

## Préfecture des Hauts-de-Seine

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

Établissement public territorial Boucle Nord de Seine

Ville de Clichy-la-Garenne

## **Opération de restauration immobilière**

**(ORI)**

Enquête parcellaire complémentaire en vue de poursuivre l'acquisition de tout ou partie des biens construits sur la parcelle de terrain cadastrée section J n°57 et nécessaire à la réalisation des travaux de restauration immobilière de l'immeuble situé 46 rue du Landy à Clichy-la-Garenne.

## **Rapport d'enquête**

## Table des matières

1	Introduction.....	3
2	Généralités.....	3
2.1	Nature et caractéristiques du projet.....	3
2.2	Objet de l'enquête.....	4
2.3	Cadre juridique de l'enquête.....	4
2.4	Composition du dossier.....	4
2.5	Désignation des propriétaires concernés par l'enquête.....	5
3	Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête.....	6
3.1	Organisation de l'enquête.....	6
3.1.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	6
3.1.2	Modalités de l'enquête.....	6
3.1.3	Information effective du public.....	7
3.2	Notification de l'enquête aux propriétaires.....	8
3.3	Déroulement de l'enquête.....	8
3.3.1	Permanences.....	8
3.4	Clôture de l'enquête.....	9
3.5	Incidents.....	10
3.6	Évènement connexe.....	10
3.7	Réunion de synthèse avec le maître d'ouvrage.....	10
3.8	Inscriptions dans les registres d'enquête.....	11
3.9	Documents reçus à l'issue de l'enquête.....	12
3.9.1	Courriers électroniques.....	12
3.9.2	Courriers papier.....	12
3.9.3	Documents remis en main propre.....	14
4	Bilan de l'enquête parcellaire.....	14
4.1	Mobilisation des propriétaires : analyse des inscriptions et courriers.....	14
4.1.1	Copropriétaires ayant déclaré souhaiter vendre leur lot.....	15
4.1.2	Copropriétaires ayant pris l'engagement écrit de réaliser des travaux prescrits à l'issue de l'enquête parcellaire.....	15
4.1.3	Copropriétaires ayant déclarés avoir réalisé des travaux ou déclarant le bon état de leur lot.....	16
4.1.4	Copropriétaires n'ayant pas pris d'engagement écrit de participer aux travaux des parties communes ou ne s'étant pas manifestés.....	17
4.2	Préparation de l'appropriation publique.....	17
5	Pièces jointes.....	19
5.1	Arrêté et notification aux propriétaires.....	19
5.2	Publicité.....	19
5.3	Registre d'enquête.....	19
5.4	Éléments remis par les propriétaires.....	19
5.5	Autres documents.....	20

## 1 Introduction

L'immeuble sis 46, rue du Landy à Clichy est intégré dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain n°2, mise en place par la Ville de Clichy-la-Garenne, en 2017, dans la continuité de l'OPAH RU n°1 qui s'est tenue entre 2009 et 2014. À ce titre, cet immeuble a fait l'objet d'une action d'animation durant plusieurs années. Dans ce cadre, un diagnostic technique complet a été réalisé en 2015 par le cabinet VINCENT SAULIER à l'initiative de la copropriété qui a permis d'établir un état des lieux complet de l'immeuble et d'évaluer le montant des travaux à réaliser qui s'élevait à 1 471 550 €HT avec des frais de prestations annexes (diagnostic, décontamination, maîtrise d'œuvre, coordinateur SPS pour un montant d'environ 273 000 €HT). Ce diagnostic a été présenté en assemblée générale. Les copropriétaires n'ont pas voté le programme des travaux qui leur était proposé.

La copropriété est composée d'un bâtiment unique, construit en R+6, de 6 logements par niveau, comprenant 39 logements majoritairement loués, ayant fait l'objet de plusieurs campagnes partielles de travaux sous contrainte d'arrêtés de mise en sécurité.

A ce jour, et ce malgré plusieurs relances, les copropriétaires concernés n'ont pas réussi à s'organiser afin d'une part de terminer les travaux permettant de lever les différents arrêtés de mise en sécurité et l'arrêté d'insalubrité pris sur un logement, ni programmer les travaux complémentaires, en vue de rénover intégralement le bâtiment conformément à la DUP travaux.

