ÉLISA
GUEILHERS

Affaire :
Dossier n° : 22/00198
AUDIENCE DE REITERATION DU 15 MAI 2024 – 9H30

©AVOVENTES.FR

DIRE ARRETE MISE EN SECURITE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, et le treize mars

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT,** demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche, 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur de :

©AVOVENTES.FR

Fonction à laquelle elle a été désignée par Jugement du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, procédures collectives, en date du 18 février 2021.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie de l'arrêté de mise en sécurité par la Ville de PARIS sur le bien objet de la présente procédure.

Et elle a signé sous toutes réserves.

VILLE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat

Service Technique de l'Habitat
Bureau des Partenariats et des Ressources

Paris, le 28 AOUT 2023

N/Réf : I170700164

Affaire suivie par :

©AVOVENTES.FR

Me CAUCHEMEZ-LAUBEUF
Administrateur judiciaire
37 rue Lafayette
75009 PARIS

REÇU
Le 31 AOUT 2023
1867

LR/AR n° : 1A 191 656 3967 3

Objet : Immeuble sis 2 rue des Panoramas- 14 rue Feydeau – Paris 2ème
PJ : Arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

Maître,

Je vous prie de trouver ci joint, pour notification, un arrêté de mise en sécurité-procédure ordinaire pris en date du 28 AOUT 2023 concernant l'immeuble sis 2 rue des Panoramas à Paris 2ème, dont vous êtes administrateur Cet arrêté interdit à l'accès et à l'occupation l'ensemble de l'immeuble jusqu'à réalisation des travaux de réparation pérennes. Vous informerez les copropriétaires de la prise de cet arrêté.

.L'immeuble étant inoccupé, il conviendra de maintenir les accès sécurisés et de prévenir toute dégradation susceptible de porter atteinte à la sécurité des tiers.

En application de l'article L. 511-16 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH), faute pour les copropriétaires de réaliser les mesures de sécurisation de l'immeuble qui s'avèreraient nécessaires , il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants-droit. Un montant forfaitaire de 8% des dépenses recouvrables leur serait par ailleurs réclamé conformément à l'article L 543-2 du code de la construction et de l'habitation pour prendre en compte les coûts de maitrise d'ouvrage.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après la constatation, par un architecte de sécurité, de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites.

En tout état de cause, je vous remercie de continuer à nous tenir informés de l'avancement des démarches concernant la vente des lots de copropriété de ©AVOVENTES.FR et des éventuels travaux envisagés sur l'immeuble par courrier au Service Technique de l'Habitat, 103 avenue de France 75013 PARIS ou mail à **DLH-STH-SECUBAT1@paris.fr**

Enfin, je vous informe que les copropriétaires peuvent se rapprocher de la délégation locale de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah – 5 rue Leblanc 75911 PARIS – ☎: 01-82-52-51-00), afin d'être renseignés sur les conditions d'attribution d'aides financières en vue de la réalisation des mesures prescrites. Si les copropriétaires remplissent les conditions d'exigibilités définies par l'Anah,

le dépôt d'un dossier de demande de subvention dument complété et comprenant les pièces justificatives doit impérativement être effectué avant le début des travaux envisagés.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Maire et par délégation

©AVOVENTES.FR

Cheffe du Service Technique de l'Habitat

VILLE DE
PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Service Technique de l'Habitat
Bureau des partenariats et des ressources

Immeuble : 2 rue des Panoramas – 14 rue Feydeau 75002 Paris

Affaire n° I170700164

Arrêté de mise en sécurité
Procédure ordinaire
(Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)
n° 2023-00074

La Maire de Paris,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) et notamment ses articles L.511-1 et suivants, L521-1 et suivants, L 541-1 et suivants et ses articles R 511-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2131-1, L 2213-24 et L2512-13 ;

Vu la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment ses articles 25 et 37.II ;

Vu la convention de mise à disposition du service des architectes de sécurité de la Préfecture de Police de Paris au service de la Ville de Paris au titre des pouvoirs de police transférés, en date du 28 juin 2017 ;

Vu l'article 7 du décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices, des immeubles, locaux et installations prévoyant que les procédures contradictoires préalables à la prise d'un arrêté de péril engagées avant le 1er janvier 2021 demeuraient valables ;

Vu les rapports techniques établis par le service des architectes de sécurité les 29 décembre 2015, 4 janvier 2016, 26 avril 2016, 4 octobre 2016, 23 mai 2017, 21 mars 2018, 15 octobre 2018, 15 janvier 2020, 16 novembre 2020, 19 juillet 2021, 16 mai 2022 et 16 janvier 2023 ;

Vu les mises en demeure adressées au cabinet CRAUNOT les 8 février 2016, 2 août 2016 et 14 décembre 2016 ;

Vu la lettre du 31 mai 2018 adressée au cabinet CRAUNOT, syndic de l'immeuble, lui signalant les désordres constatés sur l'immeuble susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et l'invitant à présenter ses observations ;

