

**Immeuble :**

**47 rue de Belleville – Paris 19<sup>ème</sup>**

**Affaire : I17070126**

**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° 21-00004**

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 15 mai, 26 septembre et 18 octobre 2013, 2 janvier et 23 juillet 2014, 27 juin 2015, 9 janvier, 18 mars, 20 mai et 17 juin 2016, 13 janvier et 14 septembre 2017, 11 avril 2018, 26 mars et 24 mai 2019, 13 juillet 2020 et 26 mars 2021 relatifs aux désordres structurels affectant les bâtiments B et C de l'immeuble situé 47 rue de Belleville à Paris 19<sup>ème</sup> ;

Vu les lettres adressées par le Préfet de Police dans le cadre de la phase amiable, au cabinet JFT Gestion puis à Maître Geoffroy ANDRE lui succédant, les 17 juin, 9 et 22 octobre 2013, 16 janvier et 16 septembre 2014, 2 septembre 2015, 22 janvier, 7 avril et 22 juillet 2016 ;

Vu la lettre contradictoire adressée le 21 février 2017 par le Préfet de police, à Maître Geoffroy ANDRE, administrateur judiciaire de cet immeuble, domicilié professionnellement 8 rue de l'Arrivée, à Paris 15<sup>ème</sup>, lui signalant les désordres constatés dans cet immeuble, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique, et l'invitant à produire ses observations ;

Vu les courriers adressés après l'engagement de la procédure contradictoire, à Maître Geoffroy André, puis au cabinet Alterabitat, syndic en charge de la gestion de cet immeuble domicilié professionnellement, 60 rue Montcalm à Paris 18<sup>ème</sup>, les 25 septembre 2018, puis les 14 mai et 4 octobre 2019, demandant à nouveau de transmettre tout document concret attestant de l'avancement du projet de travaux annoncé ;

Vu les observations émises par les gestionnaires successifs de cet immeuble de juillet 2013 à juin 2020 ;

Vu l'avis réputé favorable des architectes des Bâtiments de France ;

Considérant que les désordres suivants ont été relevés lors des visites effectuées dans les bâtiments B et C de l'immeuble situé 47 rue de Belleville, à Paris 19<sup>ème</sup> :

➤ Dans le bâtiment B (sur cour élevé d'un étage) :

○ Dans le logement 5<sup>ème</sup> porte à droite :

- Au droit de l'escalier individuel d'accès au logement :
  - L'escalier est très endommagé et instable ;
  - Des fissures sont visibles dans les murs à gauche de l'escalier au-dessus de la porte menant à la salle d'eau ;
  - Des marches sont abimées ou manquantes, reconstituées par des bouts de bois instables ;
  - Les murs sont gonflés et fissurés ;
- Dans la pièce principale,
  - le plancher bas est affaissé ;
  - les étais soutenant le plancher haut ne remplissent plus leur fonction ;
  - du fait de la dégradation des pans de bois en façade, une ouverture s'est formée en partie basse.

○ Dans le logement situé au 4<sup>ème</sup> porte à droite :

- le plancher haut est étayé au droit de la douche du logement superposé ;
- les solives sont pourries.

○ En façade :

- Au droit du rez-de-chaussée, au niveau du lot n° 15 (3<sup>ème</sup> logement), une fissure horizontale est apparente entre la porte d'entrée et la fenêtre ;
- Au droit du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage au niveau du 4<sup>ème</sup> logement, la façade est très dégradée : l'ossature est visible et des morceaux d'enduit sont détachés de la façade. Des étais sont installés au niveau de la fenêtre et de la porte du rez-de-chaussée. La fenêtre du 1<sup>er</sup> étage est confortée par des étrépillons en bois et un filet de protection a été posé.

➤ Dans le bâtiment C (sur cour élevé de trois étages) :

○ Au droit du 1<sup>er</sup> hall d'accès et de l'escalier :

- Le plancher haut du 1<sup>er</sup> hall d'accès à l'immeuble est dégradé ;
- Les parois de l'escalier au 3<sup>ème</sup> étage sont déformées et dégradées ;
- Les murs d'échiffre de l'escalier au niveau des mi-paliers à gauche sont très dégradés.

