



Creil, le 17 juillet 2023

**Pôle développement urbain
Service foncier - urbanisme opérationnel**

03 44 29 52 71

foncier@mairie-creil.fr

Madame le Commissaire Enquêteur

Jacqueline LECLERE

Objet : Réponse aux observations formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique conjointe relative à la procédure d'expropriation pour constitution d'une réserve foncière rue Gérard de Nerval

Madame le Commissaire Enquêteur,

Par courrier du 5 juillet 2023, vous nous avez interrogés à la suite de l'enquête conjointe qui s'est tenue dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation pour création d'une réserve foncière de l'immeuble Le Nerval.

Vous nous avez ainsi transmis le procès-verbal des observations du public formulées dans le cadre de l'enquête publique qui s'est tenue en mairie, du 12 juin au 30 juin 2023.

Par le présent courrier, la Commune entend présenter, point par point, ses réponses au public, et également annexer en fin de courrier l'ensemble des documents sur lesquels la Commune se fonde.

1. Sur les observations de Madame HAEGEMAN

(i) « *Le projet comprend trop de constructions d'immeubles engendrant une surpopulation* »

Au préalable, il est rappelé que la présente procédure concerne l'acquisition par voie d'expropriation pour création d'une réserve foncière. Il n'a, à ce jour, pas encore été arrêté de projet précis. L'objectif visé est celui d'un renouvellement urbain tel que prévu dans les projets du PRU et NPNRU qui ont notamment pour objectif de procéder à la transformation profonde de quartiers prioritaires de la politique

de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la collectivité compte aujourd'hui cinq quartiers prioritaires dont deux quartiers NPNRU :

- Un quartier NPNRU d'intérêt national : Les Hauts de Creil, comprenant 3 quartiers situés sur les hauteurs de la Ville : Rouher, Cavées, Moulin ;
- Un quartier NPNRU d'intérêt régional : Les Martinets à Montataire ;
- Trois quartiers prioritaires : Les Coteaux (Nogent) ; Les Rochers L'Obier (Nogent) ; Belle vue Belle visée (Villiers).

Ainsi, le quartier Rouher fera l'objet d'une diversification de l'offre de logements.

En terme quantitatif, on peut noter que le rapport entre démolition et reconstruction sur les opérations menées sur les dernières années, a conduit à une diminution de surface conduisant à une dédensification.

(ii) « *Le stationnement serait problématique* »

Les projets PRU et le NPNRU ont été attentifs à développer et améliorer l'offre de stationnement en envisageant par exemple des aménagements de poches de stationnement.

Ainsi, le secteur Dunant (à la place de la démolition de l'îlot central) et la place Roosevelt ont fait l'objet d'aménagements pour y insérer des espaces de stationnement.

En conséquence, l'offre de stationnement sera au contraire plus importante après la réalisation du projet.

(iii) « *Le projet comprenant de nombreuses constructions, cela se matérialiserait par du bétonnage incompatible avec les normes écologiques* »

S'agissant des problématiques de « *bétonnage* », la parcelle est, à ce jour, intégralement bétonnée.

Au contraire, les projets d'étude dans le cadre du NPNRU intégreront un volet paysager.

Par ailleurs, il est toujours porté une attention particulière sur les aménagements paysagers des projets proposés (circulations piétonnes, noues, plantations...). En effet, la ville se mobilise à travers son Agenda 21 local pour une transition écologique et la mise en œuvre d'action concrètes, comme par exemple la préservation et la valorisation d'espaces naturels.

(iv) « *Le projet aura pour conséquence la disparition des commerces de proximité* »

Un des objectifs principaux du projet NPNRU des Hauts-de-Creil est d'améliorer le cadre de vie de ses habitants *via*, notamment, le maintien des activités commerciales de proximité.

A cet égard, il convient de rappeler que le pôle commercial Dunant, situé à 250 mètres de l'immeuble Le Nerval a été réorganisé et requalifié dans le cadre du PRU.

Le projet de DUP pour réserves foncières ne vise pas à supprimer des commerces mais à régler les graves problèmes de sécurité et de salubrité de l'immeuble Le Nerval.

