

COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE

- :- :-

ARRETE DE MISE EN SECURITE

- :- :-

ARRETE MUNICIPAL N° 2024-1255

- :- :-

Le Maire de la Commune de Bruay-La-Buissière,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2 et L.2215-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, les articles R.511-2-3-4-7-8 et 9, L 541-1 et suivants, les articles L 521-1 et suivants ;

Vu le Code de Justice Administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 août 2024 ;

Vu le rapport en date du 22 août 2024 de Monsieur Claude MANTEL, Expert près la cour d'appel de Douai, relatif à la visite qui s'est déroulée le 21 août 2024 lequel conclut au danger que représente l'immeuble en copropriété situé aux 307 et 309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière et cadastré AO 812 et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue aux articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

CONSIDERANT que le rapport susmentionné précise que l'immeuble représente un risque pour la sécurité des occupants, pour la sécurité publique et des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation :

- Des déformations sont visibles à l'extérieur et les murs de ceinture se sont déplacés.
- La voute à l'intérieur est fortement dégradée et des effondrements partiels se sont déjà produits.
- Des infiltrations d'eau sont de nature à augmenter le risque d'effondrement.
- Il est possible que l'ensemble de cette voute s'effondre, qu'elle entraîne les murs périphériques et que le poids des gravats provoque la rupture des planchers situés en dessous.
- Sur les façades, des briques risquent de tomber.
- Des chutes de pierres sont constatées à différents endroits de l'immeuble.

CONSIDERANT que l'arrêté de mise en sécurité urgente n° 2024-945 du 23 août 2024 conclut que le danger existant est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation. En conséquence, il convient d'appliquer la procédure de mise en sécurité avec l'évacuation des occupants, à l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux représentant les lots repris ci-dessous, dans un immeuble en copropriété situé 307 et 309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière et cadastré AO 812 :

Bâtiment D : lots 4 / 5 / 13 / 14

Bâtiment C - Lots 12 / 21

CONSIDERANT que l'accès aux lots sus énoncés sera réservé aux seuls professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité et que les copropriétaires de l'immeuble sont invités à prendre toutes les dispositions de mise en sécurité des personnes et des tiers.

CONSIDERANT que le périmètre d'évacuation a été étendu à l'immeuble voisin situé 265 rue du Docteur Dourlens et qu'une interdiction temporaire d'accéder aux parties principales à usage d'habitation est prononcée.

CONSIDERANT le courrier en date du 26 août 2024, permettant le lancement de la procédure contradictoire telle que prévue à l'article L 511-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, lequel est adressé en lettre recommandée avec accusé de réception au Syndic de Copropriété Résidence Vauban, représentée par Madame Nathalie OLIVIER, dont le siège social est situé 307/309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière (62700) ;

CONSIDERANT le constat et procès-verbal dressé le 18 novembre 2024 par un agent assermenté, lequel conclu que les mesures prescrites au titre de l'arrêté d'urgence n° 2024-945 du 23 août 2024 sont en cours d'exécution ;

CONSIDERANT qu'au vu du constat et procès-verbal susmentionné, le plancher de mise en sécurité a été réalisé permettant ainsi de procéder à la démolition de la voute en toute sécurité et qu'au jour de la visite, les travaux de démolition étaient bien avancés mais pas achevés ;

CONSIDERANT que cette situation ne permet pas de mettre un terme à la procédure de mise en sécurité telle que prévue aux articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et qu'en conséquence, il convient d'appliquer la procédure de mise en sécurité et de maintenir l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux représentant les lots repris ci-dessous, dans un immeuble en copropriété situé 307 et 309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière et cadastré AO 812 : Bâtiment D : lots 4 / 5 / 13 / 14 - Bâtiment C - Lots 12 / 21 ;

CONSIDERANT que l'ensemble de l'immeuble en copropriété situé aux 307 et 309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière et cadastré AO 812 est géré par le Syndic de Copropriété Résidence Vauban, représenté par Madame Nathalie OLIVIER, dont le siège social est situé 307/309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière (62700) ;

CONSIDERANT qu'il appartient au Maire de prendre les mesures appropriées pour préserver la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité publique ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances ;

ARRÊTE :

Article 1 : Le Syndic de Copropriété Résidence Vauban, en sa qualité de représentant légal des copropriétaires de l'immeuble en copropriété situé aux 307 et 309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière et cadastré AO 812, représenté par Madame Nathalie OLIVIER, dont le siège social est situé 307/309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière (62700), est mis en demeure de faire procéder, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du présent arrêté, aux mesures suivantes :

