

Immeuble :

64/66 rue Léon Frot - Paris 11^{ème}

Affaire : I17090123

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° 23-00024

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 pour l'immeuble situé 64/66 rue Léon Frot, à Paris 11^{ème}, datés des 3 octobre 2017, 26 juin 2018, 16 juillet 2019, 15 juillet 2021, 15 mars 2022 et 24 mars 2023 ;

Vu le courrier du 15 janvier 2018 engageant la procédure contradictoire adressé à l'indivision MENAGE composée de Marie-Antoinette MENAGE et Georges Antoine MENAGE, propriétaires de cet immeuble, selon le fichier immobilier, leur signalant les désordres constatés au droit de l'ancien commerce au rez-de-chaussée situé à l'angle de la rue Léon Frot et du passage Courtois, à Paris 11^{ème}, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique, et les invitant à produire leurs observations dans un délai de 2 mois ;

Vu le retour par les services postaux, de la lettre contradictoire adressée à l'indivision MENAGE le 15 janvier 2018, portant la mention « pli avisé et non réclamé » ;

Vu les actes de décès de Marie-Antoinette et Georges Antoine MENAGE datés des 28 décembre 1981 et 22 septembre 1999 ;

Vu le courrier adressé le 4 juillet 2019 à Monsieur Christian MENAGE ;

Vu les réponses formulées le 28 octobre 2019 par Messieurs Christian et Claude MENAGE, se déclarant héritiers de la succession MENAGE ;

Vu le courrier du 6 juillet 2022 engageant une procédure contradictoire complémentaire adressé aux ayants-droits de Madame Marie-Antoinette MENAGE et Monsieur Georges Antoine MENAGE, et affiché à l'immeuble le même jour ;

Vu les courriers adressés le 6 juillet 2022 à Monsieur Claude MENAGE et Monsieur Christian MENAGE, les informant de l'engagement de cette nouvelle procédure contradictoire de mise en sécurité ;

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France à compter du 15 mai 2023;

Considérant que les désordres suivants ont été observés par le service des architectes de sécurité à l'immeuble situé 64/66 rue Léon Frot, à Paris 11^{ème}, le 3 octobre 2017 ;

- La corniche en bois de la devanture se détache de la façade.
- La couverture en zinc de la corniche est dégradée et ne remplit plus son rôle.
- Des morceaux du bandeau de la devanture menacent de chuter.
- Les restes de l'enseigne lumineuse menacent de chuter.

Considérant que l'architecte de sécurité a conclu que ces désordres constituaient un péril et qu'une phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de péril a été engagée le 15 juin 2018,

Considérant que suite au retour de la lettre contradictoire du 15 janvier 2018 par les services postaux, des recherches ont été effectuées par le service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris desquelles il ressort que les propriétaires de l'immeuble mentionnés au fichier immobilier sont décédés respectivement les 28 décembre 1981 et 22 septembre 1999 ;

Considérant que Monsieur MENAGE Christian a été sollicité le 4 juillet 2019 sur les travaux sécuritaires à réaliser et le règlement de la succession ;

Considérant que le 28 octobre 2019, Messieurs MENAGE Christian et Claude, ont informé être les seuls héritiers de cette succession laquelle serait liquidée en 2020, et que les travaux de réfection de la façade de l'ancien commerce devaient débuter en décembre 2019 pour s'achever juin 2020 ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle du site le 15 juillet 2021, l'architecte de sécurité a constaté que les travaux demandés n'étaient pas réalisés et que la situation évoluait défavorablement, les éléments en bois continuant de se dégrader ;

Considérant que les dernières fiches transmises par le service de la publicité foncière en avril 2022 ne font mention d'aucune mutation de propriété, ce qui a été à nouveau confirmé par le service de publicité foncière le 31 mars 2022 ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle le 15 mars 2022, l'architecte de sécurité a constaté une réalisation partielle des travaux (*dépose ou remplacement d'éléments en bois*), toutefois il a également constaté qu'il subsistait des éléments de bois restant mal fixés à leur support ;

Considérant que l'architecte de sécurité a constaté également de nouveaux désordres au droit des deux façades de l'immeuble donnant sur la rue Léon Frot et le passage Courtois, la dépose de la corniche laissant apparaître au niveau de la maçonnerie un désordre et des éléments de maçonnerie menaçant de tomber sur le trottoir ;

Considérant que cette nouvelle situation d'insécurité a nécessité l'engagement d'une procédure contradictoire de mise en sécurité complémentaire à l'encontre des propriétaires de cet immeuble tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou de leurs ayants-droits, par courrier du 6 juillet 2022 ;

Considérant que la lettre contradictoire du 6 juillet 2022 a été affichée à l'immeuble et notifiée également aux deux ayants-droits présumés connus ;

Considérant qu'aucune réponse n'a été apportée à la lettre contradictoire du 6 juillet 2022 ;

Considérant que lors d'un dernier contrôle des lieux le 1^{er} février 2023, l'architecte de sécurité a constaté une nouvelle fois l'inexécution des travaux demandés ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres depuis 2017, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité publique soit sauvegardée.

ARRETE :

Article 1^{er} :

- Madame Marie-Antoinette MENAGE, propriétaire indivis de l'immeuble situé 64/66 rue Léon Frot, à Paris 11^{ème} (références cadastrales 111BS3), **ou ses ayants-droits,**
- Monsieur Georges Antoine MENAGE, propriétaire indivis de l'immeuble 64/66 rue Léon Frot, à Paris 11^{ème} (références cadastrales 111BS3), **ou ses ayants-droits,**

, sont mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation détaillés ci-dessous sur l'immeuble 64/66 rue Léon Frot, à Paris 11^{ème}, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté :

- 1) Assurer la parfaite stabilité et solidité de la devanture du commerce inoccupé situé en rez-de-chaussée à l'angle de la rue Léon Frot et du passage Courtois ; procéder à tous travaux de réparation ou de remplacement des éléments de structure endommagés qui ne remplissent plus leur fonction, tels que sablière, poutres et solives métalliques et bois, et reconstituer à la suite la sous-face de façon à restituer la cohésion de l'ensemble.
- 2) Purger et piocher les éléments de maçonneries instables et n'adhérant plus à leur support et assurer au minimum au moyen d'un gobetis, la bonne tenue des éléments conservés des deux façades sur rue.
- 3) 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 et du public admis dans les établissements.

Article 2 :

En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, les propriétaires de l'immeuble ou leurs ayants-droits 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 propriétaires ou leurs ayants-droits d'avoir réalisé les travaux prescrits ci-dessus, il y sera procédé d'office à leurs 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 propriétaires ou de leurs ayants-droits 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 propriétaires ou leurs ayants-droits 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 des sanctions pénales prévues par les articles L.511-22 et L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus.

Il sera affiché en façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie 11^{ème} arrondissement, ce qui vaudra notification dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-3 du code de la construction et de l'habitation.

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 télérecours <https://www.telerecours.fr>.

02 JUIN 2023

Fait à Paris le
Pour la Maire de Paris, et par délégation,
Sabine LOUBET
Cheffe 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. »