

POLICE DU MAIRE : Arrêté de Mise en sécurité / Procédure « Ordinaire » :

Immeuble sis : n° 52-54 rue Charles de Gaulle 17800 PONS / (Réf. Cadastre : 170283 BD 503)

Propriétaire : M. TODINI Dorian.

LE MAIRE DE PONS :

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles : L.511-1 et suivants ; L.541-1 et suivants ; R.511-1 et suivants ;

VU l'article R.556-1 du Code de Justice Administrative ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les Articles : L.2131-1 et suivants ;

VU le rapport de M. MOREAU Fabrice (Economiste-Expert agréé CRAC – Ingénieur IPF) en date du 17/05/2023, faisant état de risques quant à la salubrité et la sécurité de l'immeuble concerné.

VU le courrier Mairie n° 01.23.PRL.PM.PONS (RAR 1A 180 022 9894 3) en date du 22/06/2023 transmis à M. TODINI Dorian (propriétaire de l'immeuble concerné) (pris réception par destinataire en date du 28/06/2023), courrier faisant état des risques portés à la connaissance de la Commune et de l'éventualité de recours à la procédure administrative de Mise en Sécurité.

VU l'entretien en Mairie en date du 06/07/2023 (1ère Adjointe au Maire, Police Municipale, M. TODINI Dorian et Mme GAUDEFROY Pascale, mandataire immobilière de M. TODINI), entretien à l'issue duquel M. TODINI s'est notamment engagé à faire réaliser une étude-expertise précise de l'état de l'immeuble concerné.

VU la carence de M. TODINI à faire réaliser l'étude-expertise précitée donnant lieu à l'engagement de la Commune de Pons par requête en date du 04/08/2023 auprès du Tribunal Administratif de Poitiers aux fins de désignation d'un Expert.

VU l'Ordonnance de Référé Tribunal Administratif de POITIERS 86 (Dossier 2302118, Commune de Pons c/ M. TODINI Dorian) en date du 07/08/2023, notifiée à Commune de Pons en date du 08/08/2023, Ordonnance désignant M. RAYMOND Marc, Expert, aux fins d'action de constat sur l'immeuble concerné.

VU le rapport déposé le 14/08/2023 par M. RAYMOND Marc, Expert désigné par le TA Poitiers, concluant à plusieurs défauts ou vices quant aux équipements, installations ou structures du bâtiment concerné, défauts ou vices susceptibles d'engendrer des risques pour la sécurité des occupants.

VU le courrier préalable adressé par la Mairie à M. TODINI Dorian en date du 24/08/2023 (RAR n° 1A 204 979 9052 3, pris réception par destinataire en date du : 25/08/2023), informant notamment l'intéressé de la nécessité de faire établir, sur l'immeuble concerné, des diagnostics de sécurité incendie et électrique par un organisme agréé et à défaut : de recours à une procédure de Mise en sécurité en « *procédure normale* ».

VU l'Arrêté n° 0013.23 Mairie PONS du 24/08/2023 de Mise en sécurité «procédure urgente» sur l'immeuble concerné, du fait des autres désordres définis comme urgents par L'expert M. RAYMOND ; Arrêté notifié à M. TODINI Dorian par courrier RAR n° 1A 204 979 9053 0 (Pris réception par destinataire le 25/08/2023).

**TELETRANSMIS AU CONTROLE
DE LEGALITE**
Sous le N° 017 - 211702832 -20240219
ARRÊTÉ TEMP.019.24 AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19/02/2024

VU les constatations du 05/09/2023 établies par la Mairie de Pons sur l'immeuble concerné du fait des travaux réalisés par M. TODINI au regard de l'Arrêté précité.

VU l'Arrêté n° 0014.23 Mairie PONS du 07/09/2023 de mainlevée d'Arrêté de Mise en Sécurité « *procédure urgente* » (au regard de l'Arrêté n°0013.23 Mairie Pons du 24/08/2023), notifié à M. TODINI Dorian par courrier RAR n° 1a 180 022 9887 4 (Pris réception par destinataire le 13/09/2023).

VU les constatations en date 14/09/2023 lors d'une visite conjointe des lieux (Commune de Pons / Service de Secours et d'Incendie SDIS 17, Service des Domaines, etc.) , constatations qui ont permis de révéler des risques encore présents quant à la solidité de l'immeuble concerné ainsi que de risques encore présents quant à sa sécurité (Incendie / Électricité).

VU la correspondance recommandée adressée par la Commune, en date du 20 septembre 2023 dont M. TODINI Dorian a accusé réception le 27 de ce même mois, mettant en œuvre la procédure contradictoire préalablement à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire.

VU le rapport en date du 21/11/2023 (+ additif du 20/12/2023) du cabinet AGIR'EXPERT Royan (M. MOREAU Nicolas, remis en Mairie le 15/01/2024 par M. TODINI Dorian), rapport confirmant notamment la présence de plusieurs natures de désordres susceptibles d'engendrer des risques pour la sécurité des occupants et des tiers.