L'objectif principal de l'enquête parcellaire est d'obtenir de manière contrainte, la mobilisation des propriétaires, là où l'animation amiable de la DUP travaux n'a pas porté ses fruits.

Son objectif secondaire est de préparer l'appropriation publique par voie d'expropriation le cas échéant.

L'EPT Boucle Nord de Seine a missionné la SAEM CITALIOS pour engager et poursuivre l'animation de la démarche auprès des propriétaires.

## 2 Généralités

### 2.1 Nature et caractéristiques du projet

L'immeuble est touché par l'arrêté préfectoral DRE/BELP n°2013-92 du 2 juillet 2013 portant déclaration d'utilité publique des travaux de restauration de neuf immeubles sis sur Clichy-la-Garenne au profit de la ville.

Le programme des travaux déclarés d'utilité publique porte sur les parties communes et sur les parties privatives.

Pour les parties communes, les travaux comprennent :

- la réfection complète des façades ;
- la révision de la couverture de toiture ;
- la reprise des structures de plancher dégradées ;
- la réfection de la cage d'escalier avec traitement du plomb ;
- la mise aux normes et la réfection des réseaux ;

- la réfection des étanchéités et la reprise du sol de la cour ;
- l'assainissement des caves ;
- la mise en sécurité incendie.

Pour les parties privatives, les travaux comprennent la mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements.

A noter que dans le cadre de l'opération de restauration immobilière, le programme des travaux précise que la restauration devra s'effectuer dans le respect des volumes initiaux et des percements d'origine :

- pour la réhabilitation d'un immeuble existant, on retiendra le principe fondamental d'une préservation de ses caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction ;
- dans le cas d'une modification des volumes, l'esprit de l'architecture et la structure originelle du bâtiment devront être restitués.

## 2.2 Objet de l'enquête

La présente enquête parcellaire s'inscrit dans la poursuite de la procédure à l'encontre de certains propriétaires qui n'ont pas souhaité s'engager dans la mise en œuvre des travaux définis par les fiches de prescriptions générales et particulières établies pour l'immeuble et rappelés ci-dessus.

## 2.3 Cadre juridique de l'enquête

- Code de l'Urbanisme : article L.313-4-2 et R.313-28 ;
- Code de l'Expropriation : article R.131-3.

## 2.4 Composition du dossier

1. Registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés ;
2. Arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-28 du 17 mars 2023 portant ouverture d'enquête parcellaire complémentaire, au bénéfice de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, en vue de poursuivre l'acquisition de tout ou partie des biens construits sur la parcelle de terrain cadastrée section J n°57 et nécessaire à la réalisation des travaux de restauration immobilière de l'immeuble situé 46 rue du Landy à Clichy-la-Garenne ;
3. Dossier d'enquête parcellaire comprenant :
  - une notice de présentation, 9 pages format A4 ;
  - le plan parcellaire 3 pages A4 ;
  - l'état parcellaire 52 pages A4 ;
  - le programme individualisé des travaux 12 pages format A4 ;

## 2.5 Désignation des propriétaires concernés par l'enquête

Le syndic de cette copropriété est le CABINET FIDELIS IMMOBILIER sis à Clichy-la-Garenne 142 rue Martre.

Les copropriétaires concernés par l'enquête sont :

- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 46 RUE DU LANDY ET 12 RUE ALFRED COUILLARD A CLICHY (92110) représenté par son syndic FIDELIS IMMOBILIER,
- Société "VARYKINO", représenté par son gérant Madame CORNET Nathalie, née PASQUIER, lots 1 et 41, 3 et 42,
- Nu-propriétaires Mme ARTIGAUD Emilie, Mme ARTIGAUD Pauline, M. ARTIGAUD Basil-Emmanuel, lots 2 et 40,
- M. DIEGO-REVUELTA François représenté par son tuteur Mme KUETCHA Julienne, mandataire judiciaire à la protection des majeurs, lot 4
- Mme AGUEDACH Khadija, lot 5,
- M. OULAIIDI Mohamed, lot 6,
- M. BEN SAYD M Hamed, indivision lot 7,
- M. EL MARJOU Mohamed, indivision lot 7,
- M. EL ASFOURI Monaim et Mme BAASSINI Ismahane, lot 8,
- M. AATIT Lahoucine, lot 9
- Société dénommée "DOMINO", représentée par son gérant Monsieur TUNC Hasan, lot 10
- M. COURCHAY Geoffrey, lot 11
- M. RAJAONARISON José et Mme RAKOTONIMBAHY Harivololona, lot 12
- M. RAKOTONANDRASANA Arnauld et Mme RAKOTONIAINA Sylvie, lot 13,
- Mme ADJEH-KPE Kokoe, lot 14,
- M. GUILLAUME Quentin et Mme TRAN Xuan, lot 16 et lot 33,
- Mme ZARZYCKA Ewa, lot 17,
- Société "MANOLA", représentée par son gérant M. FLERIN Marc, lot 18 et lot 27,
- Nu-propriétaires Mme HAJJOUR Aïcha, M. HAJJOUR Brahim, M. HAJJOUR El Hassan, M. HAJJOUR Lahcen, M. HAJJOUR M'Barek, M. HAJJOUR M'Hind, Mme HAJJOUR Mina, Mme HAJJOUR Saâdia, Usufruitier Mme LATIF Fatima, lot 19,
- M. ASSIF Messaoud, lot 20,
- M. MITRI Samir, lot 21,
- M. LAMPE Bruno et Mme MERCIER Cendrine, lot 22,
- M. OUARGUI Lahoucine, lot 23,

- Nu-propriétaires Mme POULHALEC Marine, Mme POULHALEC Maud, Mme POULHALEC Morgane, Usufruitier M. POULHALEC Philippe, lot 24,
- M. BRASSEUR Jacques et Mme SANTINO Orsolina, lot 25,
- M. HELAIN Christophe lot 26,
- M. IGOUDJIL Mouloud, lot 28,
- M. BENCHABANE Hocine, lot 29,
- M. BIAUCHE Daniel et Mme PEDRON Chantal, lot 30,
- Société dénommée "SCI GRELENNY ETC", représenté par sa gérante Mme ALLOUCHE Deborah SCI et Mme COLLIN Deborah, lot 31,
- M. AVAKIAN Patrice, lot 32,
- M. PHILIBERT Henri et Mme RASOAMALALA Marie, lot 34,
- M. MEDJEBEUR Souiga et Mme BOUGUERRA Monia lot 35, lot 36 et lot 39,
- M. ASSFAR Mohamed, lot 37,
- Société dénommée "JA JA", représentée par son gérant M. HAMELIN Dominique, lot 38.

### **3 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête**

#### **3.1 Organisation de l'enquête**

##### **3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par arrêté DCCPAT/BEICEP du 17 mars 2023 portant ouverture de l'enquête parcellaire complémentaire, le Préfet des Hauts-de-Seine m'a désigné, François Huet ingénieur VRD, en qualité de commissaire enquêteur.

##### **3.1.2 Modalités de l'enquête**

###### **3.1.2.1 Réunions préparatoires**

A la suite de ma désignation, j'ai pris contact par téléphone avec Monsieur CHAPUS chargé de mission à l'habitat privé de la Mairie de Clichy-la-Garenne afin de fixer la date d'une réunion préparatoire.

Cette réunion préparatoire a eu lieu le 17 mars 2023. elle réunissait Monsieur AUBIER, responsable du pôle foncier et habitat privé à CITALIOS, Monsieur CHAPUS, Ville de Clichy et moi-même.

Lors de cette réunion Monsieur AUBIER et Monsieur CHAPUS m'ont exposé l'objet de l'opération de rénovation immobilière en cours, l'historique de la démarche et ont fait le point de la situation de l'immeuble concerné par l'enquête. Ils m'ont exposé la situation des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

Une seconde réunion a eu lieu en mairie le 7 avril avec Monsieur CHAPUS et Monsieur NOYER le conseiller juridique de la ville. Nous avons fait le point sur les enjeux de l'enquête. À l'issue de l'enquête sont attendus de la part des propriétaires les fiches d'information jointes aux notifications et un engagement formel de réaliser les travaux définis dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (ORI) déclarée

d'utilité publique en 2013. Il a été rappelé que, dans le cadre d'une ORI, il y a obligation de déposer un permis de construire sur la base du document Cerfa ad-hoc le plus complet possible. L'article R313-28 précise cela :

« Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire à l'autorité expropriante :

- a) Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;
- b) La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7. »

### 3.1.2.2 Visite des lieux

J'ai visité les lieux sous la conduite Messieurs AUBIER et CHAPUS à la suite de la première réunion préparatoire. J'ai pu constater l'état général des parties communes intérieures et extérieures et l'état de deux appartements un occupé au rez-de-chaussée et un en travaux dans les étages.

