

ARRÊTE MUNICIPAL DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE
ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE N°2024/130

OBJET : Mise en sécurité – Procédure urgente – Immeuble sis 230 Impasse Claude Berthollet à Péronnas

Le Maire de la Ville de PERONNAS,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 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 ;

VU le rapport dressé sur la base des rapports des services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) et des services d'ENEDIS en suite de leurs interventions le dimanche 8 septembre 2024 sur le bâtiment objet du présent arrêté ;

Vu le rapport de Madame la Maire en date du 16 septembre 2024 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 qu'il ressort du rapport susvisé que la toiture du bâtiment présente une ou des infiltrations, ce qui combiné avec la fuite sur un cumulus d'eau chaude a, a minima fragilisé un plancher au premier étage de l'immeuble.

(Extrait du rapport du SDIS) : « un risque d'effondrement du plafond subsiste dans l'appartement du 1er étage (...) chef d'unité risque bâtementaire a effectué sa reconnaissance et confirme un risque d'effondrement du plafond dans l'appartement du 1er étage »

L'installation électrique est dangereuse et présente un risque d'incendie pour ledit bâtiment et par conséquent un danger pour toute personne d'y pénétrer comme les bâtiments jouxtant ce dernier et leurs occupants.

(Extrait du rapport du SDIS) : De nombreux risques présents et dangereux pour la sécurité des résidents et des intervenants (...) au regard de l'état général de l'habitat...

CONSIDERANT que plancher menaçant de s'effondrer présente un risque pour la sécurité des occupants ou de tout personne susceptible d'y pénétrer.

Considérant qu'en outre ce danger est également associé à une autre forme de danger susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants, à savoir un risque incendie avéré (installation électrique dangereuse)

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La propriété de la SCI CAMILIA, ayant son siège social au 230 Impasse Claude BERTHOLLET – 01960 PERONNAS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° 49356389400010, représentée par M. HAMMOUCHE Khalid, en qualité de co-gérant en SCI demeurant 230 Impasse Claude BERTHOLLET.

Est mis en demeure immédiatement et sans délai :

- De couper l'alimentation en électricité, eau, gaz du bâtiment objet du présent arrêté et plus largement tous les fluides susceptibles d'alimenter ledit bâtiment,
- Faire procéder, par un professionnel qualifié, à la recherche du compteur électrique alimentant le bâtiment afin de le neutraliser et prévenir toute réactivation de ce dernier,
- Faire procéder à une dépose de toutes les installations électriques présentant un danger (combles et étages) afin de prévenir toute électrocution,
- D'installer et maintenir en place des barrières de sécurité assorties de rubalise, sur les pourtours accessibles du bâtiment,
- Faire installer par des professionnels des étais en nombre suffisant pour assurer la stabilité du plancher fragilisé par le dégât des eaux entre le rez-de-chaussée et le premier étage,
- Faire procéder à une étude structure, par un professionnel qualifié, sur les éléments de second œuvre susceptibles d'avoir été fragilisés par les infiltrations de toiture ainsi que la fuite provenant de la réserve d'eau dans les combles (planchers entre les étages, murs, etc.),
- Procéder à la réparation des éléments de toiture défailant,

ARTICLE 2 :

Faute pour la 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 la SCI CAMILIA celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, devra être immédiatement et entièrement évacué par ses occupants.

Le bâtiment est interdit d'accès, d'occupation et d'habitation et ce jusqu'à l'arrêté de mainlevée constatant la fin du danger affectant ce bien.

L'accès aux bâtiments et ses annexes, objet du présent arrêté, est formellement interdit à toutes personnes.

Seules les personnes mandatées aux fins des travaux de mise en sécurité seront autorisées à se rendre sur site sous réserve d'en avoir préalablement informé les services de la Mairie et les services de secours et incendie dont dépend la commune.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu 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.

ARTICLE 5 :

Le propriétaire devra informer les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'il 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 vendredi 27 septembre.

ARTICLE 6 :

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 :

Si la personne mentionnée 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 feront 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 complété réalisation des travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre recommandée avec accusé de réception et fera l'objet d'un affichage en mairie ainsi que sur les façades de l'immeuble.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au Président de l'établissement 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.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lyon (Palais des Juridictions administratives, 184, rue Duguesclin, 69433 Lyon Cedex 03), 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.

À Péronnas, le 20 septembre 2024

Le Maire,



Hélène CEDILEAU

ANNEXES

Annexe 1 :

Article L521-1

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. 123-3.

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

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. 123-3, 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

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

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 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 l'arrêté de traitement de l'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.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites. Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.- Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour

préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Rapport de visite d'un bâtiment sis 230 Impasse Claude Berthollet à Péronnas
Procédure de mise en sécurité d'un immeuble

Je soussignée, Madame Hélène CEDILEAU, Maire de la ville de Péronnas certifie m'être présentée, le dimanche 8 septembre 2024 au 230 Impasse Claude Berthollet, aux fins de constater l'état de dégradation du bâti et de ses éléments d'équipements communs.

Pour ce faire j'étais également accompagnée de Messieurs Jean-Marc THEVENET et Jean-Michel SIMONET (Adjoint)

Préambule au présent rapport :

Le 8 septembre 2024 à 12h57, les services départementaux de secours et d'incendie (SDIS) ont été alertés par une personne se trouvant dans lesdits locaux, d'une importante fuite d'eau en provenance d'un ballon d'eau chaude, situé dans les combles et générant un écoulement d'eau dans trois « appartements ».

