

Immeuble :

41 rue Berzélius - Paris 17^{ème}

Affaire : I17110055

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° 21-00031

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 16 novembre 2015, 26 septembre 2016, 28 mars et 28 décembre 2018, 4 juillet 2019, 9 juillet 2020 et 13 janvier 2021, relatifs à l'immeuble situé 41 rue Berzélius, à Paris 17^{ème} ;

Vu les lettres de mise en demeure adressées par le Préfet de Police, les 3 décembre 2015 et 21 octobre 2016, au cabinet NEXITY puis à son successeur le cabinet CENTURY 21 ;

Vu la lettre contradictoire adressée le 7 juillet 2018 au cabinet CENTURY 21, lui signalant les désordres constatés au droit du logement situé au 2^{ème} étage porte de droite du bâtiment sur rue de cet immeuble, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique, et l'invitant à produire ses observations dans un délai de deux mois ;

Vu les lettres adressées par la suite par le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au cabinet CENTURY 21 dans le cadre du suivi de la procédure les 16 mai et 28 novembre 2019, 26 octobre 2020, puis le 20 avril 2021 ;

Vu les observations émises par le cabinet CENTURY 21 de juillet 2018 à décembre 2019 ;

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 mai 2021 ;

Considérant que les désordres suivants ont été relevés dans le logement du 2^{ème} étage, porte de droite du bâtiment sur rue lors des visites effectuées à l'immeuble situé 41 rue Berzelius, à Paris 17^{ème} :

- Dans la cuisine, la sous-face du plancher haut présente des éléments maçonnés instables et fissurés, laissant apparaître des poutrelles métalliques corrodées. Le faux-plafond a été déposé et une batterie d'étais métalliques avec bastaings en tête et en pied formant semelle de répartition, a été mise en place.
- Dans les toilettes, une situation similaire à celle de la cuisine en plancher haut est observée. Le plafond a été déposé et il a été mis en place une batterie d'étais métalliques avec bastaings en tête et en pied formant semelle de répartition.

Considérant que cet immeuble fait l'objet d'un suivi au titre du péril bâtimentaire depuis le 16 novembre 2015 et que depuis cette date, les travaux prescrits visant à conjurer de façon pérenne les désordres structurels observés dans le logement situé au 2^{ème} étage, porte de droite du bâtiment sur rue de cet immeuble, n'ont pas été réalisés ;

Considérant que le cabinet CENTURY 21 a fait part le 19 novembre 2018 des difficultés rencontrées pour accéder à ce logement et des dispositions entreprises pour y remédier, notamment l'engagement d'une procédure en référé d'heure à heure à l'encontre du propriétaire du logement concerné, auprès du tribunal de grande instance de Paris;

Considérant que par mail du 4 février 2019, le cabinet CENTURY 21 a informé avoir été débouté de sa requête;

Considérant que lors de la visite technique du 4 juillet 2019, l'architecte de sécurité a constaté que les travaux pérennes demandés n'étaient toujours pas réalisés ;

Considérant que lors de cette visite technique, le cabinet CENTURY 21 a précisé que l'expertise judiciaire était toujours en cours depuis novembre 2018 et que selon l'architecte missionné pour ces travaux, leur réalisation est subordonnée à la libération des lieux ;

Considérant qu'au vu des observations émises à l'issue de cette visite, un délai supplémentaire a été accordé à la copropriété pour lui permettre d'exécuter les travaux indispensables à la conjuration de la situation d'insécurité constatée ;

Considérant que depuis le dernier courrier adressé par le cabinet CENTURY 21 le 20 décembre 2019, plus aucune information n'a été communiquée sur l'avancement des démarches engagées et ce, bien qu'il ait été sollicité à diverses reprises ;

Considérant que lors de la dernière visite sur site le 13 janvier 2021, l'architecte de sécurité a constaté une nouvelle fois que les travaux n'étaient toujours pas réalisés ;

Considérant que le dernier courrier adressé au cabinet CENTURY 21 le 20 avril 2021 annonçant la prise d'un arrêté de mise en sécurité à l'encontre des copropriétaires est resté sans réponse ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation due à la persistance des désordres constatés depuis l'année 2015 au droit du logement situé au 2^{ème} étage, porte de droite du

bâtiment sur rue à l'immeuble 41 rue Berzélius, à Paris 17^{ème}, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et des tiers soit sauvegardée ;

ARRETE :

Article 1^{er} :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 41 rue Berzélius, à Paris 17^{ème} (références cadastrales 117DG56), acte du 26 février 1955 – volume 2448 établi par Maître Lefevre, notaire à Saint-Maur des Fossés dans le Val de Marne (94)) portant règlement de copropriété et état descriptif de division, et son modificatif daté du 16 janvier 1971, volume 45, n°16, publié le 23 février 1971,

Représenté par son syndic, le cabinet CENTURY 21, domicilié professionnellement 61 boulevard Sébastopol, à Paris 1^{er} :
et appartenant à :

Lot n° 1	Madame BOULLIER Julie
Lot n° 2	SCI BOUTOU
Lot n° 3	Monsieur GUERAUD Jean Philippe
Lot n° 4	Madame MARET Dominique
Lot n° 5	Monsieur RAYA Chitran
Lot n° 6	Monsieur MAAZ Habib Madame MAAZ Hala
Lot n° 7	Monsieur RUELLE Jean Luc Madame RUELLE Michelle (née Rosière)
Lot n° 8	Monsieur AAMOU Gauthier
Lot n° 9	Société ALTERNA Société ALLIANCE IMMOBILIERE
Lot n° 10	Madame JACQMIN Capucine
Lot n° 11	Madame SUT Mylène
Lot n° 12	Monsieur BEVERINI Alessandro Monsieur BEVERINI Roberto
Lot n° 14	Monsieur LECONTE D'HARCOURT Barthélémy Monsieur SCOTTO Adrien
Lot n° 15	Monsieur BOUABIB Nouredine Madame JARRY BOUABIB Anne Claire
Lot n° 16	SCI IJC

Lot n° 17	Monsieur AKOUI Fethi Monsieur AKOUI Mohamed
-----------	--

est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous dans l'immeuble sis 41 rue Berzélius à Paris 17^{ième}, **dans un délai de 9 mois** à compter de la notification du présent arrêté :

- 1) Assurer la parfaite stabilité du plancher haut du **logement situé au 2^{ème} étage porte de droite du bâtiment sur rue**, et notamment dans la cuisine et les toilettes, en procédant à tous les travaux de renforcement ou de remplacement des éléments de structure qui ne remplissent plus leur fonction, tels que les poutres métalliques et ferrailages.
- 2) Exécuter tous 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.

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.511-15 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 leur frais.

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 copropriétaires 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 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 5 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par les articles L511-22 et L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié au syndic et aux copropriétaires de l'immeuble.

Il sera affiché sur 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.

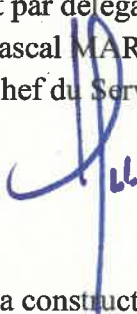
Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Paris 7 rue de Jouy 75181 PARIS cédex 04 dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'intermédiaire de l'application télerecours <https://www.telerecours.fr>.

Fait à Paris le - 9 JUIN 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. »