



GUERVILLE

DEPARTEMENT DES YVELINES – REPT
Arrondissement de Mantes-la-Jolie – Canton

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 078-217802917-20250624-202562-AR

Bescher
Levraut

ARRETE 2025 / 62

DE MISE EN SECURITE

22 GRANDE RUE – LA PLAGNE

Madame La Maire de la Commune de GUERVILLE,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.511-19 à L.511-22 et les articles R.511-1 à R.511-9 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2131-1 ;

Vu le Code de Justice Administrative, notamment ses articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

Vu les trois rapports d'expertise établis par Monsieur Jean Michel LAZARD, Expert judiciaire désigné par le Tribunal Administratif de VERSAILLES par les Ordonnances successives n°1900953 du 7 février 2019, n°1901736 du 5 mars 2019 et n°1908575 du 14 novembre 2019, dans le cadre de trois procédures de péril imminents diligentées par la Commune de GUERVILLE, compte tenu du péril imminent touchant successivement trois bâtiments (A, B et C) implantés sur la parcelle cadastrée Section ZV n°68 sise 22 Grande Rue dans le Hameau « La Plagne » sur le territoire de la Commune de GUERVILLE, et appartenant à Messieurs Nicolas FILLION et Julien COQUATRIX;

Vu les arrêtés successifs de péril imminent pris sur la base desdits rapports par Madame la Maire de la Commune de GUERVILLE en date des 14 février 2019, 13 mars 2019 et 28 novembre 2019, en application de l'ancien article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa version alors en vigueur, prescrivant aux propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX l'exécution de mesures pour permettre la levée du péril imminent ;

CONSIDERANT le fait que, compte tenu de la carence des propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX, la Commune de GUERVILLE a été contrainte de procéder à l'exécution d'office d'une partie de ces mesures, pour un montant de pas moins de 89 290,04 €, agissant en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais, en exécution de l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa version alors en vigueur ;

CONSIDERANT le fait que toutes les mesures prescrites dans les arrêtés de péril imminent n'ont pas pu être mises en œuvre par la Commune compte tenu de l'impossibilité pour les professionnels d'une part, de pénétrer à l'intérieur du bâtiment B et de déterminer une méthodologie de mise en sécurité et, d'autre part, compte tenu de la configuration des lieux, d'accéder au bâtiment C, et que les périls imminents n'ont pas pu être levés, la circulation sur la voie publique au droit du terrain étant toujours restreinte par sécurité, et les deux propriétés voisines sécurisées par des étalements souffrant toujours d'interdiction partielle d'occupation ;

CONSIDERANT le rapport rendu le 23 décembre 2024 par Monsieur Thierry VAYSSIER, Expert judiciaire désigné par le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES à la demande des propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX pour déterminer l'origine des désordres ainsi que les solutions réparatoires et leur chiffrage et dont il ressort que la seule solution viable pour mettre fin définitivement au péril compte tenu de l'importance des désordres affectant lesdits bâtiments, retenue par l'ensemble des parties, y compris les propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX, est la démolition des bâtiments B et C et qu'à ce jour les propriétaires



GUERVILLE

Messieurs FILLION et COQUATRIX n'ont pas mis en œuvre la moindre démarche pour procéder à cette démolition ;

CONSIDERANT donc la carence des propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX, et l'impossibilité juridique pour la Commune de GUERVILLE de se substituer aux propriétaires défaillants pour procéder à la démolition desdits bâtiments, sur la base des arrêtés de péril imminent de 2019 en ce qu'ils ont été pris sur le fondement de l'ancien article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et que si la Commune de GUERVILLE procède à cette démolition elle ne pourra pas juridiquement revendiquer le faire aux frais des propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX comme exposé dans un Arrêt rendu le 4 juillet 2024 n°464689 par le Conseil d'Etat, mentionné dans les Tables du Recueil Lebon ;

CONSIDERANT ledit Arrêt rendu par le Conseil d'Etat dont il ressort que, lorsqu'il agissait sur le fondement de l'ancien article L. 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation afin de faire cesser un péril imminent, le maire devait se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et à intervenir d'office aux frais du propriétaire en cas de carence de ce dernier, sans pour autant pouvoir procéder à la démolition du bien aux frais dudit propriétaire, la démolition d'un immeuble menaçant ruine ne pouvant être ordonnée qu'en application des anciennes dispositions de l'article L. 511-2 du même Code, c'est-à-dire dans le cadre d'un péril ordinaire, et, à défaut d'exécution, être exécutée d'office par la commune aux frais du propriétaire sur Ordonnance du juge civil statuant en la forme des référés ;

CONSIDERANT les nouvelles dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation lesquelles ont résolu cette difficulté en prévoyant cette fois expressément au nouvel article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation que : *« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »* ;

CONSIDERANT l'article 19 de l'Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 prévoyant que ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date et l'impossibilité qui en résulte pour la Commune de GUERVILLE de mettre en œuvre ces nouvelles dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation sur le fondement de ses arrêtés de 2019 ;
CONSIDERANT la nécessité pour la Commune de GUERVILLE de prendre un nouvel arrêté de mise en sécurité sur le fondement du nouvel article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux fins de pouvoir procéder le cas échéant d'office à la démolition desdits bâtiments aux frais des propriétaires en cas de carence persistante de ces derniers ;

CONSIDERANT la saisine circonstanciée du Juge des référés du Tribunal Administratif de VERSAILLES par la Commune de GUERVILLE sur le fondement de l'article L.511-9 du Code de la Construction et de l'Habitation pour obtenir la désignation d'un Expert judiciaire et la confirmation de l'imminence du danger et de la nécessité de procéder à la démolition desdits bâtiments compte tenu du risque d'effondrement et de l'absence d'autre solution ;

CONSIDERANT le rapport d'expertise daté du 12 juin 2025 dressé par M. Jean Michel LAZARD, Expert judiciaire, désigné par Ordonnance n°2506113 rendue le 28 mai 2025 par le Juge des Référés du Tribunal Administratif de VERSAILLES concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la nouvelle procédure prévue à l'article L. 511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et dont il ressort que :



« D - CONCLUSIONS »

Les bâtiments B et C présentent, chacun à leur niveau, des désordres structurels majeurs résultant d'un état d'abandon prolongé, d'une absence d'entretien et de travaux inadaptés. Les constats réalisés en 2019 ont mis en évidence une fragilité déjà préoccupante. Depuis lors, l'inaction des propriétaires a entraîné une aggravation significative de la situation.

Le bâtiment B, affecté par des percements dans les murs porteurs, des planchers déplacés ou mal repris, une voûte fracturée, des fissurations étendues et des éléments porteurs affaiblis, a perdu sa cohérence structurelle. Sa façade s'est partiellement effondrée en 2019 et son instabilité demeure manifeste aujourd'hui.

Le bâtiment C, quant à lui, présente une toiture éventrée, une charpente désaxée et des maçonneries en cours de désagrégation. L'ancrage partiel de sa charpente dans le pignon d'une maison mitoyenne aggrave considérablement le risque : tout effondrement pourrait entraîner des dommages directs sur la propriété voisine.

Ces désordres cumulés affectent l'intégrité des structures, compromettent leur stabilité à court terme et exposent les biens avoisinants à des dommages. L'accessibilité restreinte de la parcelle, l'envahissement végétal, et l'impossibilité d'observer certaines zones accentuent encore l'incertitude sur la tenue des ouvrages.

En l'état, les bâtiments B et C présentent donc un péril imminent, caractérisé par une menace réelle, actuelle et directe pour la sécurité des personnes et des biens, tant sur la parcelle elle-même que sur les propriétés voisines.

Le risque est avéré, et le danger pourrait se matérialiser à très court terme, notamment en cas d'intempéries, de vents forts ou d'aggravation des désordres existants.

E - AVIS SUR LES RISQUES D'EFFONDREMENT

Les désordres constatés sur les bâtiments B et C, tant lors des constats antérieurs que dans les observations récentes, témoignent d'un niveau de dégradation avancé, affectant gravement leur stabilité.

*L'évolution naturelle des pathologies, conjuguée à l'absence d'entretien et à l'inaction prolongée des propriétaires, a transformé les désordres initiaux en un état de ruine partielle, avec **un risque d'effondrement élevé à très élevé.***



GUERVILLE

Bâtiment B

Le bâtiment B présente une perte globale de cohérence structurelle : planchers déstructurés, percements non maîtrisés dans les murs porteurs, voûte de cave fracturée, façade déjà partiellement effondrée, et défauts de contreventement.

