



(VAUCLUSE)

ARRÊTÉ

LE MAIRE DE LA COMMUNE D'APT

Réf : RJ/RJ

N° 013056

Arrêté de mise en sécurité – Procédure urgente – risques présentés par les murs et planchers de l'immeuble « Les Hortensias » sis avenue Antoine de Saint Exupéry à APT (84400) Parcelle BE n°25 n'offrant plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

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 l'arrêté municipal N°013026 du 25/11/2022 portant mesures provisoires d'urgence afin de protéger la sécurité des personnes contre les risques présentés par la résidence « Les Hortensias » sise avenue Antoine Saint Exupéry, cadastrée parcelle BE n°25 – Interdiction d'accès au public à compter du 25/11/2022.

VU l'arrêté municipal N°013027 du 25/11/2022 portant mesures provisoires d'urgence afin de protéger la sécurité des personnes contre les risques présentés par la résidence « Les Hortensias » sise avenue Antoine Saint Exupéry, cadastrée parcelle BE n°25 – Evacuation immédiate et interdiction d'accès aux appartements relevant de la résidence à compter du 25/11/2022.

Publié le 9 décembre 2022

Affiché le :

VU le rapport du 07 décembre 2022 dressé par M. Dominique KRAVETZ, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de NÎMES en date du 01 décembre 2022 mettant en évidence un danger imminent manifeste, réalisé sur place le 02 décembre 2022 concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT, le signalement en date du jeudi 24 novembre 2022 de Madame Sylvie DÉTOT, Expert judiciaire auprès de la cour d'Appel d'Aix en Provence demandant de mettre en œuvre la procédure adaptée pour faire cesser un péril imminent et manifeste afin de mettre en sécurité les occupants de la résidence « Les Hortensias » sise Avenue Saint Exupéry, cadastrée parcelle BE n° 25.

CONSIDERANT, le rapport de Madame Sylvie DÉTOT du jeudi 24 novembre 2022 établi en tant qu'expert judiciaire suite à la requête du Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hortensias » (TJ Avignon - N° 21_000526/Jugement 21/00 - Minute 21/00) a mis en avant la gravité et l'ampleur des désordres rendant ainsi nécessaire et indispensable les mesures provisoires d'urgence mises en œuvre le 25 novembre 2022.

CONSIDERANT que le rapport établi par M. Dominique KARVETZ a fait ressortir : l'importance des fissures et lézardes ; l'inclinaison de l'immeuble ; la faiblesse du ferrailage voire de son absence ; l'accélération de l'évolution des désordres au dire des différents témoignages.

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers en raison des murs et planchers qui peuvent être amenés à sortir de leurs appuis et chuter à tout moment ; des éléments tels que des éclats de verre ou de béton qui peuvent être projetés sur des personnes ; des éléments préfabriqués et agrafés tels que les garde-corps de balcon qui peuvent être amenés à chuter.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20221207-013056-AR
Date de télétransmission : 08/12/2022
Date de réception préfecture : 08/12/2022

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il confirme l'urgence et de mettre en œuvre des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

SUR proposition du Directeur Général des Services de la commune d'Apt,

ARRÊTE

Article 1° –

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété « Les Hortensias », situé à APT (84400), avenue Antoine de Saint Exupéry, résidence Saint Michel, Les Hortensias, références cadastrales BE 25, et représenté par le syndic Square Habitat Alpes Provence, Cabinet Mathieu Immo sise 84 place Maurice Bouchet à CAVAILLON (84300)

Etat descriptif de division (EDD)

Lot 1 – Appartement N°239 : M. ROQUES Alexandre né le 10/03/1978 à PONTOISE (95000) demeurant quartier La Doa, route de Rustrel à APT (84400),

Lot 2 – Appartement N° 240 : M. FRADI Elyes né le 04/08/1975 à SOUSSE (TUNISIE) demeurant route de Trets, CD6, à PEYNIER (13790),

Lot 3 – Appartement N° 241 : M. ROQUES Alexandre né le 10/03/1978 à PONTOISE (95000) demeurant quartier La Doa, route de Rustrel à APT (84400),

Lot 4 – Appartement N° 242 : SCI HAGON sise 4 Wilmington avenue, Chiswick, London, W4 3HA Royaume Uni.