(Extrait du rapport du SDIS) : « écoulement d'eau en façade provenant des combles et impactant un appartement au premier étage et deux au RDC. Après reconnaissance des combles, il s'agirait d'une fuite sur un chauffe-eau, additionné à une fuite en toiture lors des intempéries... »

Afin de neutraliser les risques d'incendie du fait de la présence d'une importante quantité d'eau et d'une installation électrique dangereuse (fils électriques courant au sol, prises raccordées sur d'autres prises, fils dénudés, etc.) également située dans les combles, les services du SDIS ont vainement cherché le compteur électrique du bâtiment.

*(Extraits du rapport du SDIS) « coupure d'eau impossible, compteur introuvable » »
« aucune coupure (électrique) identifiable par appartement »*

Vu les risques encourus, les services d'ENEDIS et de GBA ont été également été sollicités afin que soit coupée l'alimentation respectivement en électricité et en eau du bâtiment.

Malgré une nouvelle recherche par les services d'ENEDIS, il a été impossible de localiser le compteur alimentant le bâtiment.

(Extrait du rapport du SDIS): « Après contact avec Enedis, (...) nous rencontrons une difficulté pour identifier le compteur concerné...avons besoin d'effectuer une reconnaissance dans le hangar voisin »

(Extrait du rapport du ENEDIS): « Plusieurs manœuvres sur les points d'alimentation identifiés ne permettent pas la mise hors tension du bâtiment. Après échange (...) afin d'identifier l'origine du câble d'alimentation du tableau de distribution intérieur. A l'issue des essais, l'origine du câble n'est pas déterminée. »

(Extrait du rapport du ENEDIS): « L'installation telle que constatée sur place ne correspond pas aux normes et règles en vigueur pour l'alimentation de logements. De fait, nos agents n'ont pas pu sécuriser le bâtiment entraînant un risque pour les services d'urgence et les occupants sur place. »

Bien que le compteur n'ait pas pu être localisé et mis en sécurité, l'installation a fini par disjoncter, privant le bâtiment d'alimentation électrique, mais sans que soient pour autant résolus les autres problèmes de sécurité affectant ce bâtiment.

En effet, cette intervention a mis en exergue d'autres problèmes :

- Un risque de sécurité sur un plancher fragilisé au premier niveau,

(Extrait du rapport du SDIS): « un risque d'effondrement du plafond subsiste dans l'appartement du 1^{er} étage (...) chef d'unité risque bâtimentaire a effectué sa reconnaissance et confirme un risque d'effondrement du plafond dans l'appartement du 1^{er} étage »

- Une transformation d'un bâtiment commercial en logements non déclarée. En effet, aucune autorisation n'a été délivrée à ce jour pour transformer ce bâtiment situé dans une zone UB du PLU de la commune en locaux à usage d'habitation, ce que la SCI CAMILIA représentée par Monsieur HAMMOUCHE ne pouvait ignorer dans la mesure où deux refus de permis lui ont déjà été notifiés pour un tel projet. Une plainte auprès des services de police nationale a été déposée à ce titre.

(Extrait du rapport du SDIS): « dans un bâtiment industriel en structure béton et acier de construction ancienne dont la partie centrale a été réhabilitée en habitation collective comprenant en RDC 4 appartements, au 1^{er} étage 8 appartements et des combles non aménagées...soit 25 résidents répartis dans des appartements...24 personnes impactées dont 14 adultes et 10 enfants... »

- Au-delà du caractère illégal de la transformation dudit bâtiment, les aménagements de ce bâtiment interrogent quant aux conditions de salubrité infligées aux occupants de ce bâtiment

(Extrait du rapport du SDIS) : « Habitations collectives imbriquées dans un bâtiment à usage industriel et/ou artisanal (...) De nombreux risques présents et dangereux pour la sécurité des résidents et des intervenants (...) au regard de l'état général de l'habitat... »

Lors de cette intervention, les services municipaux ont été informés que certains biens mis à disposition comme des appartements se trouvaient dépourvus de fenêtres ou dotés d'un ensoleillement très minimaliste.

Rapport de visite

Lors d'une visite sur site, dans le cadre des pouvoirs de police spéciale du Maire, Monsieur THEVENET Jean-Marc (Adjoint) et moi-même avons été alertés sur place par les services du SDIS et les services d'ENEDIS sur les points suivants :

- Un cumulus d'eau chaude a provoqué une fuite importante et des dégâts des eaux sur plusieurs niveaux du bâtiment,
- L'installation électrique est dangereuse et présente un risque grave d'incendie pour ledit bâtiment et toute personne d'y pénétrer mais aussi les bâtiments jouxtant ce dernier,
- La toiture du bâtiment présente une ou des infiltrations créant des infiltrations d'eau lors d'épisodes de pluies,
- A l'intérieur, a minima un élément de second œuvre (plancher) a été fragilisé par les infiltrations d'eau,

Le bien immobilier présente donc un danger réel et immédiat, constitutif d'un risque pour la sécurité de toute personne susceptible d'y pénétrer, et justifiant la mise en œuvre d'un arrêté de mise en sécurité.

Fait à Péronnas le 16 septembre 2024

Le Maire,
Hélène CEDILEAU

