

DEPARTEMENT
LOIRE
CANTON
RIVE DE GIER
COMMUNE
RIVE DE GIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

ARRÊTE DU MAIRE

ARRÊTÉ N° ARAAD_2024_0001

PÉRIL IMMINENT IMMEUBLE 8 RUE CLAUDE DRIVON À RIVE DE GIER

(AC22)

ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE URGENTE (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

Le maire de la commune de Rive de Gier,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

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 ;

CONSIDÉRANT que suite à plusieurs visites et signalements, la commune de Rive de Gier a mené plusieurs actions et visites de l'immeuble d'habitation sis **8 rue Claude Drivon**, parcelle AC 22 (Police, CCAS, ARS, sinistres...) et que lors d'une de ses visites de l'appartement R+2 notamment, elle s'est alertée de la mobilité du plancher, ajouté à de nombreux désordres, et globalement considéré que l'immeuble avait une importante défaillance globale d'entretien,

CONSIDÉRANT que cet immeuble (R+3 avec combles R+4, sur commerce en rez-de-chaussée, caves en sous-sol, et logements loués aux premier et deuxième étages) **appartient à M. Omar BEN NEJMA**,

CONSIDÉRANT que le Tribunal Administratif de Lyon a donné suite à sa requête par ordonnance de référé du 13 mars 2024 (n° 2402403) de réalisation d'une Expertise-Constata,

VU le rapport du 16 mars 2024, dressé par le cabinet AUDA ARCHITECTES en la personne d'Eymeric TROUCHON, Architecte DPLG, Expert de Justice près la Cour d'appel de Lyon, expert, désigné par ordonnance de M. le président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 13 mars 2024 (n° 2402403) 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 ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé que l'immeuble présente globalement de nombreux désordres, non-conformités, dangers et un défaut global d'entretien important :

- les garde-corps des escaliers communs ne sont pas aux normes et dangereux
- les garde-corps et enduits/structures des balcons d'appartements se désolidarisent et sont dangereux
- la cheminée vue sur Rue professeur Roux peut s'effondrer au moins partiellement et rien ne permet de supposer que les autres sont en meilleur état : danger
- le plancher du R+2 comporte un risque de rupture
- le volume salle de bain en porte-à-faux du R+1 comporte des liaisons planchers/murs en voie de rupture, qu les consoles et encadrements sont insuffisants, qu'il y a un défaut de solidité du porte à faux,
- des plaques de plâtre au plafond des communs menacent de tomber,
- les tampon EU-EV au rez-de-chaussée peuvent engendrer une chute,
- les installations gaz sont douteuses,

CONSIDÉRANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers sur la voie publique (risques d'effondrement) ;

CONSIDÉRANT 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 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Monsieur **Omar BEN NEJMA**, domicilié à 26 chemin du Gourd Marin 42800 RIVE DE GIER, propriétaire de l'immeuble sis **8 rue Claude Drivon 42800 RIVE DE GIER** (référence cadastrale AC 22), immeuble d'habitation R+3 avec combles R+4, sur commerce loué en rez-de-chaussée, caves en sous-sol, et logements loués aux premier et deuxième étages) est **mis en demeure** d'effectuer sur cet immeuble les mesures ci-après afin de mettre fin au danger et garantir la sécurité, de respecter également les délais ci-après dans lesquels elles devront être mises en œuvre :

Mise en sécurité de la voie publique et des tiers (sous 72 heures) :

- Mettre en place sous **72 heures** un périmètre de sécurité sur les 4 côtés en **laissant un accès au commerce du rez-de-chaussée**, à l'accès aux parties communes et au voisin sur cour, avec passage type couvert à l'aplombe / au droit de chacune des cheminées ; ceci sur tous côtés sous balcons, cheminées, et volume salle de bain cour arrière, et maintien le temps de la réfection/sécurisation de ces ouvrages.

Mise en sécurité des communs, tiers visiteurs et habitants de l'immeuble :

- Interdire l'accès et l'habitation de tous les logements **sous 72 heures** ; avec évacuation et relogement des locataires.
- Mettre **sous dix jours** des garde-corps de sécurité provisoires normés ou les empêcher totalement d'accès le temps de leur réfection.
- Étayer entre le R+1 et le R+2, pour stabiliser le plancher du 2ème étage
- S'agissant du volume salle de bain sur cour : étayer **sous 72 heures** le volume salle de bain débordant sur cour (consoles et porte-à-faux),

S'agissant des désordres en toitures :

- Purger totalement les enduits de cheminées, vérifier l'intégrité de leurs structures brique. Si l'intégrité n'est pas avérée : reprise de la chemine pour mise en sécurité ou suppression sécurisée de celle-ci.

Délai : 1 semaine

ARTICLE 2 :

Faute pour le propriétaire mentionné 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 du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, **le bâtiment devra être entièrement évacué par ses occupants (locataires des logements) 72h après la notification du présent arrêté.**

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les logements de l'immeuble sis 8 rue Claude Drivon (AC 22) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation, ainsi que l'accès, à compter de la notification de l'arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu 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 concernés par l'interdiction d'accéder** en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, retour à faire **48 heures après la notification du présent arrêté.**

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

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 :

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.

ARTICLE 7 :

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.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- KRUEZI et MITROVIC (locataire du 2ème)
- ARIFI Erdjan et MEMEDOV Denis

- BRAIDICH Charlie
- MUHAGJERI Asan
- au commerce en rez-de-chaussée S'COUP COIFFURE (SIREN 411985153).

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

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 au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, au Maire, 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 deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lyon (184 rue Duguesclin 69003 LYON), 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.

Fait à Rive De Gier,
Le Maire,
Vincent BONY