2. Sur les observations de Monsieur BOULTAM

(i) « *L'information relative à l'enquête publique a été faite dix jours avant qu'elle ne débute* »

La Mairie souhaite rappeler que l'information du public a été conduite selon la réglementation en vigueur (voir en ce sens, les articles R.112-8 à R.112-23 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

A ce titre, la Préfecture a fait paraître un avis au public dans deux journaux locaux (Oise Hebdo et Le Courrier Picard) le 31 mai 2023 et le 14 juin 2023, conformément à l'article R.112-14 du code de l'expropriation (voir pièces annexées).

La Mairie a procédé aux notifications d'ouverture d'enquêtes publiques signifiées par huissier et à l'affichage de l'avis au public en Mairie entre le 24 et 26 mai 2023, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

De plus, des affichages supplémentaires de l'avis au public ont été réalisés entre le 24 mai et 1^{er} juin 2023 : affichage dans les deux Mairies annexes du quartier Rouher et du quartier Moulin, à la Maison Creilloise des Associations, à l'Atelier d'Urbanisme, sur un panneau d'affichage place Carnot, sur l'immeuble Le Nerval, information sur le site internet de la Ville et sur les panneaux lumineux.

Préalablement, une réunion publique sur les projets du NPNRU s'était tenue à la Maison Creilloise des Associations le 12 octobre 2022. Lors de cette réunion, il avait notamment été exposé les projets sur le secteur et l'urgence de la situation de cette friche Le Nerval. Le taux d'acquisitions réalisées par la Ville dans cette copropriété avait été précisé ainsi que le lancement de la DUP au conseil municipal de mars 2022 afin de poursuivre les acquisitions, et la condamnation des deux niveaux de sous-sol par des problématiques de sécurité et salubrité.

Par conséquent, l'information au public de l'ouverture de l'enquête conjointe était suffisante et conforme à la réglementation applicable.

Il ne peut être reproché à la ville d'avoir informé tardivement ses citoyens de l'existence d'une enquête publique.

- (ii) *« Après l'incendie en mars 2017, les commerces sont restés ouverts au public jusqu'en septembre 2018. Si des risques existaient pourquoi tant de laxisme ? »*

La Mairie rappelle qu'à la suite de l'incendie du 5 mars 2017, et dès le 28 mars 2017, la commune a demandé à l'exploitant du commerce incendié SARL 3 CONTINENTS et à Monsieur BOULTAM le propriétaire, de prendre les mesures visant à rétablir la sécurité des occupants et des riverains, notamment la production du DTA relativement au risque de présence d'amiante dégradée suite à l'incendie. Les courriers sont tous restés sans réponse (voir pièces annexées).

Par ordonnance du 15 juin 2017, le Tribunal judiciaire de Senlis a désigné un administrateur judiciaire sur requête de la compagnie d'assurance AXA (voir pièce annexée).

Le 1^{er} octobre 2017, la société SOCOTEC, mandatée par la Ville, a rendu un rapport écartant un risque immédiat pour les riverains concernant l'amiante contenue dans les éléments de toiture dégradée (voir pièce annexée). La société SOCOTEC préconisait des analyses complémentaires qui ont été commanditées par l'administrateur provisoire début 2018.

Par un courrier en date du 2 octobre 2017, la Ville demandait à l'ARS une évaluation de la présence d'amiante sur le site (voir pièce annexée).

En parallèle, la Ville a également demandé à l'administrateur provisoire de lui envoyer un rapport concernant la détection de la présence d'amiante dans le bâtiment (DTA).

Par un courrier en date du 11 octobre 2017, la Ville a mis en demeure des copropriétaires pour la réalisation d'un dossier technique amiante et la mise en œuvre de mesures visant aux travaux de reconstruction de la toiture commune. L'absence de paiement des charges par les copropriétaires n'a pas permis de réaliser cette mise en demeure (voir pièce annexée).

Une réunion s'est tenue le 7 février 2018 entre le Maire, le Sous-Préfet et l'administrateur provisoire pour évaluer la situation.

Le 14 février 2018, une visite a été organisée sur le site du sinistre et la commission communale de la sécurité a dressé un procès-verbal lequel démontrait que l'état des locaux de la copropriété présentait un danger pour les personnes qui l'occupent et constatait de graves carences sur le plan de la sécurité incendie (voir pièce annexée).