Vu la lettre du 13 mars 2023 adressée à Maître CAUCHEMEZ-LAUBEUF, administrateur judiciaire de l'immeuble lui faisant part des nouveaux désordres affectant l'immeuble et susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et l'invitant à présenter ses observations ;

Vu les observations formulées par Maître CAUCHEMEZ-LAUBEUF dans le cadre de la phase contradictoire, et notamment dans son courrier du 8 juillet 2021 évoquant un état de dégradation avancée de l'immeuble et sa décision de procéder à des purges et à la mise en place d'un pare-gravats et dans son courrier du 12 juillet 2022 faisant état des difficultés de sécurisation des accès à l'immeuble ;

Vu l'avis des architectes des Bâtiments de France en date du 3 août 2023;

Considérant que l'immeuble du 2 rue des Panoramas – 14 rue Feydeau à Paris 2ème est composé d'un bâtiment à usage principal d'habitation élevé de 3 étages plus combles qui dispose d'un commerce situé en rez-de-chaussée sur rue ;

Considérant que l'architecte a sécurité a constaté les désordres suivants sur l'immeuble :

-des façades sur rue dans un état dégradé, notamment celle sur la rue des Panoramas au niveau des bandeaux et corniches, mais elles sont sécurisées provisoirement par un filet de protection et un échafaudage en parapluie au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ;

-les surfaces de logement ont été entièrement décloisonnées et elles ne sont plus équipées d'installations sanitaires et/ou électriques :

-l'escalier dans son ensemble est également très dégradé et ne présente plus de garantie structurelle,

-le plancher haut du 3ème étage est en partie effondré,

-au dernier étage ont été constatés des défauts d'étanchéité de la couverture, notamment l'absence de châssis de toiture ;

Considérant que l'immeuble est totalement vacant et qu'une porte anti-intrusion a été mise en place par l'administrateur judicaire afin de condamner l'accès à l'immeuble ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des personnes soit sauvegardée,

ARRETE

Article premier :

Est interdit à l'accès et à l'occupation l'ensemble l'immeuble en copropriété, sis 2 rue des Panoramas – 14 rue Feydeau à Paris 2ème (références cadastrales 102AG0107) jusqu'à réalisation des travaux de réparation détaillés ci-après :

1) Enlever tous les éléments d'enduit et de maçonnerie désorganisés menaçant de se détacher des façades sur rues du bâtiment précité qui n'adhèrent plus à leur support et pourraient tomber sur la voie publique, notamment au droit de la corniche au dernier étage et au droit du bandeau filant de l'entresol.
2) Assurer la tenue des éléments conservés par un gobetis, par exemple, et mettre en œuvre à la suite les mesures de réparation permettant d'assurer de manière durable la cohésion et la stabilité des maçonneries.
3) Assurer la parfaite stabilité et solidité des planchers et de l'escalier en procédant à la réparation ou au remplacement des éléments de structure les constituant qui ne remplissent plus leur fonction ;
4) Réaliser à la suite, tous travaux directement complémentaires de ceux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer la sécurité des occupants.

Ces travaux devront être réalisés avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location de l'immeuble et la conformité de la réalisation des travaux devra être constatée par les services de la commune. La mainlevée du présent arrêté ne pouvant intervenir qu'après cette constatation. Tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux dans les règles de l'art sera tenu à disposition des services de la commune.

Article 2 :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 rue des Panoramas – 14 rue Feydeau à Paris 2ème est tenu de maintenir les accès à l'immeuble sécurisés par tous les moyens nécessaires afin de garantir le respect de l'interdiction à l'accès et à l'occupation.

Il est également tenu de réaliser toutes les mesures requises pour y remédier, dès lors que l'état de l'immeuble présenterait des risques pour la sécurité des tiers.

Article 3 :

Faute pour les copropriétaires de réaliser les mesures prescrites à l'article 2, ci-dessus, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants-droit.

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution aura rendu nécessaires, sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier. Le montant des dépenses engagées aux frais des propriétaires comportera alors, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8% de ces dépenses conformément à l'article L 543-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 :

Les copropriétaires 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. Les dispositions de l'article L521-2 I du code de la construction et de l'habitation relatives à la suspension de l'obligation de paiement des loyers pour les locaux d'habitation sont reproduites en annexe.

Article 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles de sanctions pénales prévues par les articles L 511-22 et à l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié à l'administrateur judiciaire de l'immeuble.

Il sera affiché sur l'immeuble ainsi qu'à la mairie du 2ème arrondissement

Le présent arrêté sera transmis au Président de la Métropole du Grand Paris, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement.

Article 7 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Maire de Paris dans le délai de 2 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 Paris 7 rue de Jouy 75181 PARIS cedex 04 dans un 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 par l'intermédiaire de l'application télérecours https://www.telerecours.fr.

Fait à Paris le 28 AOUT 2023

Pour la Maire de Paris,
et par délégation,

©AVOVENTES.FR

Cheffe du Service Technique de l'Habitat

---

[1] **NB** : extraits du I de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation.

« I. Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité (...) pris en application de l'article L. 511-11 (...) le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. »