RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

COMMUNE
de
LAUTENBACH

ARRÊTÉ MUNICIPAL n° 16-2025

DE MISE EN SÉCURITÉ IMMINENTE

PROCÉDURE URGENTE

pour prévenir des risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers

Le Maire de la commune de LAUTENBACH,

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 articles R.511-1 à R.511-13 ;

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 des services municipaux dressé en date du 10.02.2023 constatant un péril ordinaire resté sans suite par les propriétaires.

VU les signalements des propriétaires voisins formulés en mairie le 20.05.2025 visant la chutes de tuiles et de morceaux de zinguerie sur leur propriété,

VU le procès-verbal de constat dressé par Maître Jean-Marc EICHINGER Commissaire de Justice le 20.05.2025 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 (en annexe 2).

VU la lettre d'information à l'Architecte des Bâtiments de France du 21.05.2025.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que la toiture et la charpente de l'immeuble 89 c rue Princi pale est en proie à un effondrement imminent.

CONSIDERANT que la chute des éléments de charpente et de toiture restants compromet la sécurité des tiers.

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, la sécurité des parcelles voisines et de celle de leurs occupants.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Les propriétaires ci-après désignés :

En indivision :

*pour M. Kemal OZDEMIR né le 25.02.1968 en Turquie, domicilié à 68720 FROENINGEN 5 rue de la Colline,

*et Mme Hacer OZDEMIR née CAN née le 02.09.1968 en Turquie domiciliée à 68720 FROENINGEN 5 rue de la Colline,

Mariés sous le régime de la communauté des biens,

Et

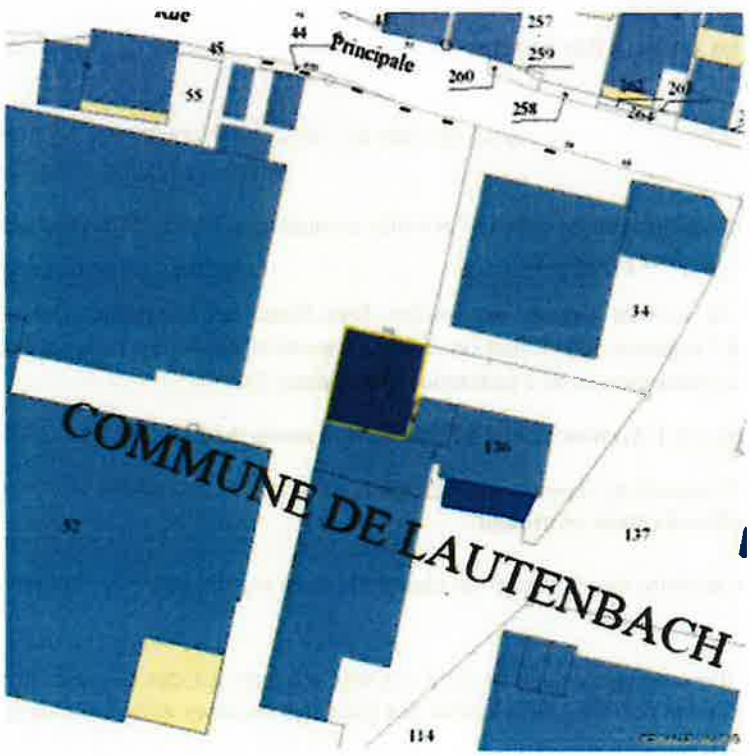
*M. Mustapha OZDEMIR né le 06.01.1978 à Belfort (FR -90) domicilié à 68500 GUEBWILLER, 33 rue de Lucerne.

*Mme Hatice CAN née le 18.10.1978 en Turquie, domiciliée à 68500 Guebwiller, Domaine du Clairbois, résidence les Cèdres.

Ou leurs ayants droit,

- sont mis en demeure d'effectuer :
    - o la sécurisation des abords sous réserve de l'accord des propriétaires riverains,
    - o la dépose de la charpente et son évacuation,
    - o l'arasement des deux pignons à hauteur des murs et évacuation des déblais.

sur le bâtiment inhabité cadastré sur la parcelle n°133/0037 sous-section 02 d'une superficie de 0ha01a05ca situé 89 c rue Principale à 68610 LAUTENBACH figurant (en bleu foncé – contour jaune) sur le plan ci-dessous :



dans un délai **de 10 jours** à compter de la notification du présent arrêté faite par signification de Commissaire de Justice.

ARTICLE 2 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celles-ci, ou à ceux de ses ayants droit. La commune se réserve le droit de procéder au recouvrement des sommes engagées en raison de la défaillance des propriétaires et d'ordonner le paiement d'une astreinte en cas d'inaction de leur part.

ARTICLE 3 :

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues 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,

ARTICLE 4 :

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 5 :

Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

Les personnes mentionnées à l'article 1 doivent tenir à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 6:

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par acte de Commissaire de Justice conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté est également transmis par voie postale aux propriétaires voisins, contigus à l'immeuble visé par la présente procédure :

- l'entreprise FIVE CELES, dont le siège social est sis 89 bis rue Principale 68610 LAUTENBACH (en qualité de propriétaire - parcelle 116 section 2),
- M. et Mme BAUDRY Alexandre et Elina, demeurant 89 b rue Principale 68610 LAUTENBACH (en qualité de propriétaire - parcelle 136 section 2),
- M. Abdsamad ZAITANI demeurant 89 c rue Principale 68610 LAUTENBACH (en sa qualité de copropriétaire -parcelle 137 section 2),
- M. Denis CRASSOUS demeurant 23 Grand Rue à 68500 HARTMANNSWILLER (en sa qualité de copropriétaire -parcelle 137 section 2).

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du département ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France – UDAP68.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Il n'est pas notifié aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au

gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département car le bâtiment n'est pas à usage total où partiel d'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de STRASBOURG via le site www.telerecours.fr, dans le délai de 2 mois à compter de sa notification. Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours administratif auprès du maire dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé devant le tribunal administratif de Strasbourg, dans un délai de 2 mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours administratif

Fait à 22.05.2025

Le Maire Philippe HECKY

ANNEXE 1 : Reproduction des articles du Code de la construction et de l'habitation

- Partie législative (Articles L111-1 à L863-5)
  - Livre V : Lutte contre l'habitat indigne (Articles L511-1 à L551-1)
    - Titre II : Conséquences financières des situations d'insalubrité ou d'insécurité (Articles L521-1 à L522-2)
      - Chapitre Ier : Protection des occupants (Articles L521-1 à L521-4)

Article L521-1

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 L521-2

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 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. 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 l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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.

Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire.

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 de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité 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 l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité 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

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 10

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'Etat 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. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable.

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

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.