



<p>Notifié le</p> <p>Notification reçue le</p> <p>Publié le</p> <p>Certifié exécutoire, le Maire</p>	<p>Partie réservée au visa de la Sous-Préfecture</p>
--	--

Service : *Direction Hygiène Environnement*

dp/dp 1184

***POLICE SPÉCIALE ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE AVEC
EVACUATION DES OCCUPANTS***

Immeuble sis 5 boulevard de Verdun

Cadastré LX 1074

Secteur sauvegardé

Le Maire de la Ville de Béziers,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-1 et suivants ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 et suivants ainsi que les articles L.521-1 à L.521-4, R.511-1 à R.511-11 ;
VU l'article R.556-1 du Code de Justice Administrative ;
VU le rapport des services techniques du 5 juillet 2021, constatant qu'un effondrement partiel de la toiture s'était produit dans la soirée du 4 juillet dernier, qu'une cheminée était menaçante et que le mur de refend était désolidarisé du mur pignon. Un étaieement partiel des poutres a été effectué par une entreprise sur un plancher bois ne garantissant pas la solidité de la structure et une bâche a été mise en place.
VU le courrier RAR adressé le 7 juillet 2021 à Monsieur MELI Eric propriétaire de l'immeuble, l'informant de la saisine du Tribunal Administratif de Montpellier,
VU le courrier RAR d'information adressé le 7 juillet 2021 à l'Architecte des Bâtiments de France,
VU la requête en désignation d'expert dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité d'urgence déposée le 7 juillet 2021 devant le Tribunal Administratif de Montpellier,
VU l'ordonnance du Tribunal Administratif de Montpellier du 8 juillet 2021 désignant Monsieur Alain NOGUES en qualité d'expert,
VU la réunion d'expertise organisée le 12 avril 2021,
VU le rapport d'expertise de Monsieur Alain NOGUES du 13 juillet 2021 concluant à un péril grave et imminent sur l'immeuble 5 boulevard de Verdun avec évacuation des occupants.

CONSIDERANT que ce rapport fait part des éléments suivants :

« **Contexte du sinistre (Date 4/07/2021) :**

Dans la nuit du 4/07/2021, les locataires (TUNSU) ont entendu des bruits suspects provenant des combles, au matin alors que le temps était orageux, ils ont entendu un bruit beaucoup plus conséquent caractéristique d'un écroulement.

Quelques traces d'eau sont ensuite apparues sur leur plafond de la cuisine.

C'est alors qu'en accédant aux combles ils ont constaté qu'une partie de la toiture située au - dessus de leur lgt s'était effondrée. Ils ont prévenu l'agence Expertimo34 qui a répercuté l'information au propriétaire. Ce dernier a dépêché immédiatement une entreprise qui a commencé à mettre les lieux en sécurité (étaient dans les combles et la cage d'escaliers, approvisionnement de bâches et d'une benne à gravats).

Le bâtiment se compose :

En RDC :

D'un local qui sert de local de stockage pour une entreprise de plâtrerie. Elle accède au local par un portail donnant sur le BD de Verdun qui lui permet de garer un camion dans le bâtiment.

D'un bureau indépendant accessible depuis l'entrée des lgts.

Au 1er étage :

De 3 lgts de type T3 desservis par un couloir central (portes d'entrées droite et gauche et en fond de couloir).

Au 2ème étage :

De 3 lgts de type T3 desservis par un couloir central (portes d'entrées droite et gauche et en fond de couloir) et d'un escalier en fond de couloir permettant d'accéder aux combles perdus.

Les apts des 2 étages se superposent et comportent les mêmes agencements de pièces.

Constats dans les lgts :

NAJAT-GALABRU (1er fond couloir) :

On note la présence de nombreuses fissurations marquées sur les cloisonnements ou en faux plafonds. Mme NAJAT confirme que toutes les fissures visualisées existaient avant le sinistre du 4/07/2021.

HISCHAM (1er gauche) :

Le locataire est sur le départ. Le lgt est quasi vide et on ne constate aucun désordre structurel particulier.

Apt Vide en cours de travaux (1er droite) :

Les travaux portent sur la réfection des murs et cloisonnements, ils sont actuellement en cours depuis début juin et on ne constate aucune fissuration particulière.

