



Direction des services Techniques
urbanisme@ville-parmain.fr
LT/AS/MNLR/VT

01 3
FAX 01

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le 20/12/2022

ID : 095-219504800-20221220-ARR2022238-AR



N°2022/238

**ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ D'UN IMMEUBLE
COMPTE TENU DES RISQUES PRÉSENTÉS PAR L'HÔTEL MODERNE, sis 1 RUE RAYMOND POINCARÉ A
PARMAIN, QUI N'OFFRE PLUS LES GARANTIES DE SOLIDITÉ NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS ET DES TIERS**

Le Maire de la Commune de Parmain,

Vu le code de la construction et de l'habitation, 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 code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1,

Vu la visite de l'immeuble effectuée avec la propriétaire en présence de son assureur, une entreprise de maçonnerie, une entreprise spécialisée dans le diagnostic des fuites d'eau ainsi que du gérant et du directeur ;

Vu le constat des fuites d'eau (réf. RG 22/385 – CE 22/428) provenant de toutes les salles de bain et ayant attaqué une grande partie des sols et solives ;

Vu la note du 13 octobre 2022 par Madame Baille Velter, Expert judiciaire, concluant à la dangerosité immédiate de l'immeuble et à l'instabilité des planchers et au risque d'effondrement au niveau des salles de bain et sanitaires ;

Vu le rapport dressé le 2 novembre 2022 par Monsieur Wasoodev Hoorpah, Expert désigné par ordonnance du 10 mai 2022 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (n°2206525), concluant que l'immeuble sis 1 rue Raymond Poincaré à Parmain (95 620) présente un « état de péril grave et imminent ».

Vu l'arrêté du 24 octobre 2022 portant interdiction de pénétrer et d'habiter dans l'hôtel moderne, sis 1 rue Raymond Poincaré à Parmain ;

Vu les courriers AR n° 1A 170 580 7900 1 et n° 1A 170 580 7901 8 du 15 novembre 2022, notifiés le 17 novembre 2022 à Madame Marie-Élisabeth Tronc et à Madame Marie-Emmanuelle Tronc épouse Pellicoli, propriétaires des murs de l'immeuble et le courrier AR n° 1 A 170 580 7902 5 du 15 novembre 2022 à Monsieur le représentant légal de la SAS Goodfeel, Monsieur Tahar Merkitou, propriétaire et exploitant du fonds de commerce, (pli avisé et non réclamé et retourné en mairie le 13 décembre 2022), leur indiquant, dans le cadre de la procédure contradictoire préalable, les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité du bien et leur demandant de présenter leurs observations dans un délai d'un mois ;

Vu le courrier, présenté le 17 novembre 2022 et retourné en mairie car a de réponse de Monsieur Tahar Merkitou, représentant légal de la SAS Goodfeel dans le délai imparti pour présenter ses observations,

Vu le courrier en date du 16 décembre 2022, reçu en mairie le 19 décembre, par lequel Madame Marie-Élisabeth Tronc et Madame Marie-Emmanuelle Tronc épouse Pellicoli ont formulé leurs observations considérant notamment « *qu'aucun arrêté de mise en sécurité ne se justifie, encore moins assorti d'obligation de reprise* » et sollicitant, en toute hypothèse, un délai minimum de huit mois pour réaliser les travaux afin notamment de procéder à l'expulsion de l'exploitant en place,

Vu la persistance des désordres mettant en cause la sécurité des tiers et l'absence d'élément technique qui viendrait remettre en cause les conclusions des deux experts judiciaires ayant examiné les lieux.

CONSIDÉRANT qu'il ressort des conclusions des Experts susvisées que l'immeuble sis 1 rue Raymond Poincaré à PARMAIN (95 620) présente un état de péril grave et imminent ;

CONSIDÉRANT que la procédure contradictoire engagée n'a pas permis la réalisation de travaux de mise en sécurité sur cet immeuble ;

CONSIDÉRANT les éléments techniques de la note de Madame Baille-Velter du 13 octobre 2022 et du rapport d'expertise de Monsieur Hoorpah du 2 novembre 2022, constatant des fuites depuis les salles de bain et sanitaires de l'immeuble (passage d'eau sous les carrelages, les bondes des siphons, les bacs à douche et en sous-sol au niveau des piliers de l'escalier, ainsi que des décollements d'enduit au rez-de-chaussée et au sous-sol) ; la pose d'une chape sur le parquet en bois sans aucune étanchéité sur l'ensemble du sol (non conforme au DTU et dont il résulte un pourrissement du parquet bois sous les contreplaqués fixés au sol devant certaines douches et la présence d'humidité au sol) ; l'affaissement de la structure générale et le risque d'effondrement imminent des planchers ainsi qu'une auréole sur le mur pignon (qui coïncide avec les infiltrations dans le plancher du 1^{er} étage) ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble sis 1 rue Raymond Poincaré à Parmain n'offre plus, en conséquence, les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

CONSIDÉRANT qu'en raison de la gravité de la situation, de la persistance des désordres et du danger imminent, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des personnes soit sauvegardée ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'ordonner la réalisation des mesures suivantes, indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai de HUIT (8) mois :

Dans un premier temps :

- réalisation des sondages au niveau du plancher de tout le 1^{er} étage pour évaluer l'état de la structure bois ;
- dans les salles de bain : restauration de la structure bois et dégarnissement complet des planchers ;

Dans un second temps :

- réalisation de l'ensemble des travaux de confortement de la structure du bâtiment dont la nécessité aura été révélée par les sondages qui y auront été réalisés ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient au Maire de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité publique.



