

ARRÊTÉ MUNICIPAL
DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE URGENTE
Immeuble situé 39 rue Maurice MEYER / 4b rue du FUST -
26200 - MONTÉLIMAR
Parcelle cadastrée : AV 815

---=oOo=---

HYGIÈNE ET SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS PRIVÉS – ENVIRONNEMENT

Nos réf. : HSB-ENV – G.J.SJ.YT.PG.DC

Numéro : 2023.03.260A

Le Maire de la commune de MONTÉLIMAR,

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

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

VU le courrier de mise en demeure, adressé au Syndicat des copropriétaires de la copropriété sise au 39 rue Maurice MEYER / 4b rue du FUST représentés par le Syndic professionnel MDP Syndic ;

VU le rapport du 12 février 2023, dressé par Monsieur Stéphane BÉRERD expert, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal administratif de GRENOBLE en date du 03 février 2023, sur ma demande ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé que les risques sont dus aux désordres suivants :

• Sur les façades :

- Risque de chute de morceaux d'enduits des façades dû à un défaut d'accrochage, fissures et équilibre précaire.
- Remplissage sous arrase charpente au R+3 (à côté de la fenêtre de la salle de bain) complètement désolidarisée.
- Enduit des façades sur rue et sur cour absent sur certaines parties, et pénétration d'eau par ruissellement possible au vu de l'état de délitement des joints.
- Corniches fissurées.

• Sur les balcons :

- Risque d'effondrement car présence de multiples fissures sur les revêtements de sol, traces de stagnation d'eau (algues vertes), sous face du balcon R+2 largement fissurée avec structures métalliques apparentes et fortement corrodées, rives fissurées menaçant ruine.

- Sur les communs :
 - Risques dans les parties communes dus au garde-corps de la cage d'escalier descellé, dessoudé et des barreaux manquants.
 - Risque électrique car la trappe d'accès aux câbles électriques et téléphone est ouverte. Les compteurs électriques et la vanne d'arrêt gaz sont accessibles depuis la cage d'escalier.
 - Risques car accès libre depuis la rue des caves en sous sol.
- Sur l'appartement situé au 1^{er} étage gauche :
 - Risque d'effondrement du plancher car affaiblissement des capacités portantes de l'ensemble du plancher suite à des venues récurrentes.
- Sur l'appartement situé au 2^{ème} étage gauche :
 - Risque d'effondrement du plancher car affaiblissement des capacités portantes de l'ensemble du plancher suite à des venues récurrentes.
- Sur le local situé au rez de chaussée :
 - Risque d'effondrement car il y a une atteinte à la solidité du plancher haut, liée aux dégâts des appartements situés dans les étages supérieurs.

CONSIDÉRANT que l'analyse des désordres permet en l'état de caractériser un péril grave et imminent pour la sécurité publique, mais aussi pour celle de ses occupants.

CONSIDÉRANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à voir ordonner, sans procédure contradictoire préalable, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger.

CONSIDÉRANT que l'immeuble situé au 39 rue Maurice MEYER – 4 B rue du FUST, à MONTÉLIMAR, sur la parcelle cadastrée AV 815, en copropriété entre Madame Brigitte BOURDIN, demeurant 2 lotissement Saint André 07400 LE TEIL ; SCI MEYGAL IMMOBILIER, représentée par Monsieur Pierre MEYNARD demeurant Avenue Pierre Brossolette - 07700 BOURG SAINT ANDÉOL ; Madame Emilie ORSINGHER, demeurant 87 chemin de RAVALY - 26200 MONTÉLIMAR ; Monsieur Abdelhahim OUKYCH, demeurant 8 Allée Camille CHAIX - 26200 MONTÉLIMAR ; SCI LEKIDO chez Madame Paméla PEROUCHET, demeurant 56 voie de CHAMARELLE - 07170 VILLENEUVE DE BERG ; Madame Sofia TARDIEU, demeurant 10 Avenue Gabriel PÉRI – 38400 SAINT MARTIN D'HERES ; Madame Baya TUMERELLE, demeurant Hameau du Rac – 26780 MALATAVERNE, et représentés par le Syndic professionnel MDP Syndic demeurant 1 rue Diane de POITIERS – 26200 MONTÉLIMAR, nommé par le Syndicat des copropriétaires de la copropriété sise au 39 rue Maurice MEYER/ 4B rue du FUST,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété sise au 39 rue Maurice MEYER/ 4B rue du FUST représenté par le Syndic professionnel MDP Syndic demeurant 1 rue Diane de POITIERS – 26200 MONTÉLIMAR, devra, à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes les mesures indispensables précisées dans le rapport, pour faire cesser le danger et garantir la sécurité publique à savoir :