Nous avons aussi rencontré la représentante du syndic Madame FIDELE que nous avons informé oralement du lancement de l'enquête parcellaire.

### 3.1.2.3 Dates de l'enquête et organisation des permanences

Conformément à l'article 4 de l'arrêté DCPAT/BEICEP du 17 mars 2023, l'enquête s'est tenue du lundi 3 avril à 9 heures au mercredi 19 avril à 17 heures à la mairie de Clichy-la-Garenne, 80 boulevard Jean Jaurès et les dates des permanences ont été réparties comme suit :

- Lundi 3 avril 2023, de 9 h à 12 h ;
- Jeudi 13 avril 2023, de 14 h à 17 h ;
- Mercredi 19 avril 2023, de 14 h à 17 h ;

Le dossier d'enquête complet et un registre papier coté et paraphé par moi-même et ouvert par le maire étaient tenus à disposition

### 3.1.3 Information effective du public

L'article 5 de l'arrêté DCPAT/BEICEP du 17 mars 2023 précise les mesures de publicités et d'information à mettre en place pour cette enquête. Cet arrêté a été affiché en mairie pendant un mois, du 31 mars au 19 avril.

#### 3.1.3.1 Affichage

La mission d'affichage a été confiée PUBLILEGAL.

Nous avons constaté personnellement l'affichage de l'avis d'enquête parcellaire sur des panneaux de la Ville aux alentours de la mairie et cet affichage a été constaté par huissier le 24 mars et le 19 avril après la fin de l'enquête.

Les procès-verbaux de constat d'huissier et l'attestation d'affichage du Maire sont joints au présent rapport.

### 3.1.3.2 Publicité

L'avis d'enquête a été publié dans le journal Le Parisien édition des Hauts-de-Seine le 22 mars 2023 et le 4 avril.

Ces publications sont jointes au présent rapport.

## 3.2 Notification de l'enquête aux propriétaires

Les notifications individuelles prévues à l'article 6 de l'arrêté ont été adressées par la Ville aux propriétaires, séparément au mari et à la femme et aux gérants de sociétés, le 23 mars 2023. La mission d'adressage et de recueil des notifications a été confiée à la société SEGAT. Ces notifications ont été signifiées par voie postale et par voie d'huissier, pour les informer de l'enquête parcellaire à venir. Elles étaient accompagnées de :

- l'arrêté préfectoral DRE/BELP n°2013-92 du 2 juillet 2013 portant déclaration d'utilité publique des travaux de restauration de neuf immeubles, dont le 46 rue du Landy à Clichy-la-Garenne ;
- l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2018-93 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral DRE/BELP n°2013-92 du 2 juillet 2013 ;
- l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2018-96 portant modification de l'arrêté préfectoral DRE/BELP n°2013-92 du 2 juillet 2013 ;
- la délibération du conseil municipal du 13 novembre 2013 qui approuve les travaux et les délais d'exécution, prévus dans le cadre de l'opération de restauration immobilière avec DUP travaux ;
- le programme individualisé des travaux comprenant les prescriptions générales et particulières définissant les travaux à exécuter sur l'immeuble ;
- l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire ;
- l'extrait de l'état parcellaire ;
- le questionnaire ;
- une enveloppe retour affranchie.

Les lettres de notification et les significations d'huissiers sont jointes au présent dossier.

## 3.3 Déroulement de l'enquête

### 3.3.1 Permanences

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, l'enquête parcellaire s'est déroulée du lundi 3 avril au mercredi 19 avril 2023, soit pendant 17 jours consécutifs.

Comme stipulé à l'article 4 de l'arrêté, je me suis tenu à la disposition du public au cours des trois permanences de 3 heures chacune.