YAHWA (2ème fond du couloir) :

Pas d'accès

TUNSUN (2ème gauche) :

On ne constate pas de fissurations structurelles.

On note plusieurs auréoles en plafond correspondant aux écoulements survenus le 4/07/21.

Mme TUNSUN ne fait pas état de dégradations qui seraient survenues après l'effondrement de toiture (hormis les infiltrations).

HAJIR (2ème droite) :

On ne constate pas de fissurations structurelles.

Constats en combles :

La zone effondrée est située en alignement de la cage d'escalier et de la cuisine du lgt TUNSUN. Elle concerne une surface de toiture d'environ 20m². La toiture est constituée de tuiles canals maintenues par des chevrons posés entre chaque tuile dans le sens de la pente des tuiles.

La charpente est traditionnelle à base de ferme principale reprenant des pannes, elles-mêmes supportant les chevrons décrits précédemment.

On note la présence d'un arbalétrier cassé qui pourrait être à l'origine de l'effondrement.

De nombreux étais ont été mis en place pour assurer la stabilité des pièces de charpente.

Points singuliers :

On constate la présence de tirants verticaux que pourraient correspondre aux tirants retrouvés en RDC au niveau des poutres de structures. Les tirants sont complètement distendus car on constate un jeu entre 5 et 10cm entre les poutres et les rondelles d'appuis.

Bureau en RDC :

Local sombre sans lumière, on ne constate rien de particulier.

Local de stockage entreprise de plâtrerie en RDC:

On peut visualiser la poutraison de l'étage qui doit également correspondre à celle du 2ème et des combles.

Les planchers sont en bois sur la base d'un platelage repris par des solives qui viennent s'appuyer sur des poutres de structure portant de façade à façade et dont la portée est recoupée au centre par des poteaux.

Les poutres de plancher ont fait l'objet d'un double confortement :

- Confortement très ancien (100 ans ?) par des tirants censés remonter les charges jusqu'aux fermes de charpente. Ces tirants n'ont plus d'effet car ils sont décomprimés. Ils ont été remplacés dans leur fonction par des renforcements métalliques. Ils traduisent cependant un affaissement de la charpente avec le jeu pris par rapport à leur ancrage initial (évalué entre 5 et 10cm).

- Confortement plus récent (50 ans ?) par des poutres métalliques venant moiser les poutres bois. On évalue la déformée du plancher entre 10 et 15cm correspondant aux engravures et aux calages de rattrapage positionnés sous les appuis des solives.

On note une importante fissure verticale sur le mur mitoyen sans que l'on sache si cette fissure est récente ou non.

Cage d'escaliers :

Fissurations structurelles verticales sur murs et linteaux des fenêtres à chaque niveau.

Façades :

Fissurations structurelles dans un plan vertical au niveau des linteaux des fenêtres de la cage d'escaliers et en partie courante en alignement avec la fissuration verticale intérieure.

Rives de toitures délabrées avec des risques de chutes d'éléments. Gouttières pendantes non fixées.

Les constats effectués dans les lgts ne révèlent pas de conséquences suite à l'effondrement partiel de la toiture par contre l'état de la toiture est proche de la ruine. Elle doit être entièrement confortée ou refaite.

Elle présente des signes de ruine dont l'effondrement du 4/07/21 n'a été que le 1er prémisses.

L'examen de l'immeuble révèle d'importantes défaillances structurelles notamment sur le noyau de la cage d'escaliers.

Les planchers ont une déformation très importante et anormale qui se traduit par un effet de pente du sol dès que l'on sort de l'emprise de la cage d'escalier ou que l'on se déplace dans les pièces. Les calages des solives visualisés en sous face du RDC confirment cette déformée.

Compte tenu des signes évidents de ruine de la charpente, de la faiblesse structurelle des planchers qui ont déjà fait l'objet de 2 reprises pour celui du Haut RDC et de la décohésion des façades et linteaux dans l'environnement de la cage d'escaliers ;

On en déduit un péril grave et imminent pour la sécurité publique qui justifie le relogement de l'ensemble des locataires et l'arrêt immédiat des activités dans le local du RDC.

L'usage de la voirie située devant les façades du bâtiment doit être condamné (stationnement) avec des barrières chantier fixées entre elles. Le cheminement piétonnier sera renvoyé sur le trottoir opposé.

Concernant le local du RDC utilisé par l'entreprise de plâtrerie, elle ne pourra y revenir que sous la condition que la toiture soit mise en sécurité et hors d'eau provisoirement par un système rigide (bac acier par exemple).

Le local ne pourra être utilisé que pour du stockage sans aucune activité de bureau »

CONSIDERANT que l'état de l'immeuble présente donc un risque pour la sécurité publique et qu'il convient d'engager une procédure de mise en sécurité d'urgence.

A R R Ê T E

Article 1

M MELI Eric, domicilié 11 rue de la Passerelle 34590 Marsillargues devra, à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à :

Mesures d'urgences :

Au déménagement de tous les occupants ;

Au balisage des abords ;

A l'étalement de sécurisation de la charpente (à déterminer par un BET structure) ;

A l'étrésillonage des fenêtres présentant des linteaux fissurés ;
A l'enlèvement des gravats et la purge des matériaux instables en égout ;
A une ossature provisoire pour supporter une couverture type bac acier ou similaire car on ne voit pas comment maintenir un bâchage de façon fiable ;

Confortement définitif :

L'effondrement partiel de la toiture n'est que l'élément révélateur d'une vétusté d'ensemble du bâtiment qui demande un diagnostic sérieux de tout l'immeuble par un professionnel (BET de structure, maître d'oeuvre spécialisé dans la restauration d'immeuble ancien ou bureau de contrôle).

On ne parle plus de rénovation mais de restauration structurelle et de la mise hors d'eau.

Ce n'est qu'à l'issue de ce diagnostic que l'on pourra véritablement appréhender la nature des travaux à réaliser (nouvelle toiture, agrafages des murs fissurés, reprise des linteaux défailants,...).

A l'issue de ce constat, l'entreprise de plâtrerie pourra éventuellement être autorisée à utiliser son local en stockage (hors activité de bureau)

Le propriétaire avertira la Commune de la réalisation des travaux et tiendra à sa disposition tous les justificatifs attestant de ladite réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 2

Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures prescrites, les travaux seront exécutés d'office par la Commune et aux frais du propriétaire dans les conditions prévues par l'article L 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les frais avancés par la Commune sont recouverts comme en matière de contributions directes.

Article 3

Pour des raisons de sécurité et compte tenu des désordres constatés, le bâtiment doit être immédiatement et entièrement évacué de tous ses occupants dès la notification de l'arrêté.

Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant. A défaut l'hébergement est assuré par la ville et son coût est à la charge du propriétaire.

Le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants, dans les conditions précisées à l'article L 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après :

« ...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 (...)

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 4

La mainlevée du péril sera prononcée après que le propriétaire mentionné à l'article 1 aura réalisé les travaux permettant de mettre fin à tout péril et qu'un homme de l'art désigné par la Commune aura constaté les travaux effectués.

Article 5

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1.
Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la Mairie de Béziers.

Article 6

Le présent arrêté est transmis à :

- M. le Sous-Préfet de Béziers,
- à M. le Procureur de la République,
- à M. le Président de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée,
- aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement,
- à M. l'Architecte des Bâtiments de France, (si besoin)

Article 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant M. le Maire de Béziers dans le délai de deux 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 être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration dans le cas d'un recours administratif.

Article 8

Mme la Directrice Générale des Services de la Ville de Béziers, M. le Commissaire Central de Police sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait en l'Hôtel de Ville de Béziers, le

19 JUIN 2021

Le Maire,
Robert MENARD
Pour le Maire et par délégation
l'Adjoint au Maire
Luc ZENON



CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE, LE PRÉSENT ACTE PEUT FAIRE L'OBJET, À COMPTER DE SA NOTIFICATION / PUBLICATION, D'UN RECOURS POUR EXCÈS DE POUVOIR DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF, DANS LE DÉLAI DE DEUX MOIS.
LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE COMPÉTENTE PEUT ÊTRE SAISIE AU MOYEN DE L'APPLICATION TÉLÉRECOURS CITOYENS ACCESSIBLE À PARTIR DU SITE WWW.TELERECOURS.FR

VILLE DE BÉZIERS / ARRÊTÉ DU MAIRE