○ Dans les caves en sous-sol :

- Le sous-sol est en mauvais état ;
- Des hourdis sont partiellement effondrés et des fuites sont présentes ;
- Les poutrelles métalliques soutenant les planchers hauts sont très corrodées ;
- Les renforts métalliques dans la cave située à droite en empruntant le premier escalier, sont déformés ;

- Des maçonneries sont désorganisées, notamment en extrémité du bâtiment côté bâtiment B ;

Considérant que le 11 juillet 2013, la société ISGE & Associés, représentant la copropriété du 47 rue de Belleville à Paris 19<sup>ème</sup>, faisait état de l'engagement d'une procédure judiciaire à l'encontre du propriétaire du logement situé au 1<sup>er</sup> étage (lot 21) 5<sup>ème</sup> porte droite, en vue de déterminer les travaux nécessaires à réaliser et de déterminer les responsabilités ;

Considérant que le cabinet JFT Gestion, syndic de l'immeuble, a transmis le 14 octobre 2013, le premier rapport d'expertise daté du 3 octobre 2013, lequel déclarait l'état de péril des deux logements composant le bâtiment B, dont notamment celui situé au 1<sup>er</sup> étage, 5<sup>ème</sup> porte droite, objet en partie de la procédure de péril ;

Considérant que le 11 avril 2018, l'architecte de sécurité a constaté un engagement de travaux au droit de cet immeuble, permettant de surseoir provisoirement à la prise d'un arrêté de péril ;

Considérant que malgré l'octroi de ce délai supplémentaire et les engagements pris par la copropriété représentée par les gestionnaires successifs au cours de ces sept dernières années, aucun des travaux pérennes visant à conjurer la situation de péril n'a été constaté lors de la dernière visite de l'architecte de sécurité le 12 juin 2020 ;

Considérant que dans un dernier mail adressé le 26 juin 2020, le cabinet Alterabitat, actuel syndic, informe qu'une étude est en cours concernant la réfection des réseaux enterrés de l'immeuble, en vue de préparer une assemblée générale à la rentrée et de faire voter les travaux, et transmet à cet effet le rapport d'Étude Géotechnique de l'entreprise GAIDF ;

Considérant que le document précité daté du 4 juin 2018 a déjà été transmis par Maître Geoffroy ANDRE, son prédécesseur ;

Considérant que depuis le 26 juin 2020, le cabinet Alterabitat n'a transmis aucun élément attestant de la programmation de l'assemblée générale tel qu'il a été annoncé ;

Considérant que les désordres structurels observés sont localisés dans les bâtiments B et C de l'immeuble 47 rue de Belleville ;

Considérant que lors d'une dernière visite sur site le 26 mars 2021, l'architecte de sécurité a constaté que les travaux n'étaient toujours pas réalisés ;

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 1<sup>er</sup> :**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété situé 47 rue de Belleville, à Paris 19<sup>ème</sup> (*références cadastrales 119EC104*), acte du 22 juin 1956 établi par Maître Bailloux, notaire à Quincy-Voisins en Seine et Marne, portant règlement de copropriété et état descriptif de division,

**représenté par son syndic le cabinet ALTERABITAT, domicilié professionnellement 60 rue Montcalm à Paris 18<sup>ème</sup>,**

est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous portant sur l'immeuble situé 47 rue de Belleville, à Paris 19<sup>ème</sup>, dans un délai de 9 mois à compter de la notification du présent arrêté:

❖ **Dans le bâtiment B (sur cour élevé d'un étage) :**

➤ **Logement 5<sup>ème</sup> porte à droite :**

- 1) Procéder à la purge et au confortement des maçonneries instables situées de part et d'autre de l'escalier menant au logement. Réparer les marches de l'escalier et en assurer la stabilité.
- 2) Purger et réparer les maçonneries ou éléments d'ossature instables situés en sous-face de la douche.
- 3) Purger et réparer le plancher haut du séjour en renforçant ou remplaçant les éléments de structure qui ne remplissent plus leur fonction.
- 4) 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.

➤ **Logement 4<sup>ème</sup> porte à droite :**

- 5) Purger les éléments désorganisés en sous-face de plafond et de maçonnerie au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. Assurer la stabilité de la structure dudit plancher en procédant notamment au renforcement ou au remplacement des solives détériorées.

➤ **Façades :**

- 6) Assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant la façade en procédant notamment au remplacement ou renforcement des pans de bois dégradés qui ne remplissent plus leur fonction.
- 7) 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.

❖ **Dans le bâtiment C (sur cour élevé de 3 étages) :**

- 8) Purger et réparer le plancher haut du 1<sup>er</sup> hall d'accès à l'immeuble ainsi que la paroi de la cage d'escalier au niveau des paliers intermédiaires et du 3<sup>ème</sup> étage.
- 9) Assurer la parfaite stabilité et solidité du plancher haut des caves, notamment en remplaçant ou confortant les poutrelles métalliques qui ne remplissent plus leur office.
- 10) Exécuter par la suite 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.

**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 L521-2 I 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 au syndic et aux copropriétaires de l'immeuble. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie du 19<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 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 - 3 AOUT 2021

Pour la Maire de Paris,

et par délégation,

Pascal MARTIN

Chef du Service Technique de l'Habitat



Annexe : extraits Article L.521-2 I 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. »*