Lot 5 – Appartement N° 243 : M. FAUCHERON Aubry né le 12/04/1982 A CAVAILLON (84300) demeurant 1798 avenue de Viton - 84400 APT et Mme SALACH Jade née le 23/05/1982 à MONTELMARD (26200) demeurant 1798 avenue de Viton 84400 APT.

Lot 6 – Appartement N° 244 : M. BELLEN Christophe né le 21/02/1979 A MARSEILLE 10^{ème} demeurant Hameau de la Tuilière, Les Cliers 84490 SAINT SATURNIN LES APT.

Lot 7 – Appartement N° 245 : Mme. MAURY Micheline née le 17/10/1943 A TARASCON (13150) demeurant Avenue Antoine de Saint Exupéry, Les Hortensias, n°245 - 84400 APT.

Lot 8 – Appartement N° 246 : Mme. ANNO Valérie épouse SALACH née le 16/09/1969 A RILLEUX LA PAPE (69286) demeurant Avenue Antoine de Saint Exupéry, Les Hortensias, n°246 , 84400 APT.

Lot 9 – Appartement N° 247 : Mme. DEMICHELIS Evelyne Esther née le 20/02/1943 A ALGERIE demeurant Avenue Antoine de Saint Exupéry, Les Hortensias, n°247 - 84400 APT.

Lot 10 – Appartement N° 248 : M. AMAR Nicolas né le 04/07/1973 A MARSEILLE (13) demeurant 596 impasse Clovis Hugues 84400 APT et Mme AMAR Evelyne née le 13/05/1968 A AUBAGNE (13) demeurant 596 impasse Clovis Hugues - 84400 APT.

Lot 11 – Appartement N° 249 : Mme. MADALENO Sylvie Christine née le 18/03/1980 à SAINT MARTIN D'HERES (38400) demeurant quartier La Doa, route de Rustrel à APT (84400).

Lot 12 – Appartement N° 250 : M. ROQUES Alexandre né le 10/03/1978 à PONTOISE (95000) demeurant quartier La Doa, route de Rustrel à APT (84400).

Lot 13 – Appartement N° 251 : M. KOUROGHLI Rabah né le 11/03/1979 à ALGERIE demeurant Lardin II Bâtiment C, 35 rue Raymond Teissere - 13009 MARSEILLE.

Lot 14 – Appartement N° 252 : Mme. DELANOE Chandra née le 17/09/1971 A Espagne demeurant Résidence SAINT MICHEL, avenue ANTOINE DE SAINT EXUPERY, Les Hortensias, n°252, 84400 APT.

Lot 15 – Appartement N° 253 : M. ROQUES Alexandre né le 10/03/1978 à PONTOISE (95000) demeurant quartier La Doa, route de Rustrel à APT (84400),

Lot 16 – Appartement N° 254 : M. ROQUES Alexandre né le 10/03/1978 à PONTOISE (95000) demeurant quartier La Doa, route de Rustrel à APT (84400),

sont mis en demeure d'effectuer, sur le bâtiment « Les Hortensias » référencé au cadastre Section BE n°25, les mesures suivantes de nature à mettre fin à l'imminence du péril,

sans délai :

- la mise en place d'un périmètre de sécurité autour de l'immeuble ;
- l'étalement du pilier de l'entrée ;
- le maintien de l'évacuation de l'immeuble et la prorogation de l'interdiction d'accès à toute personne à l'exception des professionnels en charge de la remise en état de l'immeuble, de la sécurisation de l'immeuble et de l'évacuation des mobiliers ;
- la condamnation de la porte d'entrée et des ouvertures du rez-de-chaussée et du premier étage accessibles de l'extérieur ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20221207-013056-AR
Date de télétransmission : 08/12/2022
Date de réception préfecture : 08/12/2022

dans un délai de 15 jours :

- une analyse objective de l'origine du désordre transcrite dans un rapport établi par un homme de l'art (maître d'œuvre, bureau d'études structure, entreprise qualifiée, etc...) indiquant les causes et origine de cet effondrement.
- un projet détaillé indiquant les travaux envisagés établi par un homme de l'art.

