



(VAUCLUSE)

ARRÊTÉ TEMPORAIRE

Accusé de réception en préfecture

084-218400034-20220916-012836-AR

Date de télétransmission : 16/09/2022

Date de réception préfecture : 16/09/2022

Réf: 20220916

N° 012836

LE MAIRE DE LA COMMUNE D'APT

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1, L.511-2, L.511-4, L.511-6, L.511-7, L.511-11, L.511-12, L.511-14, L.511-16, L.511-18, L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1, L.541-2, L.541-3 et R.511-1 à R.511-13 ;

**Arrêté de mise en sécurité –
Procédure urgente –
risques présentés
par le bâtiment sis
132 rue de la
République à APT
(84400) Parcelle AT
n°74 appartenant à
la SCI Pied Conil
n'offrant plus les
garanties de solidité
nécessaires au
maintien de la
sécurité des
occupants et des
tiers**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2122-24, L.2122-27 à L.2122-29, L.2131-1, L.2131-3, L.2131-8, L.2131-9, L.2212-1, L.2212-2, L.2213-24, et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment l'article R. 421-1 ;

Vu la délibération n°2736 du 20 juillet 2021 relative à l'élection de Madame Véronique ARNAUD-DELOY en tant que Maire ;

Vu le courrier daté du 23 juillet 2022 de Madame Mireille Plat, architecte DPLG demeurant Lourdanaud – 1217 route des trois soldats à Gordes (84220) dans lequel elle signale l'urgence d'une réfection de toitures complète et la nécessité d'évacuer les logements occupés par des locataires ;

Vu le rapport des services municipaux (Cf pièce jointe) dressé en date du 05 septembre 2022, mettant en évidence un danger imminent manifeste, réalisé sur place par Monsieur Gerwin Van Broekhoven les 26 août 2022 et 02 septembre 2022 concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

Affiché le :

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que l'état actuel de la charpente et de la toiture présente un risque élevé d'effondrement partiel ;

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers en raison de l'état de l'ensemble de la toiture qui est dans un état de vétusté avancé, en particulier le versant Nord et la partie du séchoir, et en témoignent les traces d'infiltrations d'eau dans quasiment toutes les pièces des deux logements du R+3, qu'à ce titre, il convient d'évacuer les appartements du R+3 avec interdiction d'habiter à titre temporaire ;

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

SUR proposition du Directeur Général des Services de la commune d'Apt,

ARRÊTE

Article 1° –

La SCI Pied Conil ayant son siège à Paris (75019), 10, rue Hector Guimard, immatriculée au registre du commerce et des sociétés PARIS sous le N° 340 962 067, représentée par Monsieur Jérôme Dewever, en qualité de gérant de la SCI, demeurant à Paris (75019), 10, rue Hector Guimard.

Est mise en demeure d'effectuer, sur le bâtiment situé 132 rue de la République, référencé au cadastre Section AT n°74,

- **Les mesures provisoires suivantes sans délai :**

- Evacuer le logement occupé du 3^{ème} étage côté rue de la République avec

interdiction d'habiter à titre temporaire les 2 appartements du 3^{ème} étage ;

- Assurer la bonne tenue du pan de toiture de la partie Est du versant Nord ;
- Purger et réparer les éléments de couverture en limite de rupture ;
- Réaliser des investigations complémentaires afin de vérifier l'état des parties de la charpente qui sont actuellement inaccessibles et réaliser les confortements et/ou réparations le cas échéant ;

- Réaliser la mise hors d'eau provisoire de l'immeuble ;

Accusé de réception en préfecture

084-218400034-20220916-012836-AR

Date de télétransmission : 16/09/2022

Date de réception préfecture : 16/09/2022

- Fournir une attestation de la bonne réalisation des mesures signées par le maître d'œuvre, ou le contrôleur technique ou l'entreprise en charge de l'opération.

- Les mesures suivantes dans un délai de six mois :

- Réaliser une révision complète de la toiture.
- Fournir une attestation de la bonne réalisation des mesures signées par le maître d'œuvre, ou le contrôleur technique ou l'entreprise en charge de l'opération.

Article 2° -

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

Article 3° -

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les deux appartements du 3^{ème} étage devront être entièrement évacués par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté.

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les deux appartements du 3^{ème} étage sis 132 rue de la République sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation dès la notification de l'arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Article 4° -

La personne mentionnée à l'article 1 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, reproduits en annexe 1.

Elle doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, dès la notification de l'arrêté municipal.

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

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 L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6° -

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux. Une attestation de la bonne réalisation des mesures, signée par le maître d'œuvre ou le contrôleur technique ou l'entreprise en charge de l'opération est fournie à la mairie par la personne mentionnée à l'article 1.

Article 7° –

Le présent arrêté est 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.

Accusé de réception n° 084-218400034-20220916-012836-AR
Date de télétransmission : 16/09/2022
Date de réception préfecture : 16/09/2022

Il est également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :
- Monsieur Maou Tao locataire de l'appartement du 3^{ème} étage.
- Monsieur Arrien Clément locataire de l'appartement du 2^{ème} étage.
- Madame Nadia Kaddoussi, gérante du restaurant l'Alhambra sis au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Monsieur Taheri El Bakali EIRL, gérant du restaurant l'Alhambra sis au rez-de-chaussée de l'immeuble.

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

Article 8° –

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis 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 9° –

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes sis 16 avenue Feuchères - CS 88010 30941 - NÎMES cedex 09, 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 10° –

Le directeur général des services de la collectivité d'Apt, le commandant de la brigade territoriale de gendarmerie d'Apt, le chef de la police municipale sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à APT, le 07 septembre 2022.

Madame le Maire d'Apt,
Véronique ARNAUD-DELOY.

Annexe 1 : articles 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.

Date de réception préfecture : 16/09/2022

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.

A 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 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.

COMPTE RENDU DES VISITES DE L'IMMEUBLE

132, Rue de la République

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20220916-012836-AR
Date de télétransmission : 16/09/2022
Date de réception préfecture : 16/09/2022

Dossier Péril : Immeuble sis 132 Rue de la République – 84400 APT

Visites en date du 26 août à 9h00 et du 2 septembre à 10h00

Étaient présents le 26 août 2022 :

- Le propriétaire M. Jérôme DEWEVER était représenté par Mme Mireille PLAT, architecte à GORDES
- M. Richard JEAN ; Service SEPTU Mairie d'Apt
- M. ADRIEN ; locataire du logement au 3° étage côté cour, relogé temporairement au 2° étage côté cour.

Étaient présents le 2 septembre 2022 :

- Le propriétaire M. Jérôme DEWEVER était représenté par Mme Mireille PLAT, architecte à GORDES
- Mme BERNABEU ; en charge de la gestion des locataires
- M. Patrick BONNET ; Police Municipale d'Apt affecté au Service SEPTU
- M. ADRIEN ; locataire du logement au 3° étage côté cour, relogé temporairement au 2° étage côté cour
- M. TAO, locataire du logement au 3° étage côté Rue de la République

CONSTAT

À la demande de M. Richard JEAN, suite à la réception du courrier en date de 25 juillet 2022 de Mme Mireille PLAT architecte, signalant les risques sur l'immeuble sis 132, rue de la République, la réception de son rapport de 1° visite et le rapport de diagnostic technique réalisé par le bureau d'études i2c, je me suis rendu au 132 Rue de la République, parcelle N° AT 74.

Lors de la première visite, nous avons pu visiter les parties communes, les appartements suivants : au 1° étage côté rue, au 2° étage côté cour, au 3° étage côté cour, les combles et le séchoir. Pendant la deuxième visite nous avons eu également accès aux appartements du 2° étage côté rue et du 3° étage côté rue. Le niveau caves et les parties occupées par le restaurant n'ont pas été visitées.

Le constat de ces deux visites ne fait que confirmer le rapport de 1° visite de l'architecte Mme Plat et le rapport de diagnostic technique du bureau d'étude i2c, en ce qui nous concerne :

- L'état de l'ensemble de la toiture est dans un état de vétusté avancé, en particulier le versant Nord et la partie sur le séchoir.
- Des traces d'infiltrations d'eau dans quasiment toutes les pièces des deux logements au troisième étage.

ESTIMATION DU RISQUE

L'état actuel de la charpente et de la toiture présente un risque élevé d'effondrement partiel.

La dangerosité de ce désordre nous oblige à recourir à une procédure d'urgence en matière de la sécurité des immeubles.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034/20220916-012836-AR
Date de télétransmission : 16/09/2022
Date de réception préfecture : 16/09/2022

RECOMMANDATIONS Immédiatement

- Évacuer le logement occupé du 3^e étage côté rue de la République.
- Assurer la bonne tenue du pan de toiture de la partie Est du versant Nord.
- Purger et réparer les éléments de couverture en limite de rupture.
- Réaliser des investigations complémentaires afin de vérifier l'état des parties de la charpente qui sont actuellement inaccessibles et réaliser les confortements et/ou réparations le cas échéant.
- Réaliser la mise hors d'eau provisoire de l'immeuble.
- Fournir une attestation de la bonne réalisation des mesures signée par le maître d'œuvre, contrôleur technique ou l'entreprise en charge de l'opération.

Dans un délai de six mois :

- Réaliser une révision complète de la toiture.
- Fournir une attestation de la bonne réalisation des travaux signée par le maître d'œuvre, contrôleur technique ou l'entreprise en charge de l'opération.

Fait à Apt le 5 septembre 2022

Chargé de mission Bâtiment et Énergie



G. VAN BROEKHOVEN