



VILLE DE MELUN

ARRETE MUNICIPAL n° 2023.727 du 16/06/2023

OBJET : Arrêté de mise en sécurité de l'immeuble sis 1 rue du Presbytère à Melun - Procédure ordinaire

LE MAIRE DE LA VILLE DE MELUN,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 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 l'article L.2131-1 ;

VU la requête n° 2302335 du Maire de la commune de Melun, déposée auprès du Tribunal Administratif de Melun le 9 mars 2023, en vue de la nomination d'un expert, en application des dispositions de l'article L.511-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux fins d'examiner l'état de la copropriété située 1 rue du Presbytère ;

VU l'ordonnance du 30 mars 2023 du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Jean-Baptiste Carrère en qualité d'expert, en vue d'examiner la propriété située 1 rue du Presbytère à Melun ;

VU l'arrêté de mise en sécurité – procédure d'urgence n° 2023.516 du 04/05/2023 relatif à l'immeuble sis 1, Rue du Presbytère ;

VU le rapport d'expertise dressé par Monsieur Jean-Baptiste Carrère en date du 20 avril 2023, reçu en Mairie le 24 avril 2023, à la suite de l'expertise contradictoire réalisée *in situ* le 12 avril 2023, décrivant la nature et l'étendue des désordres affectant l'immeuble sis 1 rue du Presbytère et constatant l'existence d'un danger imminent au sens de l'article L.511-9 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU le courrier de mise en demeure du Cabinet Montesquieu, syndic de copropriété, en date du 7 mars 2023 demandant la sécurisation des lieux de toute urgence ;

VU le courriel adressé le 20 février 2023 au Cabinet Montesquieu par le service Hygiène et Prévention de la Ville de Melun, demandant la sécurisation des lieux dans les plus brefs délais ;

VU le courriel adressé le 22 février 2023 au Cabinet Montesquieu par le service Hygiène et Prévention de la Ville de Melun, l'informant de la mise en œuvre d'une procédure de mise en sécurité du bâtiment sis 1 rue du Presbytère à Melun ;

VU le signalement fait le 20 février 2023 par Monsieur Philippe Delcroix, responsable de proximité au sein du service Infrastructures de la Mairie de Melun, relatif à l'absence d'échafaudage entourant l'immeuble sis 1 rue du Presbytère ;

CONSIDERANT que la façade de l'immeuble est à nu ;

CONSIDERANT qu'à la date du rapport d'expertise susvisé, un risque immédiat d'affaissement des structures bois de façade a été constaté, en plus de celles déjà affaissées, les pans de bois dégradés et laissés à l'air libre étant amenés à se dégrader rapidement et inexorablement, en raison du phénomène de pourrissement ;

CONSIDERANT que les bois de colombage, également mis à nu, sont, de même, exposés aux intempéries ;

CONSIDERANT qu'en raison de la suppression de l'enduit du ravalement, les étanchéités à l'air et à l'eau de l'immeuble ne sont plus assurées, créant un risque important de chutes de gravois sur le domaine public, de venue d'eau dans les logements et d'air dans les locaux des étages, de même qu'un risque d'effondrement ponctuel des zones les plus dégradées ;

CONSIDERANT que les étais mis en œuvre en façade afin de soutenir l'encorbellement Rue au Lin sont insuffisants ;

CONSIDERANT que de nombreuses fuites des réseaux d'eaux usées dans les logements et des traces d'eau parasite créent des risques forts d'affaiblissement de la portance des bois de structures des planchers, ainsi que la dégradation ponctuelle des colombages de façade et des poutres des planchers ;

CONSIDERANT qu'en raison du péril imminent constaté par l'expert judiciaire, un arrêté de mise en sécurité a été adopté le 04 mai 2023 afin de prescrire des travaux de mise en sécurité immédiats ;

CONSIDERANT que suite à la visite sur place réalisée par le service hygiène et prévention, il a été constaté que les mesures prescrites dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure d'urgence n° 2023.516 du 04/05/2023 ont été exécutées ;

