



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

VILLE DE VINCENNES

DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

Arrêté de mise en sécurité
Procédure ordinaire
Immeuble sis 15 rue Robert Giraudineau
94300 Vincennes

**OBJET : Procédure de mise en
sécurité**

**ARRETE N°
EN DATE DU**

Madame le Maire de Vincennes, Conseillère Régionale d'Ile de France ;

Vu le Code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le Code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1;

Vu la requête en référé déposée par Madame le Maire de Vincennes le 2 décembre 2022 sollicitant du Tribunal administratif la désignation d'un expert pour apprécier les risques présentés par les désordres constatés sur l'immeuble sis 15 rue Robert Giraudineau , bâtiments A et B, cadastré O n°24, qui n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

Vu l'ordonnance n°2211717 en date du 29 décembre 2022, rendue par le Tribunal administratif de Melun désignant Madame Catherine VIEILLESZAZES en qualité d'expert en vue de procéder aux constatations suivantes :

- « examiner l'immeuble situé 15 rue Robert Giraudineau,
- en dresser constat et décrire la nature et l'étendue des désordres,
- indiquer si les désordres constatés créent une situation de danger et dans l'affirmative si ce danger est imminent,
- proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de danger, voire de danger imminent éventuellement constaté ».

Vu le rapport de Madame l'expert en date du 9 mars 2023 constatant des désordres à l'intérieur de certains logements situés dans le bâtiment A et au 1^{er} étage du bâtiment B, des désordres sur les façades du bâtiment A et du bâtiment B, des désordres importants sur la structure du bâtiment A et relevant que le péril est ordinaire, que le danger n'est pas immédiat mais que le bâtiment ne peut pas rester en l'état au risque de se transformer en péril imminent et mettre la population en danger ;

Vu le délai de cinq mois accordé par l'expert à compter du 9 mars 2023 pour débiter les travaux ;

Vu que le bâtiment A présente des parties communes avec le bâtiment B pour l'accès des copropriétaires à leurs lots ;

Vu la nécessité d'exécuter les travaux en milieu non occupé, qu'il s'agisse des logements et des commerces au rez de chaussée du bâtiment A et les logements du bâtiment B ayant l'accès par le bâtiment A;

Vu la précision apportée par l'expert reproduite ci-après : « en cas de non-exécution des travaux dans le délai estimé à cinq mois, les appartements et les commerces devront être évacués, de toutes façons pour des raisons de sécurité ».

Vu les courriers lançant la procédure contradictoire indiquant le fondement de la mise en œuvre de la procédure de mise en sécurité de l'immeuble et sollicitant les observations de chaque copropriétaire, dans un délai minimum d'un mois à compter de la réception du courrier et de deux mois pour le syndicat des copropriétaires représenté par le cabinet Immo Max ;

Vu les transmissions :

- Le 16 mars 2023 en lettre recommandée avec accusé de réception à :

IMMO MAX EURL HEURTEVENT P.E, syndic de l'immeuble,

- Le 27 mars 2023 en lettre recommandée avec accusé de réception à

Monsieur BONNET Alain, copropriétaire, lots 1,3,4,12,25 (bâtiments A et B)

Madame Laure POUYANNE, copropriétaire, lot 40 (bâtiment A)

Monsieur et Madame ROBIN, copropriétaire, lot 10 (bâtiment A)

Madame Johanna COHEN copropriétaire, lot 11 (bâtiment A)

Madame Elisabeth DOS SANTOS copropriétaire, lot 9 (bâtiment A)

Madame Chantal ROUX DE REILHAC, copropriétaire, lots 2 et 26 (bâtiment A)

Monsieur Christophe GONTARD, copropriétaire, lot 15 (bâtiment B)

Madame Cécile GENTILHOMME, copropriétaire, lot 16 (bâtiment B)

Madame GUO BAINI, copropriétaire, lot 17 (bâtiment A)

- Le 29 mars 2023 en lettre recommandée avec accusé de réception à :

La SCI FALBALA, copropriétaire lot 6 (bâtiment A) représentée par Monsieur Frédéric PONT, gérant,

Vu les significations par huissier à Madame Chantal ROUX DE REILHAC, le 9 mai 2023, Monsieur BONNET Alain, les 9 et 17 mai 2023, Madame GUO BAINI le 3 mai 2023 suite aux courriers recommandés non retirés par ces copropriétaires ;

Vu les réponses de Monsieur Frédéric PONT le 11 avril 2023, de Madame Laure POUYANNE le 22 avril 2023, de Madame ROUX DE REILHAC le 30 juin 2023 ;

Vu la transmission par le syndic, le Cabinet IMMO MAX EURL HEURTEVENT P.E, le 3 juillet 2023 du procès-verbal d'assemblée générale ordinaire de l'immeuble en date

du 30 juin 2023 et notamment la résolution n°13 adoptée à la majorité de l'article 24 pour faire effectuer les travaux de reprise structurelle du bâtiment A ;

Vu les délais de mise en œuvre de ces travaux fin décembre 2023 ;

Vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique et celle des occupants ;

CONSIDERANT que les travaux n'ont pas reçu un début d'exécution et que l'immeuble est occupé ;

CONSIDERANT 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 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Monsieur BONNET Alain, copropriétaire, lots 1,3,4,12,25 (bâtiments A et B), domicilié C/O Mr Lionel BONNET 27 avenue du 11 Novembre 1918 à Meudon (92190)

Foncia Paris rive droite 27 rue de Provence CS 10003 75427 Paris Cedex

Madame Laure POUYANNE , copropriétaire, lot 40 (bâtiment A) domiciliée 4 rue Lois Besquel Vincennes (94300)

