



Arrêté de police relatif à la situation de l'immeuble du 91 rue de Paris appartenant à M. et Mme Nicotera

95720 LE MESNIL-AUBRY

Le Maire de la Commune de Mesnil-Aubry,

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2212-2 et L.2212-4,

Vu l'article 1244 du Code civil,

Vu les décisions du Conseil d'État n°417305 et n°464689 rendues respectivement le 5 juin 2019 et le 4 juillet 2024,

Vu l'arrêté n°86/2024 pris par le Maire de la Commune de Mesnil-Aubry le 8 novembre 2024,

Vu le rapport de Monsieur Philippe Renaud, expert de justice nommé suivant l'ordonnance du 4 novembre 2024 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise sous le n°2415651, décrivant l'état du danger imminent de l'immeuble situé 91 rue de Paris et prescrivant sa démolition,

Vu les notes aux parties n°2 et n°3 rendues par Monsieur Philippe Renaud, expert judiciaire désigné dans le cadre de l'expertise judiciaire ordonnée par ordonnance de référé du 4 septembre 2024 n°RG/00733 par le Tribunal judiciaire de Pontoise,

Considérant que, selon l'article 1244 du Code civil « *Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction* »,

Considérant, qu'en application de l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, le maire est chargé de la police municipale, laquelle a pour objet d'assurer notamment la sécurité des personnes,

Considérant que l'article L. 2212-4 du Code général des collectivités territoriales dispose également que « *En cas de danger grave ou imminent (...), le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances* »,

Considérant que, sur le fondement de ces dispositions, la jurisprudence considère qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire peut, quelle que soit la cause du danger, faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale, et notamment prescrire l'exécution des mesures de sécurité qui sont nécessaires et appropriées, y compris la démolition de l'immeuble qui serait la cause d'un péril imminent. (CE, 5 juin 2019, req. n°417305),

Considérant que la jurisprudence a récemment confirmé cette analyse au motif qu'« *en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales* » (CE, 4 juillet 2024, req. n°464689),

Considérant que, dans son rapport d'expertise déposé suite à sa désignation par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, Monsieur L'Expert Philippe Renaud a constaté que le nouveau bâtiment implanté sur la parcelle sise 91 Rue de Paris sous la maîtrise d'ouvrage de M. et Mme Nicotera constitue un péril grave et imminent de nature à compromettre la sécurité des personnes,

Considérant en effet que le nouvel immeuble édifié sur la parcelle du 91 rue de Paris est affecté par les désordres suivants :

- l'existence du déversement d'un trumeau avec une fissuration importante mettant en cause la solidité ainsi que l'intégrité de l'ouvrage ce qui entraîne un risque d'effondrement imminent,
- les poutres ne reposent pas sur les poteaux et l'une d'entre elles repose dans le vide si bien qu'il existe un danger de chute de ces poutres pouvant entraîner la chute totale ou partielle de l'ouvrage,
- de nombreuses tuiles sont désolidarisées du toit entraînant un risque de chute de la toiture sur la voie publique et sur les parcelles voisines de l'immeuble,
- le mur pignon de l'immeuble situé en limite de la parcelle n°393 repose sur un mur existant qui a été construit sans fondation et qui présente des signes de fragilité ce qui entraîne un risque d'effondrement du mur pignon précité,

Considérant que, dans ce même rapport, l'Expert préconise la mise en place de mesures de sécurité provisoires matérialisées par l'installation de plusieurs périmètres de protection aussi bien sur la voie publique que sur les parcelles voisines afin de protéger la sécurité des personnes,

Considérant que l'Expert considère que la démolition complète de l'immeuble du 91 rue de Paris est la seule solution permettant de mettre un terme au péril grave et imminent constaté,

Considérant que, dans ses notes adressées aux parties dans le cadre de la procédure d'expertise judiciaire opposant les propriétaires de l'immeuble à la société en charge de la construction, l'Expert n'a cessé de relever l'existence d'un danger imminent de chute de la nouvelle construction en affirmant que la solidité de l'ouvrage était menacée à court terme,