Article 2° -

Faute pour chaque personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

Article 3° -

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'évacuation du bâtiment « Les Hortensias », référencé au cadastre Section BE n°25, ordonnée le 25/11/2022 par arrêté municipal N°013027 du 25/11/2022, est prorogée jusqu'à parfaite réparation des désordres.

L'interdiction d'accéder à l'immeuble ainsi qu'aux appartements, prononcée par arrêté municipal N°013026 du 25/11/2022, est prorogée jusqu'à parfaite réparation des désordres. Cette interdiction ne s'applique pas aux professionnels en charge de la remise en état de l'immeuble, de la sécurisation de l'immeuble et de l'évacuation des mobiliers.

L'évacuation des mobiliers ne pourra pas être exécutée avant l'étalement du plier de l'entrée.

Chaque intervention est placée sous le contrôle de la mairie.

La présente mesure est applicable immédiatement.

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis dans l'immeuble « Les Hortensias », avenue Normandie Niémen, résidence Saint Michel à APT (84400) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du 25/11/2022 à 21 heures et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

La mairie a assuré l'hébergement d'urgence à compter du 25/11/2022.

Article 4° - (selon le cas)

Chaque personne mentionnée à l'article 1 est tenue 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 1.

Chaque personne doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le 09/12/2022.

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré un nouvel hébergement temporaire pour les occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

Article 5° -

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 6° -

Si des personnes mentionnées à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, 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.

Une attestation de bonne fin établie par le maître d'œuvre ayant suivi les travaux sera fournie à la mairie.

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.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20221207-013056-AR
Date de télétransmission : 08/12/2022
Date de réception préfecture : 08/12/2022

Article 7° –

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine de la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M. et Mme Fatih Taouil (locataires), occupant l'appartement N°239 ;
- Mme Manet Marylène (locataire), occupant l'appartement N°240 ;
- M. Boulahbib Hassan et Mme Tifaddine Hind (locataires), occupant l'appartement N°241 ;
- Mme Salach Rebecca (locataire), occupant l'appartement N°243 ;
- M. Antignac Jérémy (locataire), occupant l'appartement N°248 ;
- Mme Filomar Angélique (locataire), occupant l'appartement N°249 ;
- Mme Belmekki Camille (locataire), occupant l'appartement N°250 ;
- M. Rey Demaneuf Patrick (locataire), occupant l'appartement N°253 ;
- Mme Gelly (locataire), occupant l'appartement N°254.

Il sera également notifié aux représentants des bailleurs, à savoir :

- CAP IMMO GESTION - 203 avenue Victor Hugo – APT 84400
- Association SOLIGONE - Agence Immobilière à Vocation Sociale - 80 Avenue Georges Clemenceau - 84200 CARPENTRAS.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble et publié sur le site internet de la mairie d'Apt, ce qui vaudra publicité et affichage 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.

Le présent arrêté est transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

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 le cas échéant. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaudra décision implicite de rejet. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes sis 16 avenue Feuchères - CS 88010 30941 - NÎMES cedex 09, 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.

Article 10° –

Le directeur général des services de la collectivité d'Apt, le directeur des services techniques de la mairie, le commandant de la brigade territoriale de gendarmerie d'Apt, le chef de la police municipale sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à APT, le 07 décembre 2022.

**Madame Le Maire d'Apt,
Véronique ARNAUD-DELOY.**



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20221207-013056-AR
Date de télétransmission : 08/12/2022
Date de réception préfecture : 08/12/2022

ANNEXE : Articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection des occupants.

- [Article L521-1](#)

[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 L521-2](#)

[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.

- [Article L521-3-1](#)

[Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 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 suroccupé, 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'Etat 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.

- [Article L521-3-2](#)

[Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4](#)

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.- Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par [l'article L. 303-1](#) ou dans une opération d'aménagement au sens de [l'article L. 300-1](#) du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.- Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.- Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.- La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.- Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.