

ARRÊTÉ DE LA MAIRIE DE TOULOUSE,

ARRETE DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE ORDINAIRE- Immeuble sis 204 route de Launaguet/ 4 RUE SAINT ROMÉ - 31000 TOULOUSE

Le Maire,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment les articles L.511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

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 rapport technique de la Direction Protection des Populations (DPP) du 06 mars 2024 concernant l'immeuble sis 2 rue du Puits Vert / 4 rue Saint Rome à Toulouse 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 suite à la visite sur site des 05 et 06 mars 2024;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport technique du Service des Risques Structurel le constat suivant :

Il s'agit d'un bâtiment de type R+ 3 constitué d'appartements dans les étages supérieurs et de locaux commerciaux en RDC.

Le 05/03/2024, un mur porteur du rez-de-chaussée s'est partiellement effondré, compromettant la stabilité générale de la structure.

Des fractures importantes sont présentes sur les murs, et au-dessus des portes de plusieurs niveaux, dont les linteaux sont dégradés, indiquant des déformations de la structure. Les portes de plusieurs étages présentent des difficultés majeures de fermeture. On observe également un flambement du plancher bas du R+1 à l'aplomb du mur partiellement effondré.

CONSIDÉRANT que cette situation compromet la sécurité publique et celle des occupants de l'immeuble, il convient d'appliquer la procédure de mise en sécurité – procédure urgente avec interdiction d'accéder et d'habiter pour les occupants de l'immeuble et interdiction d'accéder et d'exploiter les locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

CONSIDÉRANT que l'ensemble des occupants de l'immeuble sis 2 rue du Puits Vert / 4 rue Saint Rome ont été évacués le 05 mars 2024 ainsi que les occupants des immeubles voisins sis 1 rue Saint Rome, 2 rue Saint Rome, 3 rue Saint Rome, 1 rue du Puits Vert et 2 bis rue du Puits Vert ;

CONSIDÉRANT qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le **Syndic de copropriété Grand Sud Immobilier** demeurant 62 avenue de Ranguel à Toulouse, représenté par Monsieur Pierre LAPEYRE, syndic de l'immeuble sis 2 rue du Puits Vert à Toulouse (références cadastrales n° 31 555 818 AB 742), **est mis en demeure d'effectuer les travaux suivants** (conformément aux préconisations du bureau d'études INGEBAT INGENIERIE BATIMENT missionné par le service des Risques Structurels de la Mairie de Toulouse) **à compter de la notification du présent arrêté et afin de garantir la stabilité de la structure :**

Sous un délai de 48h :

- la mise en sécurité de la façade du bâtiment côté 4 rue Saint-Rome
- la mise en place de capteurs de vibrations afin de mesurer l'évolution des désordres
- la fermeture efficace de l'immeuble

Sous un délai de 7 jours :

- un diagnostic structurel de l'ensemble du bâtiment par un bureau d'étude structure agréé
- Sondage et étaieement des poutres de tous les niveaux du bâtiment

L'étaieement devra reporter les charges jusqu'au dallage bas.

ARTICLE 2 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, cet immeuble a été entièrement évacué le 05 mars 2024.

ARTICLE 3 :

Compte tenu du danger encouru par les occupants, **l'ensemble de l'immeuble est interdit d'accéder et d'habiter à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à réalisation des travaux définitifs et la prise de la main levée de l'arrêté.**

Les appartements interdits d'accéder et d'habiter sont :

- Appartement n°101, 1^{er} étage, appartenant à Madame COMBES Marie, propriétaire bailleur et occupé par Monsieur LE GAL Sylvain, locataire.
- Appartement n°102, 1^{er} étage, appartenant à Madame CASTANET - EL ANDALOUSSI Marie-Paule et occupé par Monsieur CUNEO Alexandre, locataire.
- Appartement n°201, 2^{ème} étage, appartenant à Madame KLERSY Eléonore, propriétaire bailleur et occupé par Madame VANHULST Océane, locataire.
- Appartement n°202, 2^{ème} étage, appartenant à Monsieur et Madame BARROUILLET Odile et Pierre, propriétaires bailleurs et occupé par Madame Cassandre MALLETROIT, locataire.
- Appartement n°203, 2^{ème} étage, appartenant à Monsieur BILLIG Jean-Michel, propriétaire bailleur et occupé par Madame ACCO Lisa, locataire.
- Appartement n°301, 3^{ème} étage, appartenant à Monsieur BILLIG Jean-Michel, propriétaire bailleur et occupé par Madame CALZADA Salma, locataire.
- Appartement n°302, 3^{ème} étage, appartenant à Monsieur BILLIG Jean-Michel, propriétaire bailleur et occupé par Monsieur SOULES Théo, locataire.
- Appartement n°303, 3^{ème} étage, appartenant à Monsieur DUHAMEAU Nicolas et Madame LASSERRE Sophie, actuellement vacant.
- Appartement dans les combles, appartenant à Monsieur ALALOUF Sébastien, propriétaire bailleur et occupé par Madame PINATEL Laurie, locataire.