Considérant que la localisation de l'immeuble est de nature à aggraver le péril grave et imminent constaté dès lors que la rue Bocquet, qui dessert l'école primaire la Clé des Champs et qui longe l'immeuble du 91 rue de Paris, est un axe emprunté quotidiennement par des enfants et leurs accompagnants,

Considérant que, suite au dépôt du rapport d'expertise de M. Renaud, le Maire de la commune de Mesnil-Aubry a pris le 8 novembre 2024 un arrêté relatif à un péril selon la procédure d'urgence lequel est devenu définitif.

Considérant que, cet arrêté, a prescrit aux propriétaires de l'immeuble, dans un premier temps, la mise en œuvre des périmètres de sécurité préconisés par l'Expert et, dans un second temps, la démolition complète de la nouvelle construction et ce, au plus tard le 31 décembre 2024,

Considérant que, les mesures prescrites par l'arrêté du 8 novembre 2024 n'ont pas été exécutées dans leur intégralité, l'immeuble n'ayant toujours pas été démoli, nonobstant son risque d'effondrement immédiat,

Considérant ainsi que, compte tenu de la carence des propriétaires de la parcelle située 91 rue de Paris, M. et Mme Nicotera, le danger grave et immédiat identifié par l'expert Renaud persiste, le nouveau bâtiment pouvant toujours s'effondrer à tout moment sur la voie publique et sur les propriétés voisines, lesquelles comportent notamment des locaux d'habitation et des jardins utilisés par des familles avec des enfants,

Considérant que cette situation caractérise un risque pour la sécurité des personnes particulièrement grave et imminent dans la mesure où l'immeuble est susceptible de s'effondrer à tout moment et qu'il existe des risques de chute de tuiles caractérisés,

Considérant qu'il est donc nécessaire d'agir au vu de l'extrême urgence de la situation afin de garantir la sécurité des personnes qui empruntent les voies publiques qui longent cet immeuble ainsi que celle des voisins de ladite construction,

Considérant que la seule mesure permettant de garantir la sécurité de ces personnes en extrême urgence est d'ordonner la démolition de l'immeuble sis 91 rue de Paris, aucune mesure alternative n'ayant été mentionnée par l'expert Renaud,

Considérant que, par conséquent, il convient d'ordonner aux propriétaires de la nouvelle construction édifiée sur le terrain sis 91 rue de Paris, M. et Mme Nicotera, de procéder, dans un délai maximal d'un mois à compter de la notification de la présente décision, à la démolition complète, et à leurs frais de ce bâtiment, cette mesure étant la seule de nature à faire cesser le danger imminent identifié pour la sécurité des personnes,

ARRÊTÉ :

Article 1 : Il est enjoint à Monsieur et Madame NICOTERA, domiciliés à Le Mesnil-Aubry, 91 rue de Paris, de faire cesser le péril grave et imminent résultant de l'état de la nouvelle construction réalisée sur le terrain situé 91 rue de Paris à Le Mesnil-Aubry en procédant à sa démolition complète dans un délai maximal d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié à ses destinataires contre signature ou par lettre recommandée avec accusé de réception, son ampliation sera affichée à la Mairie de Le Mesnil-Aubry et sur l'immeuble en question et transmise à M. Le Préfet au titre du contrôle de légalité.

Fait à Le Mesnil-Aubry, le 25 avril 2024,

Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

The image shows the official seal of the Municipality of Le Mesnil-Aubry, Val d'Oise. The seal is circular with a blue border containing the text 'MAIRIE DU MESNIL AUBRY' at the top and '(VAL D'OISE)' at the bottom. In the center, there is a coat of arms featuring a figure holding a staff. Overlaid on the right side of the seal is a handwritten signature in blue ink.

Martine Bidel

« La présente décision, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Le Mesnil-Aubry, 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. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal ».