

BG/AB/2023/A/043

## ARRETE DE MISE EN SECURITE D'UN IMMEUBLE

**RISQUES REPRESENTES PAR UN BATIMENT N'OFFRANT PAS LES GARANTIES DE SOLIDITE NECESSAIRES AU MAINTIEN DE LA SECURITE DES OCCUPANTS ET DES TIERS**

Le Maire de Lesparre Médoc,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

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;

Vu la demande d'avis formulée par la commune à l'architecte des bâtiments de France en date du 10 Janvier 2022 restée sans réponse ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport du 11/10/2021 de M. KELLER David expert, désigné par ordonnance du Président du tribunal administratif de Bordeaux en date du 04/10/2021, et constatant les désordres suivants dans l'immeuble situé sur la parcelle AK 600, sise rue Jean Jacques Rousseau 33340 Lesparre Médoc :

### Sur la façade avant sur rue

- *Façade fortement en biais par rapport aux deux murs latéraux (poussée au vide) et mal harpée dans ses assemblages avec eux. Des fractures verticales en hauteur embrassent l'angle du bâtiment.*
- *Présence d'un enduit de ciment qui emprisonne l'humidité de la pierre de qualité médiocre et l'empêche de « respirer ».*
- *Fracture en biais en partie gauche de la baie sur le RDC.*
- *Fissure horizontale au-dessus du profilé métallique (IPN) qui est soumis à la corrosion foisonnante.*
- *Nombreuses fractures subverticales et horizontales au niveau des linteaux des ouvertures du dernier étage se prolongeant sur les corniches.*

### Sur le pignon gauche :

- *Moellons non alignés à l'aplomb du mur avec des fissures verticales sur la hauteur à divers endroits.*

### A l'intérieur du bâtiment :

- *Présence de gravats liés à la suppression des cloisons et plafonds, stockés dans le bâtiment et représentant une charge permanente importante sur les planchers.*
- *Fractures de l'extérieur visibles sur les murs de façade intérieur.*
- *Présence de nombreuses factures et lézardes sur les murs porteurs intérieurs.*
- *Les poutres de structure principales ont bougé de leur encastrement avec présence de fissures sur ces endroits.*
- *Nombreux linteaux de baies cassés ou fissurés.*
- *Une poutre de plancher fracturée au dernier étage et d'autres sont à la limite de la rupture.*

Vu l'arrêté municipal n° BG/JS/AB/2021/A/047 de mise en sécurité d'urgence en date du 29/10/2021, intervenant suite aux conclusions d'imminence du danger dudit rapport d'expertise et ordonnant la mise en place de mesures provisoires pour faire cesser l'imminence de la situation, sous 10 jours à compter de la notification dudit arrêté ;

Vu le rapport communal de sortie de travaux d'urgence en date du 10/01/2022, dressé par Mme Aurélie BARRAULT, agent communal, suite à la visite du 03/01/2022, le relevé photographique et la facture acquittée par le propriétaire, attestant de la réalisation de toutes

les mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité d'urgence dans les règles de l'art ;

Vu le courrier du 10 janvier 2022 lançant la procédure contradictoire adressé au propriétaire, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations ;

Vu les différents échanges par courriers électroniques entre le mandataire du propriétaire et le service Habitat depuis le mois de février 2022 attestant des démarches engagées par ce dernier afin de sortir de cette situation ;

Vu le rapport communal de situation dudit immeuble en date du 30/05/2023, relatant le blocage de la situation, l'incapacité du propriétaire à engager un projet définitif, l'absence de travaux engagé ainsi que la mise en vente dudit immeuble sans avoir réaliser les mesures de consolidation définitives ;

CONSIDERANT que les mesures exécutées dans le cadre de la procédure d'urgence ont bien mis un terme à l'imminence de la situation sans pour autant mettre fin durablement au danger représenté par l'état dudit l'immeuble ;

CONSIDERANT que malgré le délai supplémentaire accordé par la commune au propriétaire ce dernier n'a pas réussi à mettre en œuvre les mesures nécessaires à faire cesser toute situation de péril dudit immeuble ;

CONSIDERANT que les désordres relevés dans le rapport d'expertise et énoncés ci-dessus sont donc toujours présents et remettent en cause la sureté de l'immeuble ;

CONSIDERANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des tiers soit sauvegardée ;

## A R R E T E

**ARTICLE 1 :** Pour des raisons de sécurité et compte tenu des désordres constatés, l'immeuble cadastré AK600, sis rue Jean Jacques Rousseau 33340 Lesparre Médoc est **INTERDIT DE TOUTE OCCUPATION ET UTILISATION.**

Cette interdiction est à caractère temporaire et prendra fin après la mainlevée de tout péril.

Les fluides (eau, gaz et électricité) de cet immeuble interdit d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

**L'ACCES TOTAL A L'IMMEUBLE EST INTERDIT** et doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire. Celui-ci ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés des travaux et de la mise en sécurité.

**La SCI JTLM**, ayant son siège social 9 Impasse des Frères Lalande 33510 ANDERNOS LES BAINS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le N°889 630 026, représentée par :

et \_\_\_\_\_ (3) en leur qualité de gérants associés, tous deux domiciliés :

\_\_\_\_\_ ; propriétaire de l'immeuble cadastré AK600 sis rue Jean Jacques Rousseau à Lesparre Médoc, **est mise en demeure d'effectuer :**

### **Dans un délai de 6 mois :**

- Prendre toutes les mesures utiles pour consolider les structures bois supportant les planchers ainsi que la charpente ;
- Engager les travaux permettant de consolider l'ensemble des façades, de stabiliser les fondations et conforter la structure de l'immeuble ;

Ces prescriptions devront être réalisées dans les règles de l'art

**ARTICLE 2 :** Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Les frais engagés par la commune seront recouverts auprès du propriétaire comme en matière de contributions directes y compris les frais d'expertises le cas échéant. Le recouvrement des dépenses engagées aux frais du propriétaire comportera, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8% de ces dépenses conformément à l'article L. 543-2 du Code de Construction et de l'Habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 3 :** Le cas échéant, le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses représentants et mandataires, 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, sous peine de sanctions pénales.

**ARTICLE 4 :** 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 5 :** Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

En cas de non-respect des prescriptions du présent arrêté et d'exécution d'office des mesures, le montant des sommes dues par le propriétaire ou ses ayants-droits fera l'objet d'une inscription au fichier immobilier au terme du privilège spécial immobilier en faveur de la commune de Lesparre Médoc, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

**ARTICLE 6 :** La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

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.

Le présent arrêté sera également affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, 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 de la Gironde par télétransmission.

Il est aussi 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 deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux, 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](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 10 :** Monsieur le Directeur Général des services, le service de Police Municipale ainsi que le service Habitat et propriétés foncières sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lesparre Médoc, en Mairie  
Le mardi 30 mai 2023

Le Maire,

**Bernard GUIRAUD**

**ANNEXE**

Reproduction des articles :

L.511-1 à L.511-5, L.511-9 à L.511-11, L.511-14 à L.511-22 du code de la construction et de l'habitation

L.521-1 à L.521-3-2, L.521-4, L.543-1 et 543-2 du code de la construction et de l'habitation

2384-1 à 2384-3 du code civil