- Nécessité de déposer la totalité de la voute et de conforter la tour par tout moyen. Cette démolition ne peut être réalisée que par une société spécialisée au vu de la complexité des travaux.
- Réparation de toutes les fissures situées en façade à rue.
- Rejointoyer les briques désolidarisées sur tous les murs extérieurs (des morceaux de ciment tombent sur la propriété voisine sise 265 rue du Docteur Dourlens).
- Un contrôle général des maçonneries doit être réalisé pour stabiliser toutes les briques désolidarisées.
- Remédier aux infiltrations d'eau provoquées par une mauvaise évacuation des eaux pluviales. L'ensemble des gouttières, chéneaux et descentes EP devront être contrôlés et remplacés si besoin.
- Remédier aux infiltrations d'eau par la toiture du bâtiment D en effectuant la réfection de l'étanchéité par une entreprise spécialisée.
- Prendre toutes les mesures indispensables pour préserver la sécurité publique et des tiers.
- Faire établir un diagnostic structure sur l'ensemble des bâtiments après la démolition de la voute.

Au vu des documents cadastraux en notre possession, les lots 4 / 5 / 13 / 14 du Bâtiment D, les lots 22 et 23 du Bâtiment C appartiennent aux copropriétaires repris ci-dessous :

Bâtiment D - Lots 4 et 5 : SC BLAC représentée par Monsieur LELONG Christophe et Madame LELONG Axelle ou tout ayant droit - 6 rue Mère Thérèse à Fouquières-Lez-Béthune (62232)

Bâtiment D - Lots 13 et 14 : Monsieur et Madame CUVILLIER-POULAIN Harmel - Appartement 12 - 307/309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière (62700)

Bâtiment C - Lots 22 et 23 (représentant la partie sous dôme de la tour) : Monsieur SERRA Tristan et Madame MACALOU Kia - Appartement C323 - 9 rue du Capitaine Némé à Cergy (95800)

Règlement de copropriété du 29.03.2012 par devant Maître Angélique PROUVOST-FLAMENT

Publié le 13.04.2012

Volume 2012P n°2261

Article 2 : Les mesures prescrites au présent arrêté sont en concomitance avec les mesures prescrites au titre de l'arrêté d'urgence n° 2024-945 du 23 août 2024 dont la mainlevée n'a pas été actée à ce jour.

Article 3 : Le présent arrêté maintient l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux représentant les lots repris ci-dessous, dans un immeuble en copropriété situé 307 et 309 rue du Docteur Dourlens à Bruay-La-Buissière et cadastré AO 812 :

Bâtiment D : lots 4 / 5 / 13 / 14

Bâtiment C - Lots 12 / 21

En conséquence, ceux-ci sont interdits à toute occupation, location ou toute utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité. Ceux-ci ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

La personne mentionnée à l'article 1 doit s'assurer, le cas échéant de la neutralité des fluides (eau, gaz, électricité) de l'immeuble interdit d'occupation, de location ou de toute utilisation.

Ces accès sont réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation de manière pérenne.

Article 4 : Si la personne mentionnée à l'article 1 ou leurs ayants droit, réalise à leur initiative des travaux permettant de mettre fin au danger, sur rapport d'un homme de l'art, se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune et sur la base du rapport d'expertise susmentionné, sont tenus d'en informer les services de la commune pour contrôle.

Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du 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.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art (bureau d'études techniques spécialisé, ingénieur, architecte), qui devra attester de leur parfaite exécution.

Conformément à l'article L 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais des copropriétaires.

Article 5 : Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures prescrites dans le délai imparti, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais des propriétaires ou de leurs ayants droit dans les conditions fixées par l'article L 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 6 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article L. 511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7 : Les copropriétaire-bailleurs mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter le droit 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 annexes.

Les copropriétaires-bailleurs mentionnés à l'article 1 sont tenus d'assurer l'hébergement provisoire décent et correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement au danger.

À défaut pour les copropriétaire-bailleurs mentionnés à l'article 1 d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des copropriétaires-bailleurs.

Les lots vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Les copropriétaire-bailleurs mentionnés à l'article 1 doivent informer immédiatement la commune des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires.

La protection des occupants prévue aux articles L 521 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation est effective, notamment la suspension des loyers des occupants tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 8 : Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, 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 9 : Le présent arrêté sera notifié au Syndic de Copropriété Résidence Vauban par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation. Le Syndic de Copropriété Résidence Vauban transmettra celui-ci aux personnes mentionnées à l'article 1 ou leurs ayants droit ainsi qu'aux occupants des lots mentionnés au même article.

Article 10 : Le présent arrêté est transmis au Préfet du Département. Il est adressé au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'habitat, 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 11 : Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de Béthune 62400 dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor Public, conformément à l'article L 511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 12 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lille (5 rue Geoffroy de Saint-Hilaire, CS 62039, 59014, Lille Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et de sa

publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens, accessible depuis le site www.telerecours.fr.

Il peut par ailleurs faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse au recours gracieux. Une absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant décision implicite de rejet.

A Bruay-La-Buissière, le 20 novembre 2024
Certifié exécutoire,



Le Maire

Ludovic PAJOT