Le 6 mars 2018, le Maire a réuni les différents acteurs et les copropriétaires afin de faire prendre conscience aux copropriétaires de la gravité des non-conformités aux règles de sécurité.

Par un arrêté du 8 mars 2018, les copropriétaires ont été mis en demeure de satisfaire aux prescriptions posées par la commission de sécurité et de prendre les dispositions nécessaires à l'évacuation des locaux en vue de leur fermeture (voir pièce annexée).

Le 19 mars 2018, les copropriétaires ont été convoqués par l'administrateur provisoire afin de mettre en œuvre les mesures prescrites par l'arrêté municipal de mise en demeure du 8 mars 2018.

Par un courrier adressé à l'administrateur provisoire en date du 4 avril 2018, le Maire a constaté l'échec de la réunion du 19 mars 2018 précitée. En effet, seuls trois copropriétaires se sont présentés et aucun ne s'était acquitté de l'appel de charges pour financer la mission d'un organisme agréé, contrairement à leur engagement. Dans ce contexte, le maire a constaté l'impossibilité dans laquelle se trouvait l'administrateur de diligenter les contrôles exigés aux fins de déterminer les travaux de mise en conformité et de remise en état du bâtiment à la suite du sinistre (voir pièce annexée).

La fermeture du site a été prononcée par arrêté du 4 avril 2018, pour les motifs suivants :

« En parallèle des manquements en matière d'isolement des différents établissements composant ce bâtiment, entraînant de fait un risque important de propagation d'incendie tant sur un même niveau que sur plusieurs niveaux, la commission de sécurité n'a été destinataire d'aucun rapport de vérification des installations techniques.

Ainsi et compte tenu de l'état de vétusté de certaines d'entre elles, le risque d'éclosion d'un incendie ne peut être écarté. (...) » (voir pièce annexée)

La fermeture effective du site a été réalisée courant de l'été 2018.

La fermeture est donc intervenue après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire légale, et démontre ainsi que les droits des propriétaires ont été respectés, et qu'ils ont bénéficié d'une réelle opportunité de réaliser les travaux spontanément.

(iii) *« La copropriété n'est pas en possession des plans d'origine de la construction à l'urbanisme. Les pompiers sont intervenus sans masque et ont donc été exposés à l'amiante ».*

Il appartient à la copropriété de conserver l'ensemble des plans et documents techniques afférents au bien immobilier dont elle est propriétaire. A ce titre, la copropriété doit notamment avoir connaissance de la présence d'amiante par le biais de diagnostics.

S'ajoute à cela la circonstance que certains travaux n'avaient, en leurs temps, fait l'objet d'aucune demande d'autorisation de la part des propriétaires auprès de la Mairie.

En outre et pour mémoire, la copropriété est dénuée d'organe de gestion depuis 2011 et l'est restée jusqu'à la désignation de l'administrateur provisoire.

La copropriété n'étant pas administrée depuis plus de dix ans, il n'est pas surprenant qu'elle ne soit plus en possession des documents en question.

(iv) *« Tous les locaux ont été remis aux normes mais la mairie demande une remise aux normes de la coque alors qu'elle a délivré auparavant plusieurs permis de construire sans même demander l'état de cette coque ».*

Il sera précisé que le service compétent pour assurer l'absence de risque en matière de sécurité incendie est le SDIS (Service Départemental d'incendie et de Secours).

C'est ainsi que le SDIS exige la délivrance d'un permis coque pour toute demande d'autorisation d'aménagement depuis l'incendie de 2017 qui a fortement dégradé le bâtiment.

Dès lors la Ville doit se conformer à l'avis technique du SDIS dans le cadre de la délivrance des autorisations.

- (v) « *La commission communale de sécurité relève des éléments déjà réparés et remis en état de fonctionnement* ».

La validation de la conformité des travaux de remise en état nécessite une visite de la commission de sécurité.

Or, la visite de la commission communale de sécurité n'a pas été étendue à la partie incendiée du bâtiment interdite au public. En effet, le préalable au second passage de la commission communale de sécurité est la validation par le SDIS d'un dossier « coque » et la délivrance d'une autorisation municipale d'exécution des travaux ainsi validés. Un rapport de vérification après travaux délivré par un bureau de contrôle doit ensuite être transmis avec la demande de convocation de la commission communale de sécurité.

