



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

Immeuble : 12 bis villa des Tulipes 75018 Paris

Affaire n° I21110033

Arrêté de mise en sécurité

Procédure ordinaire

(Risques liés au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation)

n° 2023-00003

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 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 le rapport technique établi par le service des architectes de sécurité en date du 18 mars 2022 ;

Vu les rapports établis par des inspecteurs de salubrité assermentés du Service Technique de l'Habitat en date des 5 avril et 4 octobre 2022 ;

Vu la lettre du 2 mai 2022 adressée à la SCI SEKALI-GUYNEMER, lui signalant les désordres constatés sur l'immeuble susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et l'invitant à présenter ses observations ;

Vu les observations émises par le gérant de la SCI, M. SEKALI par courrier du 20 mai 2022 dans le cadre de la procédure contradictoire ;

Vu l'avis des architectes des Bâtiments de France en date du 16 mars 2023 ;

Considérant qu'il a été constaté dans l'immeuble du 12 bis Villa des Tulipes à Paris 18^{ème} en chantier, la démolition de la cage d'escalier qui a laissé ferrailages, gravats et fils électriques mis à nu sans aucune protection ;

Considérant qu'il a été procédé à la coupure de l'alimentation électrique et que la cage d'escalier ne dispose plus d'éclairage de nuit ;

Considérant la non-distinction des réseaux électriques communs et particuliers au sein de l'immeuble et qu'il a été par ailleurs constaté ce qui suit :

- L'installation électrique du local situé au 2^{ème} étage, porte face se résume à un domino et une boîte de dérivation avec des fils électriques sous tension non protégés mécaniquement. L'installation est dépourvue d'appareil général de commande et de protection électrique, de tableau de répartition ainsi que de dispositif différentiel haute sensibilité de protection des personnes contre les risques électriques (30mA)
- L'installation électrique du logement situé au 1^{er} étage droite, porte face se résumant à un tableau de répartition disposant d'un dispositif différentiel haute sensibilité (30mA) et de trois disjoncteurs divisionnaires et des prises murales. Le cache de protection du tableau de répartition électrique est mal protégé mécaniquement en raison d'une partie manquante.
- L'appareil général de commande 500mA est situé dans les parties communes, au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Considérant que lors de la visite du 4 octobre 2022, il a été constaté par un inspecteur assermenté du STH que les locaux n'avaient fait l'objet d'aucune sécurisation, les installations présentant toujours un risque d'électrisation et d'incendie,

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

ARRETE

Article 1 :

La SCI SEKALI-GUYNEMER immatriculée 480 304 419 au R.C.S Paris, propriétaire de l'immeuble sis 12 bis villa des Tulipes à Paris 18^{ème} (références cadastrales 118 AY0020),

Représentée par son gérant M. SEKALI Adrien demeurant 15 impasse Alexandre Lécuyer à Paris 18^{ème},

Est mise en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous portant sur l'immeuble sis 12 bis villa des Tulipes à Paris 18^{ème} dans un délai de **8 mois** à compter de la notification du présent arrêté :

- 1) Afin de faire cesser l'insécurité des personnes, assurer la sécurité de toutes les installations électriques de manière qu'elles ne puissent être la cause de troubles pour la sécurité des occupants
- 2) Prendre toutes dispositions pour permettre la remise en service en toute sécurité de toutes les installations électriques, notamment par le passage du Consuel ou de tout organisme reconnu par les autorités publiques (bureau de contrôle technique).
- 3) Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces afin d'assurer de manière pérenne la levée de la situation de risque, ceux-ci consistant notamment à supprimer, à la suite les câbles électriques non utilisés.

Article 2 :

Seront temporairement interdits à l'accès et à l'occupation les logements de l'immeuble durant le temps de réalisation des travaux prescrits à l'article 1^{er}.

La propriétaire est tenue d'assurer, pendant la durée des travaux, l'hébergement des occupants, en application des articles L 511-18, L 521-1, L 521-3-1 et L 523-2 du code de la construction et de l'habitation et ce, jusqu'à la conjuration des risques.

La propriétaire doit avoir informé les services de la Ville de l'offre d'hébergement faite aux occupants, sous un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté. Les dispositions des articles L521-1, L521-3-1 et L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation sont reproduites en annexes.

À défaut pour la propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, l'hébergement sera assuré par la Ville aux frais de la propriétaire. La créance correspondant aux frais engagés sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier.

Article 3 :

La propriétaire est tenue 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 4 :

En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, la propriétaire de l'immeuble sera redevable 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 5 :

Faute pour la propriétaire d'avoir réalisé les travaux prescrits ci-dessus, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses 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 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 à la propriétaire de l'immeuble.

Il sera affiché sur l'immeuble ainsi qu'à la mairie du 18^{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 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 télérecours <https://www.telerecours.fr>.

Fait à Paris le **23 MARS 2023**

Pour la Maire de Paris,
et par délégation,
Sabine LOUBET


Cheffe du Service Technique de l'Habitat

Annexe : articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.- Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L.511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

II.- Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.- Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

À défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.- Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.- Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.- Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement

ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.- La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.- Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.