- ⇒ Il y a un état de péril imminent sur l'immeuble.
- ⇒ Il est nécessaire de prendre les mesures d'urgence suivantes :

Délai immédiat :

Au vu de l'état de ruine,

▸ Interdiction d'accès et d'occupation aux locaux suivants :

o Local commercial en RDC - Propriété de Madame Emilie ORSINGHER ;

o Appartement au 1er étage Gauche - Propriété de Madame Brigitte BOURDIN ;

o Appartement au 2er étage Gauche - Propriété de MEYGAL IMMOBILIER SCI ;

▸ L'accès sera limité aux professionnels (uniquement pour la réalisation des devis et prendre connaissance des travaux de démolition, d'évacuation, et de confortement à réaliser) et limité à deux personnes à la fois.

▸ Conservation de toutes les mesures de protection du domaine public jusqu'à diagnostic par un bureau d'études structure, mise en place de mesures éventuelles de confortement et réalisation des travaux préconisés.

▸ Vérification du démarrage des travaux, et constat de levée des périls, auprès d'un Maître d'oeuvre.

▸ Au vu de l'état d'insalubrité, interdiction d'occupation des locaux suivants :

o Appartement au 1er étage Droite - Propriété de Madame Baya TUMERELLE.

o Cave en sous sol à gauche - Propriété de Madame Emilie ORSINGHER.

Délai de 15 jours :

• Missionner en urgence une équipe de Maîtrise d'œuvre (avec une expérience en réhabilitation et bâtiments anciens) composée d'un Maître d'œuvre et d'un bureau d'étude structure, pour sondages, diagnostic et analyse de l'ensemble des désordres et de l'ensemble de la structure du bâtiment (y compris la partie de droite de la cage d'escaliers, les paliers...) et en particulier les planchers. Ceci dans le but de définir un cahier des charges et une méthodologie pour assurer la stabilité de la structure, et lever toutes les non conformités (y compris toutes venues d'eau depuis les balcons, menuiseries, façades), soit via une purge des éléments identifiés et leur remplacement, soit leur renforcement, par tout moyen que l'équipe devra déterminer.

• Dans un second temps, définir les priorités et missionner les entreprises compétentes (maçonnerie, charpente, étanchéité...), pour mettre en œuvre, tout moyen de confortement (renforcement, étaieement...) d'urgence, et le traitement approprié des désordres.

Cela inclura le traitement contre les attaques mycologiques et xylophage des bois conservés .

Délai de 1 mois :

▸ Faire intervenir sous 1 mois à compter de la notification du présent arrêté :

o Une entreprise spécialisée en démolition et maçonnerie ancienne pour :

• Sonder, purger et supprimer si besoin l'ensemble des éléments de la façade menaçant ruine.

• Descente EP à refixer et prolonger.

o Des entreprises spécialisées pour :

• Rénover ou changer les menuiseries extérieures de chaque appartement pour empêcher toutes venues d'eau.

• Évacuer les déchets et nettoyer les appartements.

• Nettoyer les caves et les sécuriser pour éviter leur libre accès.

• Renforcer les portes des appartements pour empêcher tout squat.

• Nettoyer tous les balcons pour assurer l'évacuation des eaux pluviales.

- Rénover ou changer le garde-corps pour assurer la sécurité des personnes.
- Entretien des communs.
- Assurer l'étanchéité de toutes les menuiseries pour éviter toutes venues d'eau.
- Assurer la fermeture de la porte d'entrée et la sécurisation de l'accès aux caves.
- Sécuriser les accès aux réseaux dans les communs suivant les normes en vigueur.
- Trouver l'origine du réseau EU plafond R+3 dans la cage et s'assurer de l'étanchéité du réseau.
- Trouver l'origine de la fuite au R+3 (cf salle de bain).

ARTICLE 2 :

Faute pour le Syndic, mentionné à l'article 1, d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans les délais précisés ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et à ses frais.

ARTICLE 3 :

Lorsque le Syndic aura fait réaliser les travaux permettant de mettre fin à tout péril, il sera tenu d'informer les services de la commune qui feront procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de la mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le Syndic tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect de règles de l'art.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera notifié, dans les formes légales et sous la responsabilité de Monsieur le Maire de MONTÉLIMAR, à MDP Syndic, agissant en sa qualité de Syndic de la copropriété qui se chargera de l'adresser à l'ensemble des copropriétaires, qui eux mêmes en informeront leurs locataires en place, par tout moyen à leur convenance.

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du département de la Drôme.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire de MONTÉLIMAR, dans le délai de deux 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 Grenoble - 2 place de VERDUN - 38000 GRENOBLE, dans le 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 d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à MONTÉLIMAR, le **7 MARS 2023**



Pour le Maire,
Le Directeur général adjoint des services

Nicolas MEOU