Dès lors, en l'absence de validation préalable par le SDIS, la conformité des travaux de remise en état n'a pu être confirmée.

- (vi) « *Les appels de fonds émis par AJASSOCIES ne sont pas fondés car il n'appelle pas les fonds pour désamiantage du site mais pour l'entretien de parkings extérieurs* ».

Par Procès-Verbal de prises de décisions du 26 aout 2020 de l'administrateur provisoire, il a été décidé la constitution d'une avance de trésorerie constituant un emprunt auprès des copropriétaires (dite « *avance de solidarité* ») d'un montant de 180.000 euros compte tenu de la nécessité de lancer les travaux de désamiantage, du devis le mieux disant retenu et de la somme recouvrée par l'administrateur provisoire par saisies attributions auprès des trois assureurs (la copropriété est non assurée et seuls trois copropriétaires sur les 21 étaient assurés individuellement) (voir pièce annexée).

Cette avance a été appelée en charges communes générales (clé 001) et non sur une clé parking et financée comme suit : 50% en même temps que l'appel de fond du 4^{ème} trimestre 2019 et 50% en même temps que l'appel de fond du 1^{er} trimestre 2021.

Aucun copropriétaire n'a, à ce jour, satisfait à son obligation de payer les charges, les appels de fonds n'ayant jamais été honorés par les copropriétaires.

- (vii) « *AJASSOCIES n'a jamais souhaité réunir une assemblée générale pour essayer de trouver une solution réelle afin de rouvrir le site* ».

Par ordonnance du Tribunal judiciaire de Senlis, l'administrateur a les pouvoirs de l'assemblée générale et substitue donc l'assemblée générale des copropriétaires qui ne peut donc légalement plus être convoquée.

Pour autant, les copropriétaires ont bien assisté à une réunion à l'initiative de l'administrateur provisoire le 10 juin 2019 avec validation de la date par Monsieur BOULTAM (voir pièce annexée).

Les décisions ont été validées par procès-verbal de prises de décisions en 2020.

- (viii) *« Le Maire de Creil a proposé que le site soit cédé pour un euro symbolique et qu'en échange, un bâtiment de la même superficie soit construit par la municipalité sur un parking situé à côté du site ».*

La Ville n'a pas de trace de cette proposition.

La Ville rejette dès lors cette allégation infondée.

- (ix) *« Le Maire de Creil a dit oralement qu'il autoriserait la réouverture dès lors que les magasins étaient remis aux normes. Monsieur LE PAPE était d'accord ».*

Les réouvertures étaient conditionnées à des remises aux normes nécessitant des autorisations administratives qui n'ont pas pu être obtenues par les exploitants.

En l'absence de ces autorisations, le Maire ne peut pas autoriser la réouverture des magasins visés.

- (x) *« Vu la complexité du dossier, il n'est possible de régler tous les sujets en 3x3 heures de rencontre et qu'un seul enquêteur soit suffisant ».*

Les observations ont été recueillies lors des permanences de l'enquête publique conduite entre 12 juin 2023 et le 30 juin 2023.

Lors des trois permanences de trois heures chacune, près de 200 personnes ont été reçues par Madame la Commissaire Enquêteur, Jacqueline LECLERE.

Il en résulte que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation.

- (xi) *« Moi HASSAN BOUTTAN ayant l'appui des copropriétaires et les procurations, nous nous engageons à payer tous les appels de fonds sur des nouveaux devis pour le désamiantage et un nouveau devis pour la remise en état du bâtiment. AJASSOCIES doit terminer sa mission et rouvrir le site ».*

En premier lieu, aucune preuve de ces procurations n'a été fournie.

A ce titre, la Ville en tant que copropriétaire n'a pas donné procuration à M. BOUTAM et n'a connaissance d'aucune procuration.

En deuxième lieu, il n'appartient pas à M. BOULTAM, ni à aucun des copropriétaires, de représenter les copropriétaires.

En effet, si en temps normal une copropriété est représentée par son syndicat, son conseil syndical et son syndic, au cas d'espèce, c'est l'administrateur provisoire qui représente légalement la copropriété.

En troisième lieu, les copropriétaires n'ont honoré aucun appel de fonds depuis 2017, que ce soit un appel de fonds courant ou appel de fonds travaux, à part les 3 copropriétaires assurés individuellement après saisies attributions.