Permanence du lundi 3 avril :

J'ai reçu les visites de :

- Monsieur Geoffrey COURCHAY propriétaire du lot 11, est venu se renseigner et signale qu'il habite sur place ;
- Monsieur et Madame PHILIBERT propriétaire du lot 34 sont venus se renseigner et souhaitent faire des travaux dans leur studio afin de le louer ;
- Madame CORNET représentant la SCI VARYKINO propriétaire des lots 1 et 3 et 41 et 42 a dit avoir fait des travaux et qu'elle allait transmettre les éléments de preuve. Elle a manifesté la volonté de conserver ses lots et a contesté le montant des travaux du diagnostic établi en 2015 ;
- Monsieur BENCHABANE propriétaire du lot 29 a dit qu'il avait tout refait à neuf lui-même et qu'il souhaitait conserver son studio et participer au montant des travaux ;

#### Permanence du jeudi 13 avril :

J'ai reçu les visites de :

- Monsieur ASSFAR propriétaire du lot 37 est venu se renseigner et m'a dit qu'il souhaitait vendre ;
- Monsieur GUILLAUME propriétaire des lots 16 et 33 a dit qu'il souhaitait conserver ses biens et participer au montant des travaux ;
- La fille de Madame AGUEDACH représentant sa mère Khadija propriétaire du lot 5 est venue se renseigner et a dit que sa mère habitait sur place quand elle était là ;
- Madame DIMA représentant la société MANOLA propriétaire des lots 18 et 27 a dit qu'elle souhaitait vendre;
- Monsieur HAMELIN propriétaire du lot 38 a dit qu'il avait un locataire et qu'il serait vendeur si le prix proposé était satisfaisant.

#### Permanence du mercredi 19 avril :

J'ai reçu les visites de :

- Monsieur POULHALEC propriétaire en indivision avec ses trois filles du lot 24 a dit qu'il souhaitait vendre ;
- Monsieur BENCHABANE déjà venu à la première permanence est venu remettre des documents justifiant les travaux qu'il a réalisés ;
- Monsieur AVAKIAN propriétaire du lot 32 souhaite investir dans l'immeuble (voir registre) ;
- Madame RAJAONARISON propriétaire du lot 12 et représentant aussi son frère Monsieur RAKOTONANDRASANA copropriétaire du lot 13 a dit qu'ils souhaitaient vendre tous les deux.
- Le fils de Monsieur OULAIIDIE propriétaire du lot 6. Monsieur OULAIIDIE père habite dans le studio quand il n'est pas au Maroc.

### **3.4 Clôture de l'enquête**

L'enquête a été close le mercredi 19 avril à 17 h. Nous avons remis le registre d'enquête au maire afin qu'il le close et le signe conformément à l'article 8 de l'arrêté DCPAT/BEICEP du 17 mars 2023.

### 3.5 Incidents

Aucun incident n'a été à déplorer.

### 3.6 Évènement connexe

A la suite de ma visite des lieux le 17 mars avec Messieurs CHAPUS et AUBIER où nous avons rencontré Madame FIDELE, du cabinet FIDELIS syndic de l'immeuble, les copropriétaires ont été convoqués à une assemblée générale spéciale le 3 avril à 18h30 soit le soir même du démarrage de l'enquête.

Cette assemblée générale avait pour objectif d'informer les copropriétaires sur la procédure en cours et les mobiliser pour prendre des décisions urgentes. Il a notamment été décidé à l'unanimité des présents :

- de désigner un architecte Monsieur EL KHATIB (MEA) pour sa proposition pour un montant de 9500 € TTC incluant la structure de plancher + 7,5 % HT du montant des travaux pour le suivi et la réception du chantier ;
- de nommer un avocat spécialisé dans l'expropriation dont le choix sera soumis au conseil syndical.

Le procès-verbal de cette assemblée générale m'a été transmis par Maître FAUQUET l'avocat désigné, avec la situation financière des copropriétaires qui y était annexée.

### 3.7 Réunion de synthèse avec le maître d'ouvrage

Une réunion de synthèse s'est tenue entre le maître d'ouvrage et ses représentants et le commissaire-enquêteur le 24 avril dans les locaux de la Ville.

Outre le commissaire-enquêteur, étaient présents :

- Monsieur CHAPUS, Ville de Clichy ;
- Monsieur AUBIER, CITALIOS (en visio) ;
- Monsieur NOYER, conseiller juridique de la Ville de Clichy (en visio).

Lors de cette réunion, nous avons fait le bilan des diverses manifestations des propriétaires intervenues depuis le lancement de l'enquête, bilan détaillé dans le chapitre suivant.