Direction des services Techniques
urbanisme@ville-parmain.fr
LT/AS/MNLR/VT

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le 20/12/2022

ID : 095-219504800-20221220-ARR2022238-AR

01 34 08 95 90
FAX 01 34 73 02 13



A R R Ê T E

Article 1 :

L'immeuble, sis sur la parcelle cadastrée AC n°88, sis 1 rue Raymond Poincaré à Parmain (95 620) présente un risque grave et imminent. Il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des personnes.

Article 2 :

1 - Madame Marie-Élisabeth Tronc, domiciliée 2 chemin du Chêne Rond, Le Plessis-Bouchard (95 130) ;

2 - Madame Marie-Emmanuelle Tronc épouse Pellicioli, domiciliée 9 rue d'Andilly à Soisy-sous-Montmorency (95 230) ;

Propriétaires des murs de l'immeuble Hôtel moderne, sis sur la parcelle cadastrée Section AC n°88, 1 rue Raymond Poincaré à Parmain (95 620)

3 - La SAS GOODFEEL, ayant son siège social à 1 rue Raymond Poincaré à Parmain (95 620), immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro SIREN 800 190 845, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, Monsieur Tahar Merkitou.

Propriétaire du fonds de commerce et exploitant de l'hôtel meublé, dénommé Hôtel moderne situé sur la parcelle cadastrée Section AC n°88, 1 rue Raymond Poincaré à Parmain (95 620)

Doivent réaliser, dans le délai prescrit à l'article 3 ci-dessous les mesures suivantes :

Dans un premier temps :

- **De réaliser des sondages au niveau du plancher sur tout le 1^{er} étage pour évaluer l'état de la structure bois ;**
- **Dans les salles de bain : de restaurer la structure bois et de dégarnir complètement les planchers ;**

Dans un second temps :

- **De réaliser l'ensemble des travaux préconisés à la suite des résultats des sondages réalisés sur la structure du bâtiment ;**

Article 3 :

Les mesures prescrites à l'article 2 devront être totalement réalisées dans un délai de **8 (HUIT) mois**, à compter de la notification du présent arrêté de mise en sécurité.

Article 4 :

En cas de non-exécution des mesures prescrites à l'article 2 dans le délai prévu à l'article 3, Monsieur le Maire de Parmain pourra y procéder d'office aux frais des personnes énumérées à l'article 2 du présent arrêté.

Une astreinte administrative, telle que prévue par l'article L.511-15 du Code de la construction et de l'Habitation, sera appliquée en cas de non réalisation des mesures prescrites dans le délai fixé.

Si les personnes mentionnées à l'article 2, ou leurs ayants-droits, à leur initiative, ont réalisé les mesures prescrites par le présent arrêté 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.

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la Commune de Parmain de la complète réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté.

Il ne pourra y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

Les personnes mentionnées à l'article 2, ou leurs ayants-droit, tiennent à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté.

Article 5 :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, il est interdit de pénétrer dans les locaux sis 1 rue Poincaré à Parmain (95 620), d'y habiter, ou de les affecter à quelque utilité que ce soit, ce jusqu'à la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Seules les entreprises qui seront désignées pour la réalisation des mesures prescrites à l'article 2 ci-dessus seront autorisées à pénétrer dans l'immeuble en prenant toutes précautions nécessaires et portant tous équipements de protection individuelle adaptés, dans la mesure de ce qui est strictement nécessaire à la réalisation desdites mesures de mise en sécurité.

Article 6 :

Les propriétaires sont tenus de se conformer au 1^{er} alinéa de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'Habitation reproduit ci-après :

« 1.-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. 184-1, 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



Direction des services Techniques
urbanisme@ville-parmain.fr
LT/AS/MNLR/VT

01 34 08 93 90
FAX 01 34 73 02 13

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le 20/12/2022

ID : 095-219504800-20221220-ARR2022238-AR



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. »

Article 7 :

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 8 :

Le présent arrêté sera publié au fichier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

Article 9 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 2, ci-dessus, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur les deux façades de l'immeuble ainsi qu'en Mairie de Parmain, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-13 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10 :

Le présent arrêté est transmis :

- Au Préfet du Val d'Oise ;
- A la caisse d'allocation familiales du Val d'Oise ;
- Au procureur de la République près le Tribunal judiciaire de Pontoise ;
- Au service départemental gestionnaire du fond de solidarité logement ;
- À l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 11 :

Le présent arrêté de mise en sécurité peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire de Parmain 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 Cergy-Pontoise dans un 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.

La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte.

Le Tribunal administratif peut être saisi d'une requête par courrier (2 – 4 Boulevard de l'Hautil – 95 000 CERGY) ou par voie électronique sur le site www.telerecours.fr, via « Télérecours citoyen ».

Article 12 :

Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Ville, Monsieur le Commandant de la Brigade de Gendarmerie de l'Isle-Adam, Monsieur le Responsable de la Police Municipale de Parmain sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à PARMAIN, le 20 décembre 2022

Po/Loïc TAILLANTER



Maire de Parmain