

Le 27 NOV. 2023

Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Service Juridique Mutualisé

**ARRÊTÉ N° 23-2176
PORTANT MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE DE L'IMMEUBLE
SIS 60 RUE RABELAIS A LA ROCHE-SUR-YON**

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2212-2, L 2212-4 et L 2215-1,

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 l'intervention au 60 rue RABELAIS à La Roche-sur-Yon (85000), le 21 septembre 2023, de Monsieur Pascal RIGNY, ingénieur Maître,

VU le rapport de Monsieur Pascal RIGNY établi le 28 septembre 2023, relevant les désordres suivants :

- garde-corps de l'escalier extérieur non conforme et dégradé présentant un risque de chute,
- risque imprévisible d'effondrement du plafond du fait de l'utilisation des combles en aménageables alors que ceux-ci ne sont pas conçus comme tels,
- dégradation du plafond placo avec faïence situé dans la véranda à l'arrière de la maison,
- faux-plancher en bois, non ventilé, fortement dégradé et infesté de champignons,

CONSIDÉRANT que l'office notarial BRIANCEAU, EMILLE, MERCIER, de CASTELLAN, THABARD, dont le siège est situé 25 rue des Halles à La Roche-sur-Yon (85000), en charge du règlement de la succession de Monsieur Claude GAUDRON, propriétaire décédé de l'immeuble susvisé, a fait part de l'intention des ayants droit de mettre en vente ledit immeuble ;

CONSIDÉRANT que, selon le rapport susvisé, « *le plafond peut s'écrouler à tout moment compte tenu de sa flexion importante. (...) Afin de permettre les visites d'achat (...) il peut être envisagé la mise en place d'un étaieement adéquat reposant sur le plancher en bois si ce dernier n'est pas dégradé, ou directement sur la dalle béton. La maison est ancienne mais rénovable. Les visites d'achat peuvent se faire moyennant des précautions* » ;

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 ;

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'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AP 0701, sis 60 rue RABELAIS à La Roche-sur-Yon jusqu'à la mainlevée totale du présent arrêté.

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.

ARTICLE 2 :

Les ayants droit de Monsieur Claude GAUDRON ou les acquéreurs de l'immeuble sont mis en demeure :

- 1) avant le 31 décembre 2023 au plus tard, de prendre les mesures d'urgence nécessaires à la mise en sécurité provisoire de l'immeuble, à savoir :
 - réparation du garde-corps de l'escalier extérieur suivant les normes de sécurité en vigueur,
 - mise en place d'un étaieement adéquat de manière à prévenir l'effondrement du plafond dans l'ensemble des pièces situées à l'étage, reposant sur le plancher en bois si ce dernier n'est pas dégradé, ou bien directement sur la dalle béton.
- 2) avant le 31 décembre 2024 au plus tard, d'exécuter les travaux de reprise des désordres affectant les plafonds et les combles ainsi que les structures porteuses de la toiture et de la charpente ; travaux qui seront de nature à mettre fin durablement au danger pour la sécurité publique.

Faute pour les ayants droit ou pour les nouveaux propriétaires 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, à leurs frais.

ARTICLE 3 :

Par dérogation au premier alinéa de l'article 1 du présent arrêté, et après réalisation des travaux mentionnés au point 1) de l'article 2, seront autorisés à pénétrer dans l'immeuble les potentiels acquéreurs accompagnés de professionnels de l'immobilier dans le cadre des opérations de vente.

Les ayants droit adresseront au Maire de la commune de La Roche-sur-Yon tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux. Le Maire, après constatation de la conformité de ces travaux à ceux prescrits au point 1) de l'article 2, pourra mettre en œuvre les dispositions de l'article L 511-21 du code de la construction et de l'habitation, lesquelles prévoient que lorsque les travaux réalisés n'ont pas permis de mettre fin durablement au danger, la mise en sécurité est poursuivie dans les conditions de la procédure ordinaire.

ARTICLE 4 :

Les ayants droit tenus d'exécuter les mesures prévues à l'article 2 peuvent s'affranchir de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique. Ils peuvent 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 présent arrêté sera notifié aux ayants droit de Monsieur Claude GAUDRON ou à leur(s) représentant(s).

Il sera également transmis, pour information, à l'office notarial en charge de la succession.

Cet arrêté sera affiché à la Mairie de la commune de La Roche-sur-Yon, ainsi que sur la façade de l'immeuble concerné, en application de l'article L 511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

ARTICLE 6 :

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.

ARTICLE 7 :

La mainlevée totale du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la réalisation de l'ensemble des travaux prescrits à l'article 2. Les ayants droit ou le futur propriétaire produiront tout justificatif attestant de la réalisation de ces travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de la Vendée. 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 9 :

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez former :

- soit un recours gracieux devant l'auteur de la décision,
- soit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Le recours gracieux peut être fait sans condition de délais.

En revanche, le recours contentieux doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

Toutefois, si vous souhaitez en cas de rejet du recours gracieux former un recours contentieux, ce recours gracieux devra avoir été introduit dans le délai sus-indiqué du recours contentieux.

Vous conserverez ainsi la possibilité de former un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de la décision intervenue sur ledit recours gracieux.

