

Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Service Juridique Mutualisé

Le 13 MAI 2025

**ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2025-Ville-0763
PORTANT MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE DE L'IMMEUBLE
SIS 21 RUE D'ECQUEBOUILLE A LA ROCHE-SUR-YON**

Monsieur le Maire de la commune de La Roche-sur-Yon,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-22 et les articles R 511-1 et suivants,

VU la réunion d'expertise organisée le 14 avril 2025 dans le logement appartenant à Madame Leïla NEFFATI, situé sur la parcelle cadastrée AM 0891, 21 rue d'Ecquebouille à La Roche-sur-Yon, en présence de cette dernière et de Monsieur Pascal RIGNY, expert mandaté par la commune de La Roche-sur-Yon,

VU le rapport de Monsieur Pascal RIGNY établi le 24 avril 2025, relevant les désordres suivants :

- extension réalisée à l'arrière du bâtiment sans respecter les règles de l'art,
- à l'intérieur de l'extension, plafond en plaques de plâtre en partie décroché, laissant apparaître des panneaux OSB humides et dégradés,
- dalle béton reposant sur des solives avec un calcul de la résistance des matériaux non conforme,
- toiture-terrasse non étanche et comportant un système d'évacuation insuffisant,
- infiltrations depuis la toiture-terrasse risquant de faire pourrir les bois de la structure et, à terme, de voir le plancher s'écrouler, avec un risque de chute de morceaux de parpaings sur les propriétés voisines,
- escalier peu large et sans garde-corps, présentant un risque important de chute.

CONSIDÉRANT que, selon le rapport susvisé, « *compte-tenu de la non-conformité sur la solidité [de la dalle béton], du risque d'écroulement du plafond en plaques de plâtre et du danger de chute dans l'escalier, il est nécessaire d'interdire l'accès à l'extension de la maison pour assurer la sécurité des occupants (...) dans l'attente de la démolition* » ;

CONSIDÉRANT que, toujours selon le rapport susvisé, « *à défaut d'être démoli, il peut être envisagé l'enlèvement du plafond plaques de plâtre et la mise en place d'étais provisoires avant la reprise de la résistance du plancher et son étanchéité* » ;

CONSIDÉRANT que cet immeuble n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre en œuvre la procédure d'urgence de mise en sécurité aux fins d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

En application de l'article L 511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est ordonné l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder à l'extension de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AM 0891, sise 21 rue d'ECQUEBOUILLE à La Roche-sur-Yon dès la notification du présent arrêté et jusqu'à sa mainlevée totale.

Par dérogation au premier alinéa, sont seuls autorisés à pénétrer dans ce périmètre ou à accéder à l'immeuble :

- les professionnels dans le cadre de leurs missions d'expertise ou de mise en sécurité des lieux,
- les professionnels du bâtiment dans le cadre des travaux mentionnés à l'article 2 du présent arrêté,
- les professionnels de l'immobilier, accompagnés le cas échéant de potentiels acquéreurs dans le cadre d'éventuelles opérations de vente de l'immeuble, uniquement après réalisation des travaux mentionnés au point 1 de l'article 2.

ARTICLE 2 :

Madame Leïla NEFFATI, domiciliée 21 rue d'Ecqueboulle, propriétaire de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AM 0891, est mise en demeure :

- 1) dans un délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêté, de prendre les mesures d'urgence nécessaires pour garantir la sécurité de ses occupants et des tiers, à savoir :
 - installer des étais provisoires au niveau des solives dans l'extension afin de soutenir le plafond,
 - condamner les deux portes permettant d'accéder à l'extension dans l'attente de la réalisation des travaux prescrits ci-après afin d'éviter toute intrusion par une personne non autorisée par l'article 1.
- 2) avant le 30 septembre 2025 au plus tard, faire exécuter par un homme de l'art les travaux permettant de mettre fin durablement au danger pour la sécurité, en respectant les normes de construction et de sécurité en vigueur et en sollicitant, lorsque cela est requis, les autorisations d'urbanisme nécessaires.

Les travaux dont il est ordonné la réalisation avant le 30 septembre 2025 sont les suivants :

- retirer le plafond en plaques de plâtre,
- reprendre le calcul de la résistance des matériaux de la toiture-terrasse conformément aux normes de construction en vigueur,
- réaliser l'étanchéité de l'ouvrage selon un procédé adapté à la nature du support,
- installer un système d'évacuation des eaux pluviales adapté et conforme à la réglementation en vigueur,
- installer un garde-corps le long de l'escalier menant à la toiture-terrasse.

Dans l'hypothèse où ces travaux seraient plus coûteux que la reconstruction de l'extension, la propriétaire pourra décider de procéder à sa démolition. Ladite démolition devra alors intervenir dans le même délai, à savoir avant le 30 septembre 2025.

Faute pour la propriétaire d'avoir exécuté ces travaux dans les délais sus-indiqués, le Maire pourra, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, et ce, aux frais de l'intéressée, dans les conditions prévues par l'article L 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 :

La propriétaire adressera au Maire de la commune de La Roche-sur-Yon un rapport d'un homme de l'art et/ou tout autre justificatif attestant de la parfaite réalisation des travaux.

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation que les travaux réalisés sont conformes à ceux qui ont été prescrits et qu'ils ont permis de mettre fin durablement au danger.