Les locaux commerciaux sont **interdits d'accéder et d'exploiter à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à réalisation des travaux définitifs et la prise de la main levée de l'arrêté.**

Les locaux commerciaux concernés par cette interdiction sont :

- Local commercial gauche au rez-de-Chaussée appartenant à ALBA FONCIERE 2, représenté par Monsieur ALALOUF Sébastien, propriétaire bailleur et occupé par Monsieur AUDRAIN Gilles, exploitant.
- Local commercial droit au rez-de-Chaussée appartenant à ALBA FONCIERE 2, représenté par Monsieur ALALOUF Sébastien, propriétaire bailleur et occupé par Monsieur DRILHOLE Michaël, exploitant.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) dans les locaux interdits.

Ces fluides pourront être rétablis uniquement dans le cadre de la réalisation des travaux.

ARTICLE 4 :

Les propriétaires sont tenus 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.

Les propriétaire sont tenus d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. **Ils doivent également avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'ils leur ont faite dans le délai de 48 heures à compter de la notification du présent arrêté.**

Les occupants devant être relogés aux frais du propriétaire sont :

- Monsieur LE GAL Sylvain, locataire - Appartement n°101, 1^{er} étage, appartenant à Madame COMBES Marie.
- Monsieur CUNEO Alexandre, locataire - Appartement n°102, 1^{er} étage, appartenant à Madame CASTANET - EL ANDALOUSSI Marie-Paule.
- Madame VANHULST Océane, locataire - Appartement n°201, 2^{ème} étage, appartenant à Madame KLERSY Eléonore.
- Madame Cassandra MALLETROIT, locataire - Appartement n°202, 2^{ème} étage, appartenant à Monsieur et Madame BARROUILLET Odile et Pierre.
- Madame ACCO Lisa, locataire - Appartement n°203, 2^{ème} étage, appartenant à Monsieur BILLIG Jean-Michel.
- Madame CALZADA Salma, locataire - Appartement n°301, 3^{ème} étage, appartenant à Monsieur BILLIG Jean-Michel.
- Monsieur SOULES Théo, locataire - Appartement n°302, 3^{ème} étage, appartenant à Monsieur BILLIG Jean-Michel.
- Madame PINATEL Laurie, locataire - Appartement dans les combles, appartenant à Monsieur ALALOUF Sébastien.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire concerné.

En application de l'article L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, **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 du présent 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 de l'affichage de l'arrêté de main levée.

ARTICLE 5 :

L'accès à l'immeuble interdit d'accéder et d'habiter doit être immédiatement sécurisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires

Cet accès ne sera permis qu'aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité et pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 6 :

Si les propriétaires, ou leurs ayants droit, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, ils sont tenus d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

Les propriétaires et le syndic tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux prescrits dans les règles de l'art.

ARTICLE 7 :

Faute pour les propriétaires d'avoir réalisé les travaux prescrits ci-dessus dans les délais impartis comme précisé à l'article 1, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants-droit.

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution aura rendu nécessaires, sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier.

Le montant des dépenses engagées aux frais des propriétaires comportera alors, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses conformément à l'article L.543-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 8 :

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 9:

Le présent arrêté sera notifié au syndic de copropriété **Grand Sud Immobilier** demeurant 62 avenue de Ranguel à Toulouse, représenté par Monsieur Pierre LAPEYRE. Celui-ci le transmettra **immédiatement** à l'ensemble des copropriétaires, aux ayants droit éventuels ainsi qu'aux occupants.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté sera transmis au préfet du département.

Le présent arrêté sera 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 lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 11 :

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

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse, 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.

Publié le : 07/03/2024

Déposé à la Préfecture
le : 06/03/2024

Fait à Toulouse, le 06/03/2024

**Le Maire,
Pour le Maire,
La Conseillère Déléguée**

Claire NISON

Annexe

Chapitre Ier : Protection des occupants (Articles L521-1 à L521-4)

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'État 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 inha-

bitable, 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'État, 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'État 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.

Astreintes

Article L511-15

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet

1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L.543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'État dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole. A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'État et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L.511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.