Le registre papier m'a été remis en main propre le 24 avril 2023.

Par ailleurs, un tableau récapitulatif de suivi des notifications dressé par SEGAT et un état parcellaire mis à jour SEGAT m'ont été transmis par courriel le 27 avril.

Le bilan global révèle que 100% de l'objectif a été atteint en termes d'envois, 71% en termes de retour dont le détail est :

#### Analyse de la signification par commissaire de justice

- 65 significations devaient être réalisées
- 65 significations réalisées, soit 100%
  - 7 significations remises en mains propres au domicile au destinataire
  - 4 significations remises en mains propres au domicile à un autre destinataire

- 36 significations déposées à l'étude après passage sur place, vérification de l'exactitude du domicile et information du destinataire
- 2 significations ayant fait l'objet d'un PV de difficulté au titre de l'article R151-1 et suivants du Code de Procédure Civile
- 6 significations ayant fait l'objet d'un PV au titre de l'article 659 du Code de Procédure Civile (destinataire non domicilié au lieu de la signification et envoi d'un courrier RAR au dernier domicile connu)
- 1 signification ayant fait l'objet d'un PV au titre de l'article 684 du Code de Procédure Civile
- 9 significations remises par commissaire de justice à l'étranger (Maroc)
- **Analyse de la notification par courrier RAR**
- 65 notifications à réaliser
- 65 courriers RAR envoyés, soit 100%
- 36 courriers RAR remis, retirés ou retournés, soit 71%
  - 36 courriers remis ou retirés par le destinataire
  - 6 courriers retournés pour cause d'adresse inconnue
  - 4 courriers adressés mais non retiré (PANR)
- 19 courriers RAR envoyés sans retour au terme de l'enquête parcellaire, soit 29%
  - 19 courriers adressés et/ou toujours en cours d'acheminement (informations disponibles sur le site internet de La Poste pour les courriers adressés en France), dont 9 courriers adressés en RAR à l'étranger (Maroc)

### 3.8 Inscriptions dans les registres d'enquête

#### Le 3 avril :

Monsieur PHILIBERT a écrit qu'il a rencontré le commissaire enquêteur qui lui a dit d'arrêter les travaux aussi bien privatifs que parties communes. Il indique aussi qu'il aimerait rencontrer le représentant de la mairie. *Je tiens à préciser sur le premier point que je répondais à la question qui m'était posée de savoir s'il fallait payer les appels de fond pour les travaux de ravalement. Mon propos étaient de le mettre en garde sur le fait que la procédure engagée pouvait modifier le programme des travaux à venir et qu'il était préférable de suspendre tout investissement pour le moment en attendant le résultat de l'enquête.*

Monsieur BENCHABANE informe qu'il a effectué les travaux de son bien et qu'il s'engage à poursuivre tous les travaux des parties communes et à participer aux dépenses. Il précise qu'il souhaite que l'immeuble soit conservé et garder son bien.

#### Le 6 avril :

Madame AGUEDACH représentant sa mère écrit que tous les travaux de plomberie, électricité, sol, douche, toilettes ont été réalisés dans son appartement pour le mettre aux normes, il y a un mois.

#### Le 14 avril :

Madame MEDJEBEUR certifie avoir déposé un dossier en main propre à Monsieur CARRERE directeur de l'hôtel de ville.

**Le 19 avril :**

Madame ADJEH-KPE est venue mais le commissaire enquêteur n'était pas là.

Pour l'indivision, Monsieur POULHALEC écrit qu'il a l'intention de réaliser les travaux déclarés d'utilité public dans les délais prescrits.

Monsieur BENCHABANE écrit qu'il m'a remis un dossier complet des rénovations de son appartement en main propre.

Monsieur AVAKIAN atteste sur l'honneur vouloir engager les travaux nécessaires à la réhabilitation totale de l'immeuble. Par ailleurs, il souhaiterait racheter des lots pour améliorer la qualité de cet immeuble notamment en agrandissant la surface des logements. Il précise qu'il est actuellement sous le régime de loueurs meublés professionnels et possède un patrimoine immobilier non négligeable et des capacités financières significatives.