Au 15 juin 2023, les impayés représentent un montant de 485 564,88 euros.

La mission de l'administrateur désigné par ordonnance du tribunal judiciaire de Senlis est de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et au retrait de l'amiante et à la gestion des conséquences de l'incendie.

Malgré l'exécution des saisies attributions auprès des assurances des 3 copropriétaires assurés et l'appel de fonds de solidarité, l'administrateur provisoire n'est pas parvenu depuis 2017 à lancer les travaux de désamiantage suite à la défaillance et à la démobilisation de l'ensemble des copropriétaires.

Sa mission a donc été reconduite par le tribunal chaque année depuis 2017.

La réaction des copropriétaires aujourd'hui après 6 ans d'inaction et de démobilisation totale est tardive et compte tenu du contexte ainsi décrit manque manifestement de sincérité.

(xii) « *Ce site abritait 10 commerces et 45 salariés. Ces 45 salariés représentent 45 familles et donc plus de 120 personnes en vivaient. Ce site gérait un chiffre d'affaire de plus de 5 millions d'euros. Nous payons plus de 60 000€ de taxe foncière encore à ce jour. Il y a encore des baux commerciaux en cours, des factures EDF, SUEZ qui sont encore payées à ce jour* ».

Le Maire a essayé en vain pendant 5 ans de mobiliser les copropriétaires pour la réparation du bâtiment, comme en attestent ci-dessus les mesures prises à la suite de l'incendie de 2017.

Il existe à ce jour toujours des différends relatifs aux baux commerciaux.

Par ailleurs, il existe une obligation pour le propriétaire du local, le bailleur, de remettre un local en bon état à son locataire, le preneur. De même, le bailleur a pour obligation de délivrer au locataire un local conforme à sa destination contractuelle (en ce sens articles 1719 et 1720 du Code civil).

Ainsi le bailleur doit au preneur, durant toute la durée du bail commercial, effectuer les travaux de grosses réparations du local. La Cour de cassation a précisé que le bailleur a l'obligation de délivrer un local utilisable (Cass. 3ème Civ. 2 juillet 2003, n°01-16.246).

Néanmoins dans une décision récente, le juge a réaffirmé l'efficacité des clauses du contrat de bail mettant à la charge du preneur les travaux de mise en conformité nécessaire à l'exercice de son activité (en ce sens, CA de Paris, 30 septembre 2020, n°18-03745) :

« qu'il appartenait au Preneur, dans la mesure où elle envisageait d'exercer dans les locaux donnés à bail une activité permettant l'accueil du public soumis à la réglementation des ERP de 4ème catégorie, d'entreprendre toute démarche utile à cette fin pour obtenir les autorisations nécessaires et il lui incombait de prendre en charge les travaux de mise en conformité des lieux prescrits par l'autorité administrative. »

En outre et s'agissant de l'indemnisation des locataires, la Cour de cassation a récemment posé de nouvelles conditions aux preneurs pour l'obtention d'une indemnisation des préjudices subis au titre de la perte d'exploitation pour défaut de réalisation de travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'activité commerciale du preneur :

« En cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, le locataire peut, d'une part, obtenir l'indemnisation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur des travaux lui incombant, en ce compris la perte de chance d'exploiter dans de meilleures conditions et, d'autre part, soit obtenir l'exécution forcée en nature, soit être autorisé à faire exécuter lui-même les travaux et obtenir l'avance des sommes nécessaires à cette exécution, sous réserve dans le dernier cas que les travaux soient effectivement réalisés par la suite. » (commentaires Dalloz, Civ. 3e, 6 avril 2023, n°19.14-11).

Par exemple, le défaut de délivrance d'un permis de construire d'un local commercial peut constituer un manquement pour le bailleur à son obligation de délivrance (le local donné à bail résultait d'une extension d'un bâtiment, édifié sans permis de construire – en ce sens Civ. 3e, 1er juin 2022, n°21-11.602).

Enfin, les manquements à l'obligation de délivrance peuvent effectivement être sanctionnés par la résolution du bail aux torts exclusifs du bailleur (Civ. 3e, 18 mars 1998, n° 96-15.277).