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16/02/2024, reçu en Mairie le 19/02/2024, donnant avis favorable pour les travaux jugés nécessaires à la mise en sécurité, en considérant que la construction ancienne puisse être conservée et restaurée dans les règles de l'Art.

VU la carence persistante et manifeste de M. TODINI Dorian à résoudre la totalité des désordres qui engendrent des risques pour la sécurité des occupants et tiers de l'immeuble concerné.

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport du cabinet AGIR'EXPERT Royan (M. MOREAU Nicolas) en date du 21/11/2023 (+ additif du 20/12/2023) : la confirmation qu'il persiste des désordres ayant pour conséquence de générer des risques pour la sécurité des occupants et/ou des tiers de l'immeuble concerné, en l'espèce des risques liés à : l'installation électrique tant sur les parties communes que sur les logements, le risque de chute au sein d'un escalier et la protection incendie.

CONSIDÉRANT que M. TODINI Dorian, propriétaire identifié de l'immeuble concerné, ayant eu connaissance de la situation des risques et désordres et ayant eu toute latitude pour y remédier depuis temps connu, persiste manifestement dans sa carence.

CONSIDÉRANT qu'il incombe à l'Autorité Municipale de prendre toutes mesures afin d'assurer la sécurité et la santé des personnes.

CONSIDÉRANT qu'en conséquence des raisons précitées il convient d'engager la procédure de Mise en Sécurité afin que la sécurité des occupants et tiers liés à l'immeuble concerné soit préservée.

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

Décide que : l'immeuble sis n°52-54 rue Charles de Gaulle 17800 PONS (Réf. Cadastre : 170283 BD 503) ;

dont le propriétaire tel qu'il est connu et identifié à ce jour au *Fichier Immobilier* est :

M. TODINI Dorian (né le : 10/06/1987 à St Georges de Didonne 17),

demeurant : Chardon, n° 08 rue des maisons neuves, 17800 PONS ; (ou tout nouveau propriétaire susceptible d'être devenu acquéreur ultérieurement à la date du présent Arrêté) ;

doit faire l'objet d'une Mise en Sécurité ;

TELETRANSMIS AU CONTROLE
DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 211702832 -20240119
ARRÊTE TEMP.019.24 - AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19/02/2024.

ARTICLE 2 : Travaux à effectuer :

En conséquence de l'Article 1 du présent arrêté :

M. TODINI Dorian, propriétaire de l'immeuble concerné tel qu'il est identifié à ce jour, ou tout nouveau propriétaire susceptible d'être devenu acquéreur ultérieurement à la date du présent Arrêté , est mis en demeure d'y effectuer ou d'y faire effectuer :

les travaux nécessaires à la mise en sécurité tels qu'ils sont révélés au sein du rapport du cabinet AGIR'EXPERT Royan en date du 21/11/2023 (+ additif du 20/12/2023), à savoir notamment :

A / La résolution des désordres de nature électrique qui génèrent un risque pour la sécurité des personnes ;

B / La résolution des désordres en lien avec l'escalier (accessibilité/circulation) afin d'empêcher tout risque de chute ;

C / Le résolution des désordres en lien avec la « ...*protection incendie réglementaire au niveau des limites entre les espaces communs et privés, et surtout : dans le passage couvert,etc....* »

ARTICLE 3 : Délais :

La résolution des désordres doit intervenir dans les délais (suivants à compter de la notification du présent arrêté à M. TODINI Dorian) :

- de 02 (deux) mois, pour les travaux définis en A/ et B/ de l'Article 2 du présent arrêté . (A /La résolution des désordres de nature électrique qui génèrent un risque pour la sécurité des personnes ; B / La résolution des désordres en lien avec l'escalier (accessibilité/ circulation) afin d'empêcher tout risque de chute).

- de 06 (six) mois, pour les travaux définis en C/ de l'Article 2 du présent arrêté. (C / Le résolution des désordres en lien avec la « ...*protection incendie réglementaire au niveau des limites entre les espaces communs et privés, et surtout : dans le passage couvert,etc...* »).

ARTICLE 4 : Pas d'interdiction d'occupation :

Précise que : à ce jour et sauf évolution défavorable qui viendrait ultérieurement à être définie ou connue, le présent arrêté ne grève pas l'immeuble concerné d'interdiction temporaire ou définitive d'occupation/habitation.

Rappelle que : **il appartient à la personne désignée aux Articles 1 et 2 du présent arrêté (propriétaire identifié : M. TODINI Dorian), d'assurer le relogement et la prise en charge de celui-ci, si les travaux engagés le nécessitent** temporairement pour leur réalisation et ce conformément aux Articles L.521-1 à L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (Reproduits en Annexe du présent Arrêté).