Le risque d'effondrement est avéré et peut concerner aussi bien des éléments localisés (façade, planchers) qu'un effondrement plus généralisé de la structure.

Bâtiment C

*Le bâtiment C, très vétuste, a vu sa toiture s'effondrer partiellement, sa charpente se désaxer et ses murs se délabrer. L'ancrage de la charpente dans le pignon mitoyen du 7 rue de Bellevue crée **un risque de répercussion directe en cas de rupture.***

L'humidité permanente, liée à l'absence de couverture et à la végétation envahissante, aggrave le phénomène de déstructuration des maçonneries.

Conclusion et recommandation

*Compte tenu de la nature et de l'ampleur des désordres observés, **le caractère de péril imminent est confirmé pour les bâtiments B et C.***

*Je m'associe aux conclusions formulées par l'expert judiciaire, Monsieur Thierry Vayssier, qui a établi l'impossibilité d'une réhabilitation sécurisée **et préconisé la démolition complète des deux ouvrages** comme seule mesure susceptible de supprimer durablement le danger.*

*En conséquence, ces bâtiments doivent être formellement considérés comme menaçant ruine. **Cette situation exige la mise en œuvre immédiate de mesures conservatoires, lesquelles peuvent, conformément aux constats précédents, inclure la démolition des structures, dans le but de garantir la sécurité des personnes, des biens mitoyens et des usagers de la voie publique.***

F - LES MESURES DE NATURE A METTRE FIN A L'IMMINENCE DU PERIL

Au vu de l'état de dégradation avancé des bâtiments B et C, des désordres structurels constatés, et du risque d'effondrement avéré, les mesures conservatoires ponctuelles ne sont plus suffisantes pour garantir la sécurité publique.

*Conformément à mes conclusions fondées sur les derniers constats réalisés, ainsi qu'à celles de l'expert judiciaire, Monsieur Thierry Vayssier, qui a établi l'impossibilité technique de procéder à une mise en sécurité ou à une réhabilitation fiable des ouvrages, **la démolition complète des bâtiments B et C constitue la seule solution durable permettant de faire cesser l'état de péril imminent.***



GUERVILLE

1. Actions à entreprendre par les propriétaires :

Les propriétaires, Messieurs Fillion et Coquatrix, devront engager sans délai les démarches suivantes :

- **Désignation d'un maître d'œuvre compétent** (architecte ou bureau d'études techniques) pour conduire les opérations de démolition, en assurant la sécurité du chantier et la protection des biens mitoyens ;
- **Établissement d'un planning d'intervention, avec une exécution complète des travaux dans un délai maximum de deux mois ;**
- **Réalisation préalable d'un diagnostic technique, incluant :**
 - La coupure et la purge des réseaux (eau, électricité, gaz),
 - Le repérage des matériaux amiantés ou dangereux,
 - Le balisage de la zone d'intervention et des accès ;
- **Mise en œuvre de la démolition, dans le respect des règles de l'art, avec :**
 - Un phasage adapté pour éviter toute déstabilisation des constructions voisines,
 - L'enlèvement et l'évacuation des gravats vers des filières agréées,
 - La gestion des nuisances (bruit, poussière, vibrations) ;
- **Travaux de reprise des mitoyennetés**, notamment la réfection complète des murs des propriétés voisines situées au 20 et 24 Grande Rue, actuellement étayés, qui devront être stabilisés ou reconstruits selon les prescriptions techniques du maître d'œuvre. Il en va de même pour le pignon de la maison située au 5 rue de Bellevue, qui devra être repris après la démolition du bâtiment adossé.

En cas de carence ou de refus des propriétaires, la Commune de Guerville pourra, conformément à la réglementation en vigueur, engager une procédure d'exécution d'office à leurs frais.

