

ARRÊTÉ ADM 2024/143
MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE

ordonnant les mesures provisoires nécessaires à faire cesser le danger imminent d'effondrement partiel du mur de la propriété sise 10 route de Villoison sur le mur a droite en face du 4 de cette même route de Villoison

Le Maire de la ville de Villabé, Vice-président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales pris notamment en ses articles L.2213-24 et L.2542-1 à L.2542-13,

VU le Code Civil, pris notamment en ses articles 2374-8, 2377 et suivants et 2384-1 et suivants,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation pris notamment en ses articles L.511-1 et suivants, L.521-1 et suivants et R.511-1 et suivants,

VU le rapport de la police municipale en date du 30-07-2024 n° 202400047 constatant l'effondrement partiel du mur à deux endroits distincts sur le mur de la propriété sise 10 route de Villoison à droite en face du 4 de cette même route de Villoison,

CONSIDÉRANT que l'absence de sécurisation de ce mur entraine un danger pour les personnes et les usagers de la voie publique,

CONSIDÉRANT qu'il existe en outre un danger imminent et manifeste pour la sécurité des biens et des personnes en raison de la vétusté de ce mur,

CONSIDÉRANT qu'il y a urgence à ordonner sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger, indépendamment des mesures définitives qui pourront faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La SCI IMA, société civile immobilière au capital social de 3 000 €, dont le siège social est situé au 10 route ferme de Villoison 91100 Villabé, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 481 795 961, représentée par Hsouna KHALLADI agissant et ayant pouvoirs nécessaires en tant gérant, demeurant 2 Ter Rameau 94 800 Villejuif, ayant pour avocat, Maître BOULAY, Avocat au Barreau de Paris, 144 rue de Courcelles 75 017 Paris.

Est mise en demeure d'effectuer sous un délai de 72 heures :

Les travaux de sécurisation et/ou les travaux de réparation aux deux points du mur, déblaiements, ainsi que la prise des mesures indispensables pour préserver la sécurité des personnes et les usagers de la voie publique.

ARTICLE 2 : SANCTIONS

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

Un refus sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits par le présent arrêté est notamment passible d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 €.

ARTICLE 3 : MESURES D'EXECUTION D'OFFICE

Faute pour les propriétaires mentionnés en article 1, leurs ayant droit ou ayants cause, d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans les délais précisés dans le même article, il y sera procédé d'office par la commune selon les conditions définies aux articles L.511-16 et R.511-1 à R.511-13 du Code de la Construction et de l'Habitation en lieu et place, pour compte et à ses frais.

Dans pareil cas, la commune inscrira au livre foncier le privilège spécial immobilier né de ladite exécution d'office.

ARTICLE 4 : CONSTAT DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Si les personnes mentionnées à l'article 1, ont, à leur initiative, réalisé les travaux permettant de mettre durablement fin à tout danger, la main levée de la mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués, par un de l'art mandaté par la commune.

Les propriétaires tiendront à disposition des services de la commune toute pièce justificative attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 5 : NOTIFICATION

En application de l'article L.511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent arrêté sera notifié aux propriétaires :

- La SCI IMA, société civile immobilière au capital social de 3 000 €, dont le siège social est situé au 10 route ferme de Villoison 91100 Villabé, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 481 795 961, représentée par Hsouna KHALLADI agissant et ayant pouvoirs nécessaires en tant gérant, demeurant 2 Ter Rameau 94 800 Villejuif.
- Maître BOULAY, Avocat au Barreau de Paris, 144 rue de Courcelles 75 017 Paris, conseil de la SCI IMA.

ARTICLE 6 : AFFICHAGE

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de Villabé ainsi que sur la façade de l'immeuble sis 10 route de Villoison 91100 VILLABE.

ARTICLE 7 : TRANSMISSION

Le présent arrêté est transmis :

- A Madame la Préfète de l'Essonne,
- Au procureur de la République d'Evry,
- A la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne Service Habitat et Renouvellement Urbain,

ARTICLE 8 : RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux devant Monsieur le Maire de la ville de Villabé dans un délai de deux mois à compter de sa notification. 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 contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles 56 avenue de Saint-Cloud 78011 VERSAILLES, dans un délai de deux mois à compter de sa notification 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'application informatique « Télérécurse citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Villabé, le 31 juillet 2024.



Karl DIRAT

Maire de Villabé

Vice-Président de la Communauté
D'Agglomération Grand Paris Sud
Seine Essonne Sénart

Pour le Maire, l'Adjoint
faisant fonction de Maire

Fabrice ROUZIC

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présent acte peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Villabé, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 091-219106598-20240731-AR2024143-AR



Préfecture de la Région
de la Réunion

ANNEXES

Annexe 1 : plan masse



Annexe 2 : textes

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. 123-3.

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. 123-3, 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. 123-3 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 l'arrêté de traitement de l'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.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.



Police Municipale - Villabé (91100)

Rapport n°PV202400047

du 30/07/2024 à 11:11

Objet :

Rapport de Constatation

Infraction :**Pièces jointes :**

mur 1
mur 2
mur 3 bis

République

Rapport de Constatation

L'an deux mille vingt-quatre, le trente du mois de juillet,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Julien FORTIER,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de Villabé. En fonction à la Police Municipale de Villabé. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Rapportons les faits suivants :

Ce jour en heure et date ci-contre, de surveillance sur le secteur de la ferme de villoison, quand nous constatons que le mur d'enceinte en moellons ayant subi deux effondrements à deux endroits distincts n'a toujours pas été réparé.
Sur ces constatations, réalisons trois clichés photographiques que nous annexons au présent rapport.

Le trente juillet deux mille vingt-quatre, à onze heures onze minutes,

Rapport établi pour servir et valoir ce que de droit.

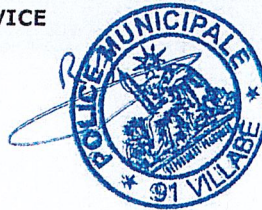
Fait et clos le 30 juillet 2024 à 18:50 à Villabé

Le rédacteur :

- FORTIER Julien (91659377 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- 10 FERME DE VILLOISON 91100 Villabé

VISA DU CHEF DE SERVICE**TRANSMISSIONS**

Vu et transmis le 30 juillet 2024 par Brigadier Chef Principal FORTIER Julien à :

- 01 exemplaire : Maire de Villabé
- 01 exemplaire : Maire adjoint chargé de la sécurité de Villabé
- 01 exemplaire : Procureur de la République territorialement compétent
- 01 exemplaire : Officier de Police Judiciaire territorialement compétent
- 01 exemplaire : Officier du Ministère Public, sous-couvert de l'Officier de Police Judiciaire territorialement compétent
- 01 exemplaire : Archives municipales de Villabé

Annexes

Annexe n°1 - mur 1



Annexe n°2 - mur 2





Annexe n°3 - mur 3 bis