Monsieur et Madame ROBIN, copropriétaire, lot 10 (bâtiment A) domiciliés Lieudit Trovoas à Plougouven (29640)

Madame Johanna COHEN copropriétaire, lot 11 (bâtiment A) domiciliée 21 rue Roublot à Fontenay sous-bois (94120)

Madame Elisabeth DOS SANTOS copropriétaire, lot 9 (bâtiment A) domiciliée 8 rue des Lilas à Le Chatelet en brie (77820)

Madame Chantal ROUX DE REILHAC , copropriétaire, lots 2 et 26 (bâtiment A) domiciliée 62 rue du faubourg poissonnière à Paris (75010)

Monsieur Christophe GONTARD, copropriétaire, lot 15 (bâtiment B) domicilié 15 rue Robert Giraudineau à Vincennes (94300)

Madame Cécile GENTILHOMME, copropriétaire, lot 16 (bâtiment B) domiciliée 173 rue de Fontenay à vincennes 94300

Madame GUO BAINI, copropriétaire, lot 17 (bâtiment A) domiciliée 10 rue de la république à Montreuil (93100)

Foncia val de marne 259 avenue du général Leclerc à maison Alfort (94700)

la SCI FALBALA copropriétaire, lot 6 (bâtiment A) domiciliée C/O Monsieur PONT, 18 chemin de la 2^{ème} écluse à Lattes (34970)

pris en qualité de copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé 15 rue Robert Giraudineau 94300 Vincennes cadastré O n°24, et représenté par le syndic IMMO MAX EURL HEURTEVENT P.E 22 bis rue de la Victoire 77330 Ozoir la Ferriere

Sont mis en demeure:

De faire procéder à l'évacuation de l'immeuble à compter de la notification de l'arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

De débuter les travaux de mise en sécurité structurelle du bâtiment A, dans un délai d'un mois, à compter de la notification du présent arrêté ;

ARTICLE 2 :

Compte tenu du danger encouru par les occupants et les tiers du fait de l'état des lieux, tous les locaux sis dans le bâtiment A de l'immeuble (logements et commerces au rez-de-chaussée) et les logements sis aux 1^{er} et 2^{ème} étage du bâtiment B sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation.

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus d'assurer le relogement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation. Ils doivent également avoir informés avant le 20 aout 2023, les services de la mairie de l'offre de relogement qu'ils ont faite aux occupants.

À défaut, pour les personnes concernées, d'avoir assuré le relogement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire.

Le syndic prendra à compter de la notification de l'arrêté les mesures pour interdire l'accès aux bâtiments A et B par la rue Robert Giraudineau et interdire l'accès aux parties communes du bâtiment A .

ARTICLE 3 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir débuté les travaux prescrits de mise en sécurité structurelle du bâtiment A, dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 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, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Le coût des mesures de relogement temporaire des occupants et les travaux de mise en sécurité structurelle du bâtiment A, à exécuter en application du présent arrêté sont évalués sommairement à 1 000 000 euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du Code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée aux personnes mentionnées à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du Code civil.

ARTICLE 7 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1, tiennent à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Monsieur BONNET Alain, copropriétaire, lots 1,3,4,12,25 (bâtiments A et B), domicilié C/O Mr Lionel BONNET 27 avenue du 11 Novembre 1918 à Meudon (92190)

Foncia Paris rive droite 27 rue de Provence CS 10003 75427 Paris Cedex

Madame Laure POUYANNE , copropriétaire, lot 40 (bâtiment A) domiciliée 4 rue Lois Besquel Vincennes (94300)

Monsieur et Madame ROBIN, copropriétaire, lot 10 (bâtiment A) domiciliés Lieudit Trovoas à Plougouven (29640)

Madame Johanna COHEN copropriétaire, lot 11 (bâtiment A) domiciliée 21 rue Roublot à Fontenay sous-bois (94120)

Madame Elisabeth DOS SANTOS copropriétaire, lot 9 (bâtiment A) domiciliée 8 rue des Lilas à Le Chatelet en brie (77820)

Madame Chantal ROUX DE REILHAC , copropriétaire, lots 2 et 26 (bâtiment A) domiciliée 62 rue du faubourg poissonnière à Paris (75010)

Monsieur Christophe GONTARD, copropriétaire, lot 15 (bâtiment B) domicilié 15 rue Robert Giraudineau à Vincennes (94300)

Madame Cécile GENTILHOMME, copropriétaire, lot 16 (bâtiment B) domiciliée 173 rue de Fontenay à Vincennes 94300

Madame GUO BAINI, copropriétaire, lot 17 (bâtiment A) domiciliée 10 rue de la république à Montreuil (93100)

Foncia val de marne 259 avenue du général Leclerc à maison Alfort (94700)

La SCI FALBALA copropriétaire, lot 6 (bâtiment A) domiciliée C/O Monsieur PONT, 18 chemin de la 2^{ème} écluse à Lattes (34970)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, situé 15 rue Robert Giraudineau 94300 Vincennes cadastré O 24, et représenté par le syndic IMMO MAX EURL HEURTEVENT P.E 22 bis rue de la Victoire 77330 Ozoir-la-Ferrière

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie 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.

Un commissaire de justice constatera les affichages.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département du Val de Marne, et aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif adressé au maire de Vincennes dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Melun 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 77008 Melun Cedex dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

ARTICLE 12 :

Madame le commissaire de police, la cheffe de la police municipale sont chargées de l'application du présent arrêté.