2. Mesures conservatoires à la charge de la Commune (dans l'attente de la démolition) :

Dans l'attente de l'exécution des travaux de démolition, et afin de garantir la sécurité des tiers, la Commune devra prendre ou maintenir les mesures conservatoires suivantes :

- **Maintien strict de l'interdiction d'accès à la parcelle et aux abords immédiats**, à l'exception des intervenants habilités (maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux, experts) ;
- **Pérennisation, renforcement et contrôle régulier des dispositifs de protection existants :**
 - Étais des murs mitoyens,
 - Barrières de chantier,
 - Signalisation de sécurité ;



GUERVILLE

- *Restriction ou interdiction de circulation, piétonne et/ou automobile, sur la voie publique attenante si nécessaire, notamment en cas d'aggravation des désordres ou de mouvements de structure ;*
- *Surveillance périodique de l'évolution du bâti, notamment après intempéries ou gel, avec relevés photographiques et, le cas échéant, déclenchement d'une intervention d'urgence.*

Ces mesures, à mettre en œuvre sans délai, s'imposent dans un objectif de prévention du danger imminent, de protection des personnes, de préservation des biens mitoyens, et de sécurisation de l'espace public. ».

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport d'expertise la confirmation que les bâtiments B et C n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des propriétaires et des tiers, que la situation de danger imminent et manifeste est toujours avérée compte tenu du risque d'effondrement desdits bâtiments B et C et qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

M. Nicolas FILLION et M. Julien COQUATRIX, domiciliés 1 rue du jeu de boules 34230 BELARGA, propriétaires de la parcelle bâtie cadastrée Section ZV n°68 sise 22 Grand Rue, Hameau de La Plagne 78930 GUERVILLE où sont implantés les bâtiments B et C, ou leurs ayants droit, sont mis en demeure d'engager sans délai les démarches suivantes, **avec une exécution complète des travaux dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification du présent arrêté :**

- **Désignation d'un maître d'œuvre compétent** (architecte ou bureau d'études techniques) pour conduire les opérations de démolition, en assurant la sécurité du chantier et la protection des biens mitoyens ;
- **Établissement d'un planning d'intervention**, avec une exécution complète des travaux dans un délai maximum de deux mois ;
- **Réalisation préalable d'un diagnostic technique, incluant :**
 - La coupure et la purge des réseaux (eau, électricité, gaz),
 - Le repérage des matériaux amiantés ou dangereux,
 - Le balisage de la zone d'intervention et des accès ;
- **Mise en œuvre de la démolition, dans le respect des règles de l'art, avec :**
 - Un phasage adapté pour éviter toute déstabilisation des constructions voisines,
 - L'enlèvement et l'évacuation des gravats vers des filières agréées,
 - La gestion des nuisances (bruit, poussière, vibrations) ;
- **Travaux de reprise des mitoyennetés**, notamment la réfection complète des murs des propriétés voisines situées au 20 et 24 Grande Rue, actuellement étayés, qui devront être stabilisés ou reconstruits selon les prescriptions techniques du maître d'œuvre. Il en va de même pour le pignon de la maison située au 5 rue de Bellevue, qui devra être repris après la démolition du bâtiment adossé.



GUERVILLE

ARTICLE 2 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir engagé les démarches prescrites et d'avoir fait exécuter les travaux de démolition des bâtiments B et C ainsi que les travaux de reprise des mitoyennetés prescrits dans le délai imparti à l'article 1, il y sera procédé d'office par la Commune de GUERVILLE en lieu et place pour le compte et aux frais des propriétaires Messieurs FILLION et COQUATRIX ou de leurs ayants droit.

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés et du risque d'effondrement avéré, l'interdiction d'habiter dans les bâtiments B et C prescrites dans les arrêtés de péril imminent de 2019 visés en en-tête est maintenue jusqu'à la démolition desdits bâtiments.

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 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du Département des Yvelines.

Le présent arrêté est transmis au Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF des Yvelines) ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du Département des Yvelines, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des notaires.



GUERVILLE

DEPARTEMENT DES YVELINES – REPU
Arrondissement de Mantes-la-Jolie – Canton

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 078-217802917-20250624-202562-AR



ARTICLE 7 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Maire de la commune de GUERVILLE dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai deux mois à compter de sa réception vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de VERSAILLES dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de Madame la Maire de la Commune de GUERVILLE si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le Tribunal Administratif de VERSAILLES peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à GUERVILLE, le 24 juin 2025



Madame Evelyne PLACET

Maire de GUERVILLE

Annexe 1 : Articles L.511-19 à L.511-22 et R.511-1 à R.511-9

Annexe 2 : Rapport de l'Expert judiciaire Jean Michel LAZARD daté du 12 juin 2025