CONSIDERANT que si l'imminence du péril est écartée, le danger n'est pas durablement levé et qu'un arrêté de mise en sécurité pris selon la procédure ordinaire s'avère nécessaire afin de préserver la sécurité des biens et des personnes ;

- ARRETE -

Article 1er

- Monsieur Claude Muniglia - 82 rue d'Assas - 75006 Paris ;
- Monsieur Ratnam Suresh - 79 avenue de Lyon – 77190 Dammarie-les-Lys ;
- Madame Eva Cruz - 1 rue du Presbytère - 77000 Melun ;
- SCI ATMI – Monsieur Yves Passo -1 rue du Presbytère – 77000 Melun ;
- Monsieur Jamal Massime - 387 avenue de la Liberté - 77190 Dammarie-les-Lys ;
- Monsieur Jérôme Alonso – 28 rue de la Butte du Luet - 77240 Vert-Saint-Denis ;

Copropriétaires de l'immeuble sis 1 rue du Presbytère, représentés par Madame De Windt du Cabinet Montesquieu, 1bis rue Duguesclin à Melun, sont mis en demeure d'effectuer les travaux de mise en sécurité de l'immeuble, dans les meilleurs délais et au plus tard 6 mois à compter de la notification du présent arrêté à savoir :

- Recherches de fuites, réparations et remise aux normes des réseaux d'eaux propres et d'eaux usées internes au bâtiment ;
- Vérification et reprise des planchers bois ;
- Réparation de la toiture haute avec remaniement des tuiles, reprise du chéneau et des descentes d'eaux pluviales ;
- Remise aux normes des installations électriques ;
- Création d'un désenfumage de l'escalier ;
- Mise en place de portes-palières CF ;
- Mise aux normes de la main courante et des garde-corps/baies ;
- Suppression des peintures au plomb.

Article 2

Si les mesures et travaux prescrits par le présent arrêté de mise en sécurité ne sont pas exécutés dans le délai fixé ci-avant, les copropriétaires seront redevables d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000€ par jour de retard, sera fixé par arrêté municipal, en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur inexécution, conformément aux dispositions de l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Faute pour les copropriétaires d'avoir exécuté les mesures prescrites dans les délais fixés à l'article 1er, il pourra, sur décision motivée, être procédé d'office par la Commune aux frais des copropriétaires, après une nouvelle mise en demeure restée sans effet, conformément aux dispositions de l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 3

Le bâtiment est à usage principal d'habitation.

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.

Conformément aux conclusions du rapport d'expertise susvisé, l'ensemble des travaux de sécurisation de l'immeuble peuvent être réalisés en site occupé et habité.

Si une évacuation était toutefois jugée nécessaire, les copropriétaires devraient assurer l'hébergement temporaire des occupants. À défaut, si celui-ci n'était pas satisfait par les propriétaires, il le serait par la commune ou l'Etat, aux frais des copropriétaires.

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 4

Si les propriétaires ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la Commune.

Les propriétaires tiennent à disposition des services du commun tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 5

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires de l'immeuble, mentionnés à l'article 1.

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de Melun ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera également notifié aux occupants.

Article 6

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur Le Préfet du département de Seine-et-Marne.

Article 7

Le présent arrêté sera transmis au Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine, à la Caisse d'Allocations Familiales de Melun, au Gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement du département ainsi qu'à l'Agence Nationale de l'Habitat.

Article 8

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques aux frais des copropriétaires mentionnés à l'article 1.

Article 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de Melun, 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 Melun 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 gracieux a été préalablement déposé.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-217702885-20230401-159733-AI-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/06/2023

Publication :

Fait à Melun, le 16/06/2023

Le Maire,
Président de la Communauté d'Agglomération
Melun Val de Seine
Pour le maire,
L'Adjoint Délégué,



Marie-Liesse DUPUY,