TELETRANS MIS AU CONTROLE
DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 211702832 - 2024.02.19.-
ARRETE TEMP.19.24. - AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19.02.2024

ARTICLE 5 : Conséquences administratives en cas de carence à la réalisation des travaux :

Précise que :

- faute pour la personne désignée aux Articles 1 et 2 du présent arrêté (propriétaire identifié : M. TODINI Dorian) d'avoir réalisé ou fait réaliser les travaux dans les délais précisés aux articles 2 et 3 du présent arrêté : **il y sera procédé d'office à ses frais**, ou à ceux de ses ayants droits, dans les conditions précisées aux articles L. 511-16 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- la **non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrites dans le présent Arrêté dans les délais fixés**, expose la personne désignée aux Articles 1 et 2 du présent arrêté (propriétaire identifié : M. TODINI Dorian), **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 6 : Conséquences pénales en cas de carence à la réalisation des travaux :

Rappelle que : 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 à l'Article L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 7 : Conséquences sur le paiement des loyers :

Rappelle que : la personne désignée aux Articles 1 et 2 du présent Arrêté (propriétaire identifié : M. TODINI Dorian) est tenue de respecter les droits et obligations 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 du présent Arrêté).

ARTICLE 8 : Justification de la réalisation des travaux :

Indique que : la mainlevée du présent Arrêté ne pourra être prononcée qu'après justification par la personne désignée aux Articles 1 et 2 du présent Arrêté (propriétaire identifié : M. TODINI Dorian), que les **travaux réalisés aient permis la résolution des désordres générant des risques pour la sécurité des personnes tels qu'ils ont été définis au sein du rapport du cabinet AGIR'EXPERT en date du 21/11/2023 (+ additif du 20/12/2023)**,

d'une manière générale : les travaux doivent conduire à supprimer les risques identifiés pour la sécurité des personnes.

Précise qu'à cet effet : **la justification apportée devra être attestée par tout sachant qualifié ou tout professionnel qualifié en la matière.**

ARTICLE 9 : Notification/publication du présent Arrêté :

Conformément à l'Article L.511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Indique que : le présent Arrêté sera notifié à :

- La personne tenue d'exécuter ou de faire exécuter les travaux , en l'espèce à la personne désignée aux Articles 1 et 2 du présent Arrêté (propriétaire identifié : M. TODINI Dorian), par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine de réception.
- Aux occupants (n'ayant pu être identifiés nominativement ni de manière exhaustive) de l'immeuble concerné, par affichage sur les lieux et en Mairie de PONS.

Indique que : le présent Arrêté sera publié au Fichier Immobilier du Service de Publicité Foncière dont dépend l'immeuble concerné.

**TELETRANSMIS AU CONTROLE
DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 211702832 - 2024.03.19.
ARRETE TEMP.19.24 - AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19.03.2024**

ARTICLE 10 : Communication à l'Autorité Préfectorale :

Indique que : le présent Arrêté sera transmis au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

ARTICLE 11 : Voies de recours :

Le présent Arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Maire dans le délai de 02 (deux) mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans le délai imparti précité vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de POITIERS (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86020 POITIERS Cedex), dans le délai deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse explicite ou implicite de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le Tribunal Administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr et notamment par la voie TéléRecours citoyen.

Rappelle que : tout éventuel engagement de recours au présent Arrêté n'est pas suspensif des obligations qui y sont édictées.

ARTICLE 12 : Exécution / Communication :

M. le Directeur Général des Services, Mme la Directrice des Services Techniques, M. ou Mme l'Adjoint(e) au Maire en charge du suivi du dossier et le service de Police Municipale, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté.

Ampliation sera communiquée à : M. le Chef du Centre de Secours de Pons, M. le Commandant de la Brigade de Gendarmerie de Pons, tout organisme susceptible d'être payeur des aides aux logements ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité, au Notaire en charge de la gestion de l'immeuble concerné pour son propriétaire.

Fait en Mairie, le 19/02/2024.

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant sa publication (ou sa notification). Ce recours peut être précédé d'un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois qui suivent la réponse (l'absence de réponse de l'Administration au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Certifie le caractère exécutoire de cet acte,
publié par voie d'affichage le 19/02/2024
Le Maire, Jacky BOTTON :



**TELETRANS MIS AU CONTROLE
DE LEGALITE**
Sous le N° 017 - 211702832 -20240219
ARRETE TEMP.19.24 - AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19.02.2024

Rappel des textes mentionnés aux Articles 4 et 7 de l'Arrêté :

Code de la Construction et de l'Habitation :

Article L.521-1 (Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4) :

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L.521-2 (Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4) :

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

TELETRANSMIS AU CONTROLE
DE LEGALITE
Sous le N° 017 – 211702832 – 2024.03.19.
ARRETE TEMP. 19.24. - AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19.03.2024

Rappel des textes mentionnés aux Articles 4 et 7 de l'Arrêté :

Code de la Construction et de l'Habitation :

Article L.521-3-1 (Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 2) :

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

TELETRANSMIS AU CONTROLE
DE LEGALITE
Sous le N° 017 – 211702832 – 2024.02.19.
ARRETE TEMP.019.24 - AR
Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 19.02.2024