du 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup>, lui signalant les désordres structurels constatés dans cet immeuble susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ;

Vu le courrier adressé le 3 novembre 2017 à LOGIM 93 lui faisant part de l'aggravation de la situation, ayant nécessité d'interdire à l'accès et à l'occupation le Restaurant O'CAIRE, et l'enjoignant de procéder à la réalisation de mesures conservatoires en caves et en superstructure de l'immeuble sis 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> dans l'attente des travaux définitifs ;

Vu le courrier du 31 mai 2018 adressé à LOGIM 93, prenant acte de la réalisation des mesures conservatoires demandées et de l'engagement d'études concernant les travaux définitifs ;

Vu les lettres contradictoires du 25 juin 2019 adressées aux membres de l'indivision LAEUFFER, leur faisant part de la persistance des désordres sur l'immeuble sis 34-36 rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et les invitant à produire leurs observations ;

Vu les lettres contradictoires du 21 octobre 2020 adressées aux deux propriétaires de cet immeuble, à la SCI LA MUETTE, représentée par son gérant Monsieur Benny MAZOUZ, et à Monsieur Jacques LAEUFFER leur faisant part de la persistance des désordres sur l'immeuble sis 34-36 rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et les invitant à produire leurs observations ;

Vu les observations émises par la SCI LA MUETTE et Monsieur Jacques LAEUFFER, les 24 septembre, 8 octobre 2020 et 16 novembre 2020 ;

Vu l'avis réputé favorable des Architectes des Bâtiments de France en date du 26 février 2021 ;

Considérant que le premier constat, par un architecte de sécurité, d'une situation de péril affectant l'immeuble du 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> date du 29 septembre 2017 et qu'une aggravation de la situation, constatée en octobre 2017, a justifié d'interdire l'accès au public du restaurant « O'CAIRE » exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que les désordres suivants ont été relevés sur l'immeuble du 34-36 rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> :

- la présence de fissures localisées en façade sur la rue du Caire, en particulier au droit de l'arc central au niveau entresol ;

- un affaissement au niveau du linteau du porche d'accès au passage du Caire ;

- la présence de fissures traversantes, qui se sont élargies au fil du temps, dans les caves du restaurant O'CAIRE et du commerce, situés de part et d'autre du porche d'accès à cet immeuble ;

- une fragilisation localisée du plancher bas du rez-de-chaussée dans le restaurant O'CAIRE ;

- un affouillement du pied du mur séparant les caves du restaurant et du commerce de l'immeuble n'ayant pas été définitivement stoppé malgré la mise en place d'une canalisation provisoire en contrebas ;

- un dysjointolement horizontal entre le plancher bas de l'entresol du restaurant qui est apparu au niveau de la plinthe appuyée sur le mur de refend contigu au passage ;

Considérant que des travaux de confortation complémentaire en caves et en superstructure, garantissant provisoirement la stabilité des voûtes et des planchers hauts, ont été réalisés mais que les travaux visant à remédier de manière durable aux désordres n'ont pas été engagés,

Considérant que lors de la visite technique du 16 novembre 2020 à l'immeuble, il a été de nouveau observé l'absence de réalisation des travaux définitifs dans l'immeuble du 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> ;

Considérant l'importance des désordres, les divers diagnostics établis depuis 2017, les délais impartis depuis les visites techniques effectuées à cette adresse et l'existence d'un désaccord entre les deux indivisaires quant aux moyens et techniques à mettre en œuvre afin de réaliser les travaux demandés ;

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 :

La SCI LA MUETTE, immatriculée au registre du commerce de PONTOISE D 509 341 020 et représentée par son gérant, Monsieur Benny MAZOUZ, et Monsieur Jacques LAEUFFER, propriétaires de l'immeuble sis 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup>, ou leurs ayants droit,

Sont mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous portant sur l'immeuble sis 34-36, rue du Caire à Paris 2<sup>ème</sup> (parcelle cadastrée 102AN43) **dans un délai de 9 mois**, à compter de la notification du présent arrêté :

- 1) Prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité définitive des éléments de structure verticaux et horizontaux et des maçonneries du bâtiment situé au 34-36, rue du

Caire à Paris 2<sup>ème</sup>, de manière à assurer la sécurité du public et des occupants de l'immeuble, lesquelles mesures peuvent consister en :

- La reconstitution des assises de fondation et la suppression de toute source d'affouillement en cave par réfection des canalisations définitives,
- Le renforcement des reins de voûtes et murs de refend par tout moyen approprié ;
- La restitution de la stabilité des planchers hauts et bas du café restaurant et du plancher bas du passage dans la traversée du bâtiment rue ;
- La purge des enduits en façade, déliés du gros-œuvre au droit des baies déformées et la stabilisation des éléments conservés au moyen d'un gobetis.

2) Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus, s'avèreraient nécessaires et sans l'exécution desquels, ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer la stabilité du gros-œuvre et garantir la sécurité des occupants des immeubles, ceux-ci consistant notamment en la réparation des canalisations fuyardes en provenance des étages et la vérification de l'étanchéité des équipements sanitaires.

**Article 2 :** Compte tenu du danger encouru du fait de l'état des lieux, le restaurant « O'CAIRE » reste interdit à toute utilisation jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

**Article 3 :** En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, les propriétaires 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 4 :**

Faute pour les propriétaires 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 5 :** Les propriétaires 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 L521-2 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 6 :** 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 7 :** Le présent arrêté sera notifié aux deux propriétaires de l'immeuble. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie du 2<sup>ème</sup> 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 8 :** Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

**Article 9 :** 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 télerecours <https://www.telerecours.fr>.

Fait à Paris le 8 MARS 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. »*