



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES LANDES

VILLE DE DAX

Direction intercommunale des affaires juridiques
Service Juridique

ADG 2023-0196

ARRÊTE DE MISE EN SÉCURITÉ
PROCÉDURE D'URGENCE
IMMEUBLE SITUÉ 30 RUE NEUVE A DAX

Le Maire de la Ville de DAX,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-19 à L511-21,

Vu le signalement de la société Léonidas représentée par Madame BALLERI Marie-Hélène relatif à une suspicion de péril sur l'immeuble situé au 30 rue Neuve à Dax (40100),

Vu la visite sur site en date du 21 avril 2023 par un technicien territorial habilité et assermenté de la brigade de l'Environnement de la ville de Dax,

Vu le rapport de constatation de la brigade de l'Environnement en date du 24 avril 2023,

Considérant que le rapport de constatation, accompagné de photographies des désordres, fait état de :

- « *présences de lézards obliques et verticales sur les linteaux situés sur les fenêtres du rez-de-chaussée au R+1* » ;

- « *ces fissures sont continues et semblent s'étendre progressivement de bas en haut du bâtiment cheminant entre allège et linteau* » ;

- « *l'espace entre les lèvres de la fissure située sur le linteau du RDC approche les 2 cm de largeur au point le plus bas. Celle située à l'étage mesure un peu moins d'1 cm à vue d'œil* » ;

- « *Présence de fissures verticales sur le second œuvre notamment sur le doublage du mur intérieur* » ;

- « *Affaissement du dallage béton de la terrasse extérieure de la bonde d'évacuation des eaux pluviales* » ;

Considérant que le rapport susvisé indique en conclusion :

« *Un linteau partiellement cassé ou une allège fissurée sont les signes que la fissure est structurelle et que le danger est réel. L'apparition de fissures sur les doublages est bien souvent le signe de tensions sur les murs et les fondations d'une maison. Les difficultés d'ouverture de la fenêtre située au rez-de-chaussée laisse supposer un tassement du sol d'assise des fondations et probablement un affaissement du dallage ayant contribué à la distorsion de cet élément qui est lié au mur porteur* »,

Considérant que le rapport préconise, au regard desdites conclusions qu'une sécurisation doit être mise en place rapidement, (étalement des linteaux de fenêtres) pour éviter tout risque pour la sécurité publique, et le passage d'un bureau d'études rapidement sous 5 jours pour faire étudier les travaux nécessaires à assurer la pérennité de l'édifice et garantir ainsi la sécurité des occupants et usagers,

Considérant au regard de ce qui précède, qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des occupants de cette copropriété, et qu'il convient de faire application des dispositions de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient que « *En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'elle fixe [...]* »,

Accusé de réception en préfecture
40-08872023-28-04-2023-0196
Date de télétransmission : 28/04/2023
Date de réception préfecture : 28/04/2023

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le syndicat des copropriétaires de la copropriété du 30 rue Neuve à Dax, cadastrée section AD0071, représenté par le syndic Courtes Eridia, agence immobilière sise 9 Place Roger Ducos, 40100 Dax, est mis en demeure, à compter de la notification du présent arrêté, d'effectuer les mesures conservatoires suivantes de nature à garantir la sécurité publique et des occupants :

- 1) **Dès notification du présent arrêté, engager l'étalement des linteaux de fenêtres frappés par les désordres décrits dans le rapport de constatations joint ;**
- 2) Faire étudier, **dans un délai de 15 jours** par un bureau d'études spécialisé, les travaux nécessaires afin d'assurer la pérennité de l'édifice et garantir la sécurité des occupants et usagers.
- 3) Transmettre l'étude précitée **immédiatement** au maire de Dax.

ARTICLE 2 : Le syndic devra informer monsieur le maire de l'accomplissement des mesures et de l'achèvement des travaux conservatoires visés à l'article 1^{er} du présent arrêté et transmettre un document à la mairie de Dax **attestant de la bonne mise en œuvre des mesures provisoires susvisées**. Les services de la ville de Dax ou toute autre personne compétente en la matière qu'elle désignera pourront vérifier la bonne réalisation des mesures et travaux conservatoires.

Si les mesures susvisées ont mis fin durablement au danger, le maire constate leur réalisation et leur date d'achèvement et prend un arrêté de mainlevée.

A l'inverse, si les mesures réalisées n'ont pas mis fin de façon définitive au danger, la copropriété sera mis en demeure, après procédure contradictoire prévue par les dispositions de l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation, de mettre fin au danger dans le cadre de la procédure ordinaire et non urgente de mise en sécurité.

Faute pour le syndic d'avoir exécuté dans les délais les mesures prescrites à l'article 1er du présent arrêté, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais des copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE 3 : Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité pris en application de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation sont soumis aux règles définies à l'article L521-2 annexé au présent arrêté.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera notifié au syndic de copropriété visé à l'article 1^{er} et porté à la connaissance des copropriétaires **immédiatement** par le syndic lui-même.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de Dax.
Il sera transmis à Madame la Préfète des Landes, à Madame l'Architecte des Bâtiments de France, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département des Landes, à la Caisse d'allocation familiale.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques aux frais du syndic de copropriété mentionné à l'article 1.

ARTICLE 6 : Monsieur le directeur général des services, monsieur le directeur général des services techniques, monsieur le commissaire de la police nationale, monsieur le directeur de la police municipale et madame la trésorière municipale de Dax

Accusé de réception en préfecture
04-21400087-20230428-ADG2023-196
Date de télétransmission : 28/04/2023
Date de réception préfecture : 28/04/2023

agglomération sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que le cas échéant de sa transmission au représentant de l'État dans le département, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, Cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>).

Fait à Dax, le 27 avril 2023

Le maire,

Julien DUBOIS
Président du Grand Dax

