

ARRÊTÉ MUNICIPAL DE MISE EN SECURITE AVEC INTERDICTION D'HABITER PARTIELLE PROCÉDURE D'URGENCE

au titre de l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

PORTANT SUR UNE COPROPRIETE SISE 21-23, RUE CARNOT

	Références dossier
LES COPROPRIETAIRES	
Immeuble sis : 21-23, rue Carnot 95160 MONTMORENCY	Références cadastrales AB 90
Autres informations : Syndic de copropriété CABINET BETTI SA 21, rue Georges Clémenceau 95110 SANNOIS	
Terrain sis : 21-23, rue Carnot 95160 MONTMORENCY	

Le Maire de la commune de Montmorency

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 dispositions réglementaires correspondantes ;

Vu le Code de Justice Administrative, notamment l'article R531-1, R531-2 et R.556-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2131-1, L. 2212-2, L2212-4, L. 2215-1 et 2213-24 ;

Vu la requête à fin de désignation d'expert déposée par la commune de Montmorency le 15 juin 2023 près le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Vu le rapport en date du 26 juin 2023 de Madame Céline PERRET-ACKNIN, expert, réceptionné par courriel le 26 juin 2023, dressant le constat de l'expertise réalisée le 17 juin 2023 et 23 juin 2023 ;

Vu l'arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter procédure d'urgence n° 2023-163 pris le 27 juin 2023 ;

Vu le rapport de diagnostic, dossier N° DM/07-7366 réalisé par le SARL INGENIERIE DES STRUCTURES ET REHABILITATION (ISER) réalisé le 31 juillet 2023 permettant de déterminer les solutions de réparation à mettre en œuvre ;

Vu le rapport de visite portant la référence 209H0/23/094 émettant un avis favorable réalisé le 05 décembre 2023 suivant visite du 09 novembre 2023 du bureau d'études SOCOTEC, mandaté par la Ville, afin d'obtenir un avis technique sur les travaux réalisés dans le cadre des mesures conservatoires demandées par l'expert dans son rapport du 26 juin 2023 ;

Vu l'arrêté municipal de mise en sécurité avec interdiction d'habiter partielle procédure d'urgence n° 2023-294 pris le 15 décembre 2023 portant sur la fin de l'interdiction d'habiter pour les logements situés en fond de cour uniquement ;

Vu l'attestation de travaux et la demande de levée partielle de l'arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter partielle procédure d'urgence n°2023-294 envoyée par ABC Domus maître d'œuvre des travaux de remise en état de l'immeuble sis 21-23 rue Carnot à Montmorency en date du 13 août 2025, concernant uniquement l'appartement en triplex (du RDC en R+2) ;

Considérant que le triplex est situé en dehors de la zone sinistrée ;

Considérant que les travaux du triplex, réalisés par l'entreprise BCR, ne concernaient pas la structure du bâtiment mais uniquement des travaux d'embellissement (peinture et revêtement de sol), aujourd'hui achevés ;

Considérant que les travaux structurels restant à réaliser dans les parties communes se trouvent exclusivement en dehors du périmètre de l'appartement triplex ;

Considérant que le triplex est situé dans une partie du bâtiment disposant d'un accès totalement indépendant du hall et des parties communes ;

ARRÊTÉ

Article 1^{er} :

Il est pris acte que le triplex de la copropriété sise 21-23 rue Carnot à Montmorency est situé en dehors de la zone sinistrée et que les travaux d'embellissement (peinture et revêtement de sol) ont été réalisés.

Article 2 :

Au regard des éléments cités dans l'article 1^{er} du présent arrêté, il est prononcé **la fin de l'interdiction d'habiter pour l'appartement triplex (RDC à R+2)** de la copropriété sise 21-23, rue Carnot à Montmorency (95160).

L'interdiction d'habiter demeure entière sur le reste du bâtiment sinistré.

Article 3 :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 21-23, rue Carnot 95160 MONTMORENCY et le syndic de copropriété dénommé Cabinet Betti SA, dont la copropriété est immatriculée au registre national sous le numéro AE0889063, devront maintenir l'ensemble des travaux de préconisation effectués et les dispositions inscrites dans le rapport du bureau d'études SOCOTEC référencé sous le numéro 209H0/23/094 et ce jusqu'à la réparation définitive de l'immeuble :

- **Renforcement du garde-corps de l'escalier du dernier étage ;**
- **Ajout d'étais supplémentaires au niveau du porche ;**
- **Sécurisation des chéneaux en toiture côté rue ;**
- **Sécurisation des volets battants côté rue ;**
- **S'assurer que les étais seront aptes à supporter les éventuelles charges supplémentaires apportées lors de la réalisation de la suite des travaux ;**