ARTICLE 4 :

La propriétaire tenue d'exécuter les mesures prévues à l'article 2 peut s'affranchir de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique. Elle peut également conclure sur le bien concerné un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits.



En cas de vente du bien, les travaux prescrits à l'article 2 et non réalisés à la date de la cession seront à la charge du nouveau propriétaire tel qu'il figure au fichier immobilier.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles de sanctions pénales prévues l'article L 511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, lequel prévoit que le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits par un arrêté de mise en sécurité est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 €.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié à Madame Leïla NEFFATI.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de la Vendée, à l'Architecte des Bâtiments de France ainsi qu'à Madame la Procureure de la République.

Il sera également transmis au service de la publicité foncière de La Roche-sur-Yon, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département de la Vendée.

ARTICLE 8 :

Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique sont chargés de la mise en œuvre du présent arrêté.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être déposé auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à compter de la décision explicite ou implicite de l'administration si un recours gracieux a été formé (la juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr).

Luc BOUARD,
Maire

Annexe :

- rapport de Monsieur Pascal RIGNY du 24 avril 2025.

Pascal RIGNY
Ingénieur Maître - IUP Génie Civil TOULOUSE
EXPERT de Justice près la cour d'appel de POITIERS
Et auprès de la Cour Administrative d'appel de NANTES.
La Haute Normandelière
85260 LA COPECHAGNIERE
Tél : 06 25 31 50 07
E mail : pascal-rigny@orange.fr

La Co

Avis d'expert : commune de la Roche sur Yon 21 rue d'Ecquebouille.

A la demande du service juridique de la ville de La Roche sur Yon, nous nous sommes déplacés le 14/04/2025 chez Madame NEFFATI, 21 rue d'Ecquebouille 85000 La Roche sur Yon.

La réunion s'est faite en compagnie de :

- Madame NEFFATI.
- Madame Ingrid GRETZ, responsable du service d'assistance sociale de la ville de la Roche sur Yon.
- Madame Amélie BAREIL, du service juridique de la ville de la Roche sur Yon.
- Monsieur Nicolas GIRAUDEAU, de la ville de la Roche sur Yon.

Il est observé qu'il s'agit d'une petite maison dont la partie avant est un ancien garage transformé en partie habitable et la partie arrière a été étendue par l'ex-mari de Madame NEFFATI. Il est pris note que cette extension n'aurait pas fait l'objet d'une demande au service urbanisme de la ville de la Roche sur Yon.



Sur la partie arrière, il est observé que le plafond en plâtre qui sert de chambre pour le fils de Madame NEFFATI est tombé.

Les panneaux OSB sont complètement humides et par conséquent dégradés.



Au-dessus de ce plafond constitué de solives 63x175 de 4 ml de longueur et espacées tous les 80 cm, il est observé qu'une dalle béton a été coulée.

Le béton est tenu par les solives. Le calcul de la résistance des matériaux n'est pas conforme compte tenu des sections, portées et entraxes.

Cette « terrasse » n'est pas étanchée expliquant les traces d'infiltrations en dessous.



Le plancher possède des relevés en parpaings si bien que l'eau peut stagner, augmentant les infiltrations et le poids sur le plancher.

Une toute petite évacuation a été créée, mais elle est très insuffisante.

Les infiltrations répétées risquent de faire pourrir les bois de structure et à terme, le plancher pourrait s'écrouler.



Dans l'hypothèse d'une pourriture avancée des bois et d'un écroulement du plancher, cela pourrait créer des désordres chez les voisins par la chute de morceaux de parpaings par exemple.

Par ailleurs, l'accès à ce plancher se fait par un escalier peu large et sans garde-corps. Un risque important de chute existe.



Compte tenu de la non-conformité sur la solidité, du risque d'écroulement du plafond en plaques de plâtre et du danger de chute dans l'escalier, il est nécessaire d'interdire l'accès à l'extension de la maison pour assurer la sécurité des occupants.

Madame NEFFATI est consciente que la dalle béton présentant des infiltrations n'est pas conforme et est à démolir. Elle a indiqué que son fils pourrait le faire, mais elle n'a pas l'air de se rendre compte que cette démolition n'est pas simple à réaliser.

Il est possible de condamner les accès (les 2 portes sur les photographies ci-dessous) à cette extension dans l'attente de la démolition.



A défaut d'être démolie, il peut être envisagé l'enlèvement du plafond plaques de plâtres et la mise en place d'étais provisoires avant la reprise de la résistance du plancher et de son étanchéité.

Quoi qu'il en soit, il est peu probable qu'une entreprise endosse la responsabilité de reprendre l'ouvrage par la mise en œuvre d'une étanchéité de type membrane ou résine sur un support dont on ne connaît pas la nature exacte.

La démolition serait alors à envisager dans un deuxième temps et permettrait de pallier l'absence de demande d'autorisation auprès de l'urbanisme.

Conclusion :

L'extension a été réalisée sans aucun respect des règles de l'art.

Compte tenu des infiltrations, un risque de chute du plafond existe.

Un danger de chute existe au niveau de l'escalier et de la terrasse en l'absence de garde-corps.

Il est nécessaire d'interdire l'accès de l'extension de la maison pour assurer la sécurité des occupants.

Ce rapport est fait pour valoir ce que de droit.

L'Expert

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. RIGNY'.

Pascal RIGNY

Destinataires par courriel :

Mesdames BAREIL et HUTARECK du service juridique de la ville de la Roche sur Yon.