



VILLE DE
HOUILLES

ARRÊTÉ DU MAIRE DE MISE EN SECURITÉ POUR UN DANGER ORDINAIRE 74 BOULEVARD EMILE ZOLA

République Française
Département des Yvelines

Arrêté temporaire n° AT-25-289

Le Maire de la Ville de Houilles, Conseiller départemental des Yvelines,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2212-2, L. 2213-24 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4 ;

Vu l'arrêté temporaire n° 21-321 du 19 juillet 2021 de mise en sécurité de l'immeuble sis 74 Boulevard Emile Zola ;

Vu la saisine du Tribunal administratif par la Commune pour désignation d'un expert en date du 17 juin 2025 ;

Vu l'ordonnance n°2506981 du juge des référés du Tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur CAUQUIL Pierre-André, en qualité d'expert en date du 17 juin 2025 ;

Vu la visite de constats des désordres effectuée au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800) le 3 juillet 2025 ;

Vu le rapport de Monsieur CAUQUIL, expert désigné par le Tribunal administratif, du 04 juillet 2025, portant sur la bâtisse située au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800) présentant un danger pour le voisinage et la voie publique ;

Considérant le rapport de l'expert désigné par le tribunal administratif du 04 juillet 2025 constatant que la construction située au-dessus du passage et son escalier d'accès de la bâtisse située au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800), référence cadastrale AK 347, présente un danger ou un risque pour la sécurité des voisins et du domaine public ;

Considérant que le rapport de l'expert prévoit des mesures de mise en sécurité provisoire et définitive ;

Considérant que le rapport susmentionné souligne dans la conclusion de ses constats que « *ces constructions réalisées sont anormales et dangereuses car utilisant les bâtis voisins et des structures très lourdes apportant ainsi des charges considérables aux structures existantes, dangereuses, car ayant causé et causant toujours des désordres graves et évolutifs* » ;

Considérant, de plus, que le rapport susmentionné souligne dans les mesures nécessaires pour mettre un terme à l'état de péril ordinaire que « *[...] l'entrée à l'appartement sera interdite compte tenu des risques pour la sécurité des occupants et des travaux indispensables à effectuer.* » ;

Considérant, en outre, que le rapport susmentionné souligne dans la conclusion de ses constats que « les **désordres sont forcément évolutifs** du fait du vieillissement des matériaux et des tassements des sols anormalement surchargés » ;

Considérant que l'article L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que l'arrêté peut prescrire la démolition lorsqu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ;

Considérant que l'expert désigné considère que la seule solution techniquement et financièrement viable consiste en la **démolition pure et simple du corps de bâtiment propriété de madame HEINTZ**, opération devant être réalisée par une entreprise spécialisée ; que cette démolition, limitée au bâti de l'appartement C édifié sur le passage, devrait intervenir dans un délai maximal de six mois ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des passants et du voisinage soit sauvegardée ;

Considérant que, pour préserver la sécurité des occupants et compte tenu des travaux indispensables à effectuer, il convient d'interdire l'entrée à l'appartement, sis 74 Boulevard Emile Zola, propriété de madame HEINTZ ;

Considérant qu'il convient de mettre en demeure Madame HEINTZ de faire cesser cette situation, en mettant en œuvre, d'une part, des mesures provisoires de sécurisation, et d'autre part, des mesures définitives, conformément aux prescriptions figurant dans le rapport d'expertise en date du 4 juillet 2025, relatif à la bâtisse située au 74 boulevard Emile Zola à Houilles ;

ARRÊTE,

Article 1^{er} : L'arrêté temporaire n° 21-321 du 19 juillet 2021 de mise en sécurité de l'immeuble sis 74 Boulevard Emile Zola est abrogé à compter de la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 2 : Madame HEINTZ, domiciliée 7 rue Marguerite Yourcenar à Montigny-le-Bretonneux (78180) ou ses ayants droit, propriétaire du bien situé au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800), parcelle cadastrale AK347

Est mise en demeure de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un délai d'une semaine, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- Un architecte maître d'œuvre susceptible de faire toutes les reconnaissances et tous les diagnostics nécessaires à la mise en sécurité de l'immeuble sera missionné par Madame HEINTZ, propriétaire ;
- Madame HEINTZ devra faire installer, au pied de l'escalier, une barrière fermée à clé et l'entrée à l'appartement, situé au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800), propriété de Madame HEINTZ, devra être interdite compte tenu des risques pour la sécurité des occupants et des travaux indispensables à effectuer ;

Est mise en demeure de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un délai d'un mois, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- Faire effectuer une vérification de la jonction du toit de l'appartement de Madame HEINTZ, situé au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800), à sa jonction avec le pignon des bâtiments mitoyens (Exposé comme étant, dans le rapport d'expertise du 04 juillet 2025, les appartements B et C) pour déterminer les causes des infiltrations dans la maison de Madame SAGOT et la mise en œuvre de toutes les mesures nécessaires ;
- Faire procéder à l'isolation par un coffret du branchement électrique se trouvant sur le palier ;
- Faire procéder à l'obstruction du trou dans le coude de la descente eau pluviale ;