Article 4 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés et sur rapport du bureau d'études SOCOTEC du 05 décembre 2023, consulté par la Ville, cet arrêté est assorti d'une interdiction d'habiter temporaire concernant le bâtiment donnant sur rue sis 23, rue Carnot à Montmorency (hormis l'appartement triplex objet du présent arrêté), à effet immédiat à dater de la notification du précédent arrêté, n° URBA 2023-294 en date du 15 décembre 2023, et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté susvisé consistant en :

- **Inoccupation du bâtiment sinistré de la parcelle AB 90 situé côté rue, au 23, rue Carnot (hormis l'appartement en triplex).**

Article 5 :

L'étude de diagnostic effectuée par la SARL INGENIERIE DES STRUCTURES ET REHABILITATION en date du 31 juillet 2023 permet la définition qualitative des solutions de réparation à mettre en œuvre afin de conférer aux dites structures, leur niveau de service initial. Afin d'obtenir toutes les garanties, les copropriétaires devront faire effectuer les travaux de réparations de structures :

- **Par une ou plusieurs entreprises qualifiées et spécialisées en la matière ;**
- **Dans les règles de l'art ;**
- **De manière à respecter le schéma mécanique des existants et à assurer leur conservation et leurs stabilités en phases transitoires.**

La ou les entreprises devront prévoir toutes reconnaissances spécifiques préalables et toute sujétion complémentaire pour la bonne réalisation de ces travaux, de façon à mettre en œuvre les réparations sur des supports sains et aptes à les reprendre.

Article 6 :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 21-23, rue Carnot 95160 Montmorency, devront dans un délai de 6 mois à dater de la notification de l'arrêté (n° URBA 2023-294 en date du 15 décembre 2023) justifier par tous les moyens de la réalisation des démarches mentionnées à l'article 3.

Article 7 :

Les autres articles de l'arrêté municipal de mise en sécurité avec interdiction d'habiter procédure d'urgence n° URBA 2023-163 du 27 juin 2023 à partir de l'article 4 restent inchangés.

Article 8 :

Faute pour les copropriétaires et le syndic de copropriété d'avoir exécutés les mesures ci-dessus prescrites dans les délais fixés, il y sera procédé d'office par la commune et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L.511-2 et L.511-3, sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

La créance de la commune sur les copropriétaires née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L.511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaire, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.

L'ensemble de ces frais sera, si nécessaire, garanti par l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble.

Article 9 :

Les copropriétaires de l'immeuble sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2.

Ils doivent avoir informés les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'ils auront faits aux occupants en application des articles L. 521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation dans les meilleurs délais.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des propriétaires concernés.

Article 10 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation

Article 11 :

Le présent arrêté sera notifié au Cabinet Betti SA, syndic de copropriété ainsi qu'aux copropriétaires et occupants connus de la copropriété sise 21-23, rue Carnot.

Il sera affiché par tous les moyens en façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie de MONTMORENCY

Article 12 :

Monsieur le Directeur Général des Services, Madame la Commissaire de Police et Monsieur le Chef de la Police Municipale de Montmorency, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 13 :

Un exemplaire de cet arrêté sera

- Adressé à la police municipale et au commissariat ;
- Transmis au contrôle de légalité à la sous-préfecture de Sarcelles ;
- Transmis à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ;
- Transmis à l'architecte des bâtiments de France ;
- Publié et affiché conformément à la législation en vigueur ;
- Transcrit sur le registre des arrêtés municipaux

Fait à Montmorency, le 19 août 2025

Transmise en S/Pref. le	:	21 AOUT 2025
Affiché le	:	21 AOUT 2025
Notifié le	:	
Certifiée exécutoire par le Maire,		
Montmorency, le		
		
Pour le Maire		
et par délégation,		
Anne-Marie SORET		
D.G.A.S		

Maxime THORY,
Maire de Montmorency



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire. Il peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de la Ville, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