Les difficultés entre bailleurs et preneurs doivent donc légalement trouver une issue sur la base des règles ainsi rappelées.

La mairie n'a en effet aucun lien juridique avec les preneurs qui doivent donc se mobiliser auprès des propriétaires.

(xiii) *« Monsieur BOULTAM demande officiellement une prolongation de l'enquête ou sinon de nous recevoir dans votre bureau avec notre architecte. »*

Sur ce point, la mairie partage la réponse que vous avez déjà apporté sans observation complémentaire.

(xiv) *« Monsieur BOULTAM et d'autres commerçants disent avoir été reçus par Monsieur le Maire en 2023 et ne pas avoir été informés des projets de DUP ».*

Le Maire n'a pas reçu M. BOULTAM ni les commerçants en 2023. La dernière rencontre avec M. BOULTAM individuellement a eu lieu le 24 juin 2022 avec M. Le Pape, directeur général des services de la Ville.

Lors des deux dernières réunions qui se sont tenues avec les copropriétaires, le Maire et le DGS les ont informés que sans dépôt d'un dossier coque et, concomitamment, sans réponse aux appels de fonds de l'administrateur provisoire, le site ne pourrait que rester en l'état et la Ville s'orienterait vers un projet d'intérêt général.

Le Maire a donné un délai extrêmement raisonnable aux copropriétaires pour manifester concrètement leur volonté de répondre à ces exigences. Aucun dossier n'a été déposé ni appel de fonds honoré de la part des copropriétaires majoritaires dans le délai imparti.

Par ailleurs, une réunion publique sur les projets du NPNRU s'est tenue à la Maison Creilloise des Associations le 12 octobre 2022. Lors de cette réunion, il a notamment été exposé les projets envisagés sur le secteur et l'urgence de la situation de cette friche Le Nerval en précisant le taux d'acquisitions réalisées par la Ville dans cette copropriété, le lancement de la DUP par le conseil municipal de mars 2022 afin de poursuivre les acquisitions et la condamnation des deux niveaux de sous-sol par souci de sécurité.

En définitive, les personnes concernées par ce projet ont eu tout le loisir d'en prendre connaissance.

3. Sur les observations de Monsieur Mohammad HAYAT

- (i) « *Qu'a fait l'administrateur en 5 ans pour remettre le bâtiment aux normes ?* »

Pour remettre le bâtiment aux normes, l'administrateur doit disposer de fonds dont l'origine ne peut qu'être les copropriétaires.

Pour l'administrateur, la mise aux normes impliquait préalablement de recouvrer les dettes pour obtenir les sommes nécessaires aux travaux de désamiantage.

Avec l'aide de la Mairie et lors de réunions, les différentes solutions permettant de suppléer l'absence de fonds ont été étudiées et mises en œuvre (avance de solidarité).

Les appels de fonds n'ayant jamais été honorés par les copropriétaires, l'administrateur a été dans l'incapacité de remplir sa mission.

4. Sur les observations de Monsieur MALIK FATEH SHER

- (i) « *Nous sommes pour un rafraîchissement du bâtiment et le fait que les commerçants locataires puissent être intégrés et réintégrés dans n'importe quelle situation* ».

Les travaux doivent être faits dans le respect de la réglementation et après obtention des autorisations.

Les commerçants peuvent se rapprocher du service commerce de la Ville pour un accompagnement dans leur recherche de nouveaux locaux.

* * *

Pour conclure, la Commune tient à préciser que la présente procédure d'expropriation fait suite à plusieurs tentatives infructueuses de régulariser la situation de cette copropriété dégradée, par les moyens suivants :

- Désignation d'un administrateur judiciaire ;
- Mises en demeure invitant les commerçants à indiquer les mesures prises pour rétablir la sécurité des occupants et des riverains ;
- Démarches de la Commune pour apprécier la gravité du risque d'exposition à l'amiante et mise en demeure des copropriétaires de réaliser un dossier technique amiante et de mettre en œuvre des travaux de reconstruction de la toiture commune ;
- Diverses visites et comptes rendus des services techniques compétents indiquant précisément la nature des travaux et remise aux normes à réaliser pour assurer la sécurité des copropriétaires.

