

## Arrêté n° 75-22 Arrêté ordonnant des travaux

### PERIL IMMINENT

#### 3 ALLEE DES CETOINES

Le Maire de Ballainvilliers,

**Vu** les articles L511-1 à L511-9 et L521-1 à L521-4 du code de la construction et de l'habitation,

**Vu** l'ordonnance du Tribunal Administratif de Versailles n° 22205371 en date du 13 juillet 2022, désignant à la demande de la commune, un expert aux fins de constater l'état du bâtiment,

**Vu** le courrier d'avertissement en date du 7 juillet 2022, envoyé à Monsieur et Madame David PIRES, demeurant 3 allée des Cétoines à Ballainvilliers, propriétaires du pavillon situé au 3 allée des Cétoines à Ballainvilliers,

**Vu** le rapport d'expertise en date du 22 juillet 2022 de Monsieur Wasoodev HOORPAH, expert désigné,

**Considérant** qu'il ressort de ce rapport que l'immeuble présente un état de péril grave et imminent et que des mesures de sauvegarde doivent être prises,

### ARRÊTE

#### Article 1

Monsieur et Madame David PIRES demeurant au 3 allée des Cétoines à Ballainvilliers, propriétaires de l'immeuble sis 3 allée des Cétoines, devront, dans un délai inférieur à deux mois à dater de la notification du présent arrêté, prendre toutes les mesures pour garantir la sécurité des personnes et des biens en procédant à :

- Réaliser des sondages dans toutes les parties de l'immeuble,
- Vérifier la nocivité des champignons apparus sous le platelage bois des plafonds,
- Contrôler l'étanchéité sous le chéneau en toiture,
- Contrôler l'état des fondations,
- Procéder au remplacement de tous les éléments bois endommagés de la structure,

#### Article 2

Le rapport d'expert indique l'obligation du promoteur de fournir aux propriétaires les plans techniques de la construction.

Le promoteur ayant été placé en liquidation judiciaire le 13 avril 2016, celui-ci peut se retrouver en incapacité de fournir ces documents.

A défaut, il appartiendra à la société ayant à charge la garantie décennale aujourd'hui (Abeille Assurances) de fournir ces documents.

#### Article 3

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'immeuble devra être entièrement évacué par ses occupants, au plus tard le 15 septembre 2022.

#### Article 4

Si l'ensemble des travaux n'est pas réalisé dans les délais impartis, les propriétaires devront fournir un retroplanning précis indiquant les travaux restant à réaliser, leur durée et la date estimée de fin des travaux.

#### Article 5

Les propriétaires sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après :

*I.- Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.*

*Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L1331-23 et L1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L123-3, 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 une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L1331-25 et L1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L511-1, 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.*

*Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L1331-28 du même code, le loyer 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 la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.*

*Les loyers ou toute autre somme versée 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 L521-3-2.*

*Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.*

#### Article 6

Il appartient aux propriétaires de se retourner contre la garantie décennale, ABEILLE ASSURANCES ou tout autre organisme ou personne qu'ils jugeraient concernés.

#### Article 7

L'hébergement provisoire pourra être effectué par la collectivité et restera à la charge du propriétaire ou de la compagnie d'assurance en charge de la gestion de ce sinistre.

#### Article 8

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire et porté à la connaissance des occupants, le cas échéant.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de Ballainvilliers.

Il sera transmis au Procureur de la République, à la Caisse d'allocation familiale et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département de l'Essonne.

#### Article 9

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne.

Fait à Ballainvilliers, le 3 août 2022.

Le Maire,  
Stéphanie Gueu Viguié



*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée par le biais de l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

Accusé de réception en préfecture  
091-219100443-20220803-75-22-AR  
Date de télétransmission : 05/08/2022  
Date de réception préfecture : 05/08/2022