ANNEXES

Annexe 1 : Photos prises lors de la visite du 13 août 2025



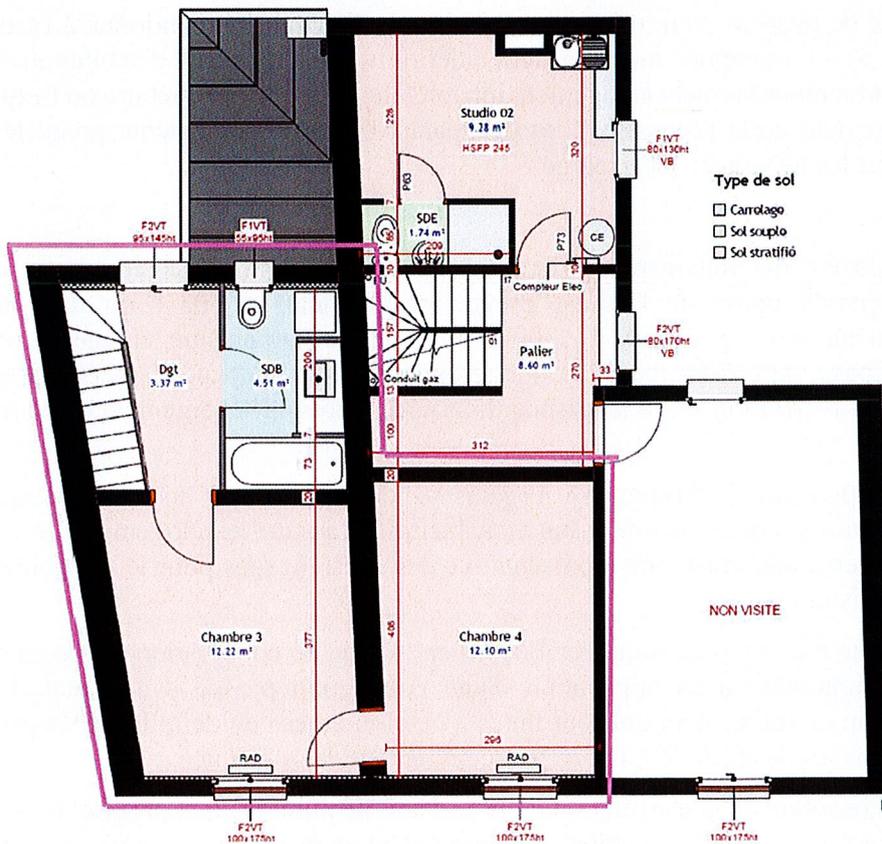
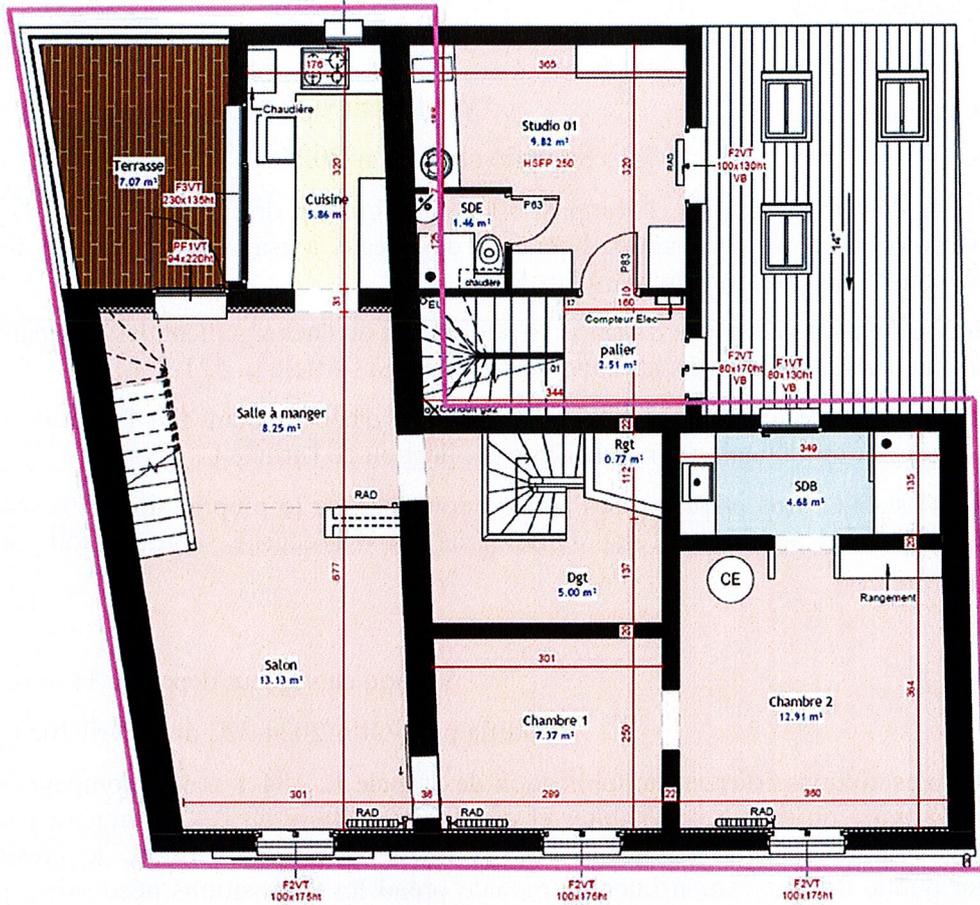
Annexe 2 : Plan de l'immeuble du 21-23 rue Carnot (l'appartement en triplex est entouré en rose)

Rdc :



Rue Carnot

R+1 :



Annexe 3 : Articles de loi**Article L521-1**

Version en vigueur depuis le 11 avril 2024

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

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. 184-1.

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 d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

Article L521-3-2

Version en vigueur depuis le 11 avril 2024

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 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.-Lorsqu'un arrêté de traitement de d'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.