Cette décision peut être explicite ou implicite (absence de réponse de l'Administration pendant deux mois).

Dans les cas très exceptionnels où une décision explicite intervient dans un délai de deux mois après la décision implicite vous disposez à nouveau d'un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision explicite pour former un recours contentieux.

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Luc BOUARD

Maire de La Roche-sur-Yon

*Pour le Maire absent
Le 2^{ème} adjoint
M. Malik AGDALAH*



Annexe jointe au présent arrêté :

- rapport de Monsieur Pascal RIGNY du 28 septembre 2023.

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

Envoyé en préfecture le 27/11/2023
Reçu en préfecture le 27/11/2023
Publié le 27/11/23
ID : 085-218501914-20231127-232176-AR

Avis d'expert : maison 60 rue Rabelais 85000 LA ROCHE SUR YON.

A la demande de la Ville de LA ROCHE SUR YON, nous nous sommes rendus le 21/09/2023 dans la maison d'habitation de Madame GAUDRON, sise 60 rue Rabelais 85000 LA ROCHE SUR YON afin de constater l'état de dégradation des plafonds.

Le service bâtiment de la Ville avait alerté sur l'état de dangerosité du plafond. Madame GAUDRON a été relogée et la maison va être mise en vente.

La visite de la maison a été effectuée en compagnie de :

Madame Aurélie BAREIL, service juridique de la Ville DE LA ROCHE SUR YON, Madame Carole TOURANCHEAU et Madame Ingrid GRETZ, conseillères logement à la Ville.

Madame Cindy COUTANCEAU, service immobilier de l'office notarial CP BRIANCEAU.

Il est observé que la maison est à étage et qu'un plancher béton entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage existe et ne présente pas de problème particulier.

Ce plancher a été recouvert d'un faux plancher en bois, lui-même recouvert d'un carrelage dans certaines pièces.

Le faux plancher non ventilé se dégrade fortement et des champignons se développent. Un diagnostic sera à effectuer pour connaître leur nature et notamment la suspicion de mérules.



Envoyé en préfecture le 27/11/2023

Reçu en préfecture le 27/11/2023

Publié le 27/11/2023

ID : 085-218501914-20231127-232176-AR

Pour accéder à l'étage, nous avons pris un escalier externe qui n'est pas conforme et est dégradé. Il y aura lieu de faire une chute lors des visites.



Le plafond d'une des pièces est très dégradé. Un escalier de meunier avait été posé par l'ancien propriétaire Monsieur GAUDRON, aujourd'hui décédé.



Ce plafond est censé accéder à des combles perdus non aménageables. Les dimensions des solives du plafond sont prévues pour supporter uniquement le plafond et l'isolation.

Une des solives a été coupée pour passer l'escalier fragilisant ainsi les supports du plafond.





Les combles ont été aménagés et ont été habités. Les interrupteurs, l'isolation sous couverture, les peintures, le parquet au sol, les malles, les étagères, les livres dans une autre partie des combles sont autant d'indices confirmant que des personnes vivaient dans ces combles alors que les solives ne sont pas prévues pour résister au poids de tous les éléments.

Compte tenu du poids, les solives fléchissent entraînant la cassure des plafonds en briques.



Il a été observé la présence d'une poubelle servant à récupérer l'eau de pluie liée à une infiltration de toiture.

Cet élément rajoute du poids et doit être vidé régulièrement pour éviter la dégradation de la maison, ou bien l'infiltration en toiture doit être traitée.



Envoyé en préfecture le 27/11/2023

Reçu en préfecture le 27/11/2023

Publié le

affiche le 29/11/23 S'LO

ID : 085-218501914-20231127-232176-AR

Dans le couloir, une trappe de visite existe et a été clo

pour accéder aux autres parties des combles.

La partie au dessus du couloir a été aménagée comme précédemment.



Nous avons pu accéder à l'autre partie des combles qui a été, elle aussi, aménagée

et dont le poids des livres et autres produits fragilise le plafond.



Le plafond sous cette partie est lui aussi très dégradé.



D'autres dégradations au niveau du plafond placo avec faïence ont été observées au niveau de la véranda à l'arrière de la maison.



Bien qu'une partie du poids dans les combles n'existe plus, le plafond peut s'écrouler à tout moment compte tenu de sa flexion importante.

Afin de permettre les visites d'achat, il est possible de rester dans le couloir où la portée du plafond est petite entre les murs ; il n'y a plus de charges dans les combles ce qui permet de rester en dessous en sécurité.

Pour la visite des autres pièces, il peut être envisagé la mise en place d'un étaieement adéquat reposant sur le plancher en bois si ce dernier n'est pas dégradé, ou directement sur la dalle béton.

Conclusion :

Les plafonds de l'étage sont fléchis et dégradés du fait de l'utilisation des combles en aménageable alors que ces derniers ne sont pas conçus comme tels.

La maison est ancienne mais renovable. Les visites d'achat peuvent se faire moyennant des précautions.

Ce rapport est fait pour valoir ce que de droit.

L'Expert

Pascal RIGNY

Diffusion par courriel :

Madame Aurélie BAREIL, service juridique de la Ville DE LA ROCHE SUR YON.