Est mise en demeure de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un délai de quatre semaines, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- Faire procéder à un sondage sur le palier pour déterminer la cause de l'éclatement du béton de la dalle ;
- Faire procéder à l'installation d'un filet pare-gravât en sous-face de la dalle de couverture du passage (Exposé comme étant, dans le rapport d'expertise du 04 juillet 2025, le passage D) ;

Est mise en demeure de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un délai de dix semaines, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- Faire procéder à la réfection et/ou au confortement des poteaux d'angle des façades sur rue et sur la cour du bâtiment (Exposé comme étant, dans le rapport d'expertise du 04 juillet 2025, le bâtiment A) ;

Est mise en demeure de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un délai de douze semaines, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- Faire procéder à la démolition de l'escalier en béton armé et faire procéder à son remplacement par un escalier métallique autoportant.

Article 3 : Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, l'appartement, sis 74 Boulevard Emile Zola (Exposé comme étant, dans le rapport d'expertise du 04 juillet 2025, l'appartement C), propriété de madame HEINTZ, est interdit temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

La personne mentionnée à l'article 2 est tenue, s'il y a lieu, d'assurer 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. Elle doit également avoir informé les services de la mairie de l'offre de relogement qu'elle a faite aux occupants, dans les 10 jours suivants la notification du

présent arrêté.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire.

Article 4 : Madame HEINTZ doit informer, par tout moyen, la Commune des avancées de chaque mesure temporaire dès le commencement d'exécution.

Article 5 : **FAUTE** pour Madame HEINTZ d'avoir réalisé les mesures prescrites à l'article 2, dans les délais inscrit, il y sera procédé d'office à ses frais par la Commune, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés à l'article 2 expose la propriétaire, Madame HEINTZ, au paiement d'une astreinte financière de 800 € par jour de retard, dans les conditions prévues aux articles L. 511-15 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits à l'article 2, le propriétaire s'expose aux sanctions pénales prévues à l'article L. 511-22 du code précité.

Article 6 : Madame HEINTZ, domiciliée 7 rue Marguerite Yourcenar à Montigny-le-Bretonneux (78180) ou ses ayants droit, propriétaire du bien situé au 74 boulevard Emile Zola à Houilles (78800), parcelle cadastrale AK347

Est mise en demeure, d'une part, de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un **délaï de trois mois**, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- De présenter à la ville un projet de mise en sécurité définitive des bâtiments situés au 74 Boulevard Emile Zola (Exposé comme étant, dans le rapport d'expertise du 04 juillet 2025, les bâtiments A, B et C) ;

Est mise en demeure, d'autre part, de réaliser les mesures provisoires inscrites dans le rapport d'expertise de M. CAUQUIL du 04 juillet 2025, dans un **délaï de six mois**, à compter de la notification de la présente décision, à savoir :

- De faire procéder, **par une entreprise spécialisée**, à la démolition partielle du corps de l'immeuble situé au 74 Boulevard Emile Zola (Exposé comme étant, dans le rapport d'expertise du 04 juillet 2025, les bâtiments A, B et C), propriété de Madame HEINTZ, étant la seule solution techniquement et financièrement viable et logique, selon le rapport d'expertise du 04 juillet 2025.

Article 7 : Madame HEINTZ doit informer, par tout moyen, la Commune des avancées de chaque mesure définitive dès le commencement d'exécution.

Article 8 : **FAUTE** pour Madame HEINTZ d'avoir réalisé les mesures prescrites à l'article 6, dans les délais inscrit, il y sera procédé d'office à ses frais par la Commune, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés à l'article 5 expose la propriétaire, Madame HEINTZ, au paiement d'une astreinte financière de 800 € par jour de retard, dans les conditions prévues aux articles L. 511-15 et suivants

du Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits à l'article 5, le propriétaire s'expose aux sanctions pénales prévues à l'article L. 511-22 du code précité.

Article 9 : La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la Commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté. Le propriétaire mentionné à l'article 2, tient à disposition des services techniques de la mairie tout élément attestant de la bonne réalisation des travaux de sécurité.

Article 10 : Le présent arrêté sera notifié à Madame HEINTZ, et sera affiché devant la parcelle AK 347 située au 74 Boulevard Emile Zola et à l'Hôtel de ville de Houilles.

Article 11 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet.

Article 12 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles par courrier ou sur le site Télérecours citoyens (www.telerecours.fr) ou directement au bureau du greffe de la juridiction dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Article 13 : AMPLIATION du présent arrêté sera adressée à Madame la Sous-Préfète, chargée de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye.

Ville de Houilles

Les formalités de l'article L2131-1 du CGCT ont été accomplies pour le présent acte.

AR. délivré le : 22/07/2025

Publication effectuée le : 22/07/2025

Exécutoire ce jour : 22/07/2025

Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,



Julien CHAMBON

Textes applicables :

- Article L. 511-15 du Code de la construction et de l'habitation :

« 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, 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 échü.

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'Etat 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'Etat 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. ».

• Article L. 511-16 du Code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recourus au profit de la commune. »

• Article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation :

« I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans ou plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code. ».