Il ressort de l'ensemble des éléments réunis que la régularisation s'avère impossible, compte tenu notamment de l'impossibilité pour l'administrateur de récupérer auprès des copropriétaires les financements nécessaires à réalisation des travaux, de l'absence de mobilisation de ces copropriétaires pour la réalisation de travaux sur les parties communes, ou encore de la défiance de ces derniers vis-à-vis de l'administrateur judiciaire désigné.

Encore aujourd'hui, les copropriétaires concernés ne sont pas en mesure de produire un dossier permettant de confirmer leur capacité à remédier à l'ensemble des difficultés relevées par la Commune, alors qu'un tel dossier aurait été, selon eux, constitué durant les cinq dernières années.

Les observations qui ont été formulées dans le cadre de l'enquête publique ne font que confirmer que cette copropriété est dans une impasse.

Par ailleurs, constatant l'échec de ces tentatives, la Commune a également choisi de privilégier l'acquisition des lots de gré à gré afin de privilégier une procédure amiable, mais a été confrontée au refus de certains copropriétaires.

Par conséquent, la Commune n'a eu d'autre choix que d'engager la présente procédure d'expropriation.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire et par délégation,
L'adjointe au Maire



Documents remis au Commissaire Enquêteur durant l'enquête :

- PV de prises de décision AJA 26.08.2020
- PV de prises de décision AJA 28.04.2021
- Courrier Ville à AJA 18.05.2022
- PV de prises de décision AJA 21.01.2022
- Rapport de mission AJA n°4 14.06.2021
- Rapport de mission AJA n°6 15.06.2023
- Relevé de compte AJA 2019 à 2023
- Courrier Ville à Direccte 11.09.2017
- Synthèse ville au 06.02.2018
- PV SDIS 14.10.2021
- Note de situation Ville au 01.07.2019
- Courrier Ville à copropriétaires 04.04.2018
- Courrier Ville à ARS 02.10.2017
- Arrête du Maire 2018-129 de fermeture 04.04.2018
- Arrête du Maire 2018-098 de mise en demeure 08.03.2018
- Convocation ville à copropriétaires réunion du 09.05.2018
- Courrier Ville à Sous-Préfet 28.08.2019
- 3 devis désamiantage 2019
- Courrier Ville à copropriétaires exploitants 31.10.2018
- PV commission communale de sécurité 14.02.2018
- Rapport SOCOTEC 2017
- Courrier Ville à Préfecture 11.09.2017
- PV SDIS 10.12.2020
- Courrier Ville à Mme BOUHENNA 06.07.2022
- Courrier Ville à ACCMPR 10.09.2018
- Convocation Ville à AJA réunion 06.03.2018
- Avis SDIS 04.12.2018
- Courrier Ville à AJA 04.04.2018
- Constat police Municipale 13.03.2019
- Liste des dossiers AT et DP déposés depuis incendie
- Copies des arrêtés AT et DP
- Significations par huissier des notifications d'ouverture d'enquête
- Bordereau d'envoi au Maire pour affichage
- Photo affichage
- Annexes 2. Protocole de préfiguration p67
- Courrier AJA à avocat 09.05.2022
- Courrier Ville à copropriétaire 17.02.2020
- Récapitulatif des actions engagées
-

Documents annexés au présent courrier :

- 02.10.17 - courrier à ARS
- 04.04.18 - courrier à AJ ASSOCIES
- 11.10.17 – courrier demande DTA
- 18.09.17 – courrier à SARL 3 CONTINENTS
- 18.09.17 – courrier à SCI DU PLATEAU–BOULTAM
- 27.10.17 – courrier à AJ ASSOCIES
- 04.04.2018 Arrêté de fermeture

- 2020-08-26 PV prises de décisions
- Arrêté 08.03.2018 mise en demeure
- Avis au public Courrier Picard 14 juin 2023
- Avis au public Le Courrier Picard 31 mai 2023
- Avis au public Oise Hebdo le 31 mai 2023
- Avis au public Oise-Hebdo 14 juin 2023
- Mail AJA BOULTAM pour réunion 10 juin 2019
- Ordonnance désignation administrateur judiciaire 15.06.2017
- PV.14.02.2018 - commission communale de sécurité
- Rapport final DTA parties communes
- Rapport SOCOTEC décembre 2017
- Rapport structure VERITAS