Monsieur OULAIDI dit que des travaux de réfection ont été réalisés en 2020-2021 électricité, peintures, fenêtres, parquet, cuisine, carrelage mural et sol, salle de bains, appareils sanitaires et plomberie. Il s'engage à conserver son logement et à participer aux travaux souscrits.

## **3.9 Documents reçus à l'issue de l'enquête**

### **3.9.1 Courriers électroniques**

Je signale qu'à la suite d'un courriel que j'ai reçu sur ma boîte mail personnelle du Monsieur HELAIN copropriétaire habitant en Côte-d'Ivoire, j'ai demandé qu'une adresse mail dédiée soit mise en place ce qui a été fait en milieu d'enquête. Cette adresse : [operation-restauration-immobiliere@enquetepublique.net](mailto:operation-restauration-immobiliere@enquetepublique.net).

### **3.9.2 Courriers papier**

- J'ai reçu le 17 avril en mairie un courrier RAR de Maître Louis FAUQUET avocat à la Cour m'écrivant en sa qualité d'avocat des copropriétaires du 46 rue du Landy, agissant poursuites et diligences de son syndic la société FIDELIS IMMOBILIER... m'informait en application de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme que l'ensemble des copropriétaires pour les parties privatives et le syndicat des copropriétaires pour les parties communes entendent engager les travaux de remise aux normes et les réaliser dans les 15 mois impartis par l'arrêté. Sont joints les documents suivants :
  - règlement de copropriété ;
  - attestation de MEA Architecte en date du 13 avril 2023 missionné par l'immeuble pour les études et le suivi des travaux de remise aux normes de l'immeuble ;
  - procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires tenue le 3 avril 2023 ayant décidé des travaux de remise aux normes.
- J'ai reçu de Monsieur HELAIN propriétaire du lot 26

- un courriel le 4 avril dans lequel il m'informe de son éloignement à Abidjan et qu'il est favorable aux travaux envisagés ;
- un courrier daté du 11 avril depuis Abidjan m'informant en outre qu'ayant acquis sa studette en 2016, il avait parfaitement connaissance de la DUP de 2013 et que compte-tenu de l'état catastrophique dans lequel se trouvait les lieux il avait entrepris des travaux de réfection comprenant la remise à neuf des sols, murs, plafond, plomberie, électricité, placard etc.. entre les mois de mai et juin 2016. Des photos en noir et blanc sont jointes ainsi que des tickets de caisse de fournisseurs de matériaux. Il me propose de procéder à un contrôle desdits travaux. Concernant les travaux à réaliser dans les parties communes il dit qu'il y a toujours été favorable et qu'il continuera à être favorable à des travaux complémentaires à ceux déjà votés (cage d'escalier et ravalement) et qu'il s'engage à y contribuer à hauteur des tantièmes qui lui incombent.
- J'ai reçu un courrier daté du 4 avril de Monsieur et Madame LAMPE propriétaires du lot 46 depuis 2015 dans lequel ils déclarent avoir réalisés de gros travaux d'amélioration et de mise aux normes constatés par Monsieur GOLCZYK.
- J'ai reçu un courrier de Monsieur et Madame BIAUCHE propriétaire du lot 30 dans lequel ils indiquent que le studio est loué au même propriétaire depuis 2009, qu'il est bien entretenu et qu'il avait été rénové en 2004. Pour la partie privative, ils s'engagent à exécuter rapidement une étude DPE et exécuter tous travaux d'amélioration nécessaires ainsi que les travaux préconisés par l'architecte missionné. Concernant les parties communes ils s'engagent à voter les travaux DUP afin qu'ils soient réalisés dans les délais impartis.
- Un courrier a été envoyé le 6 avril et reçu à la mairie de Clichy le 11 avril et m'a été remis le 28 avril. Ce courrier a été envoyé par Madame CORNET pour la société VARYKINO. Elle affirme que les studios dont elle est propriétaire ont été rénovés dans les règles de l'art et qu'ils comportent toutes les caractéristiques d'un bien habitable et décent. En outre, elle s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la réfection des parties communes de l'immeuble comme il a été demandé dans le courrier recommandé et par voie de conséquence à payer les sommes qui seront demandées.
- Un courrier de Madame ZARZYKA-BERARD daté du 8 avril m'a été transmis, par lequel elle m'informe qu'elle s'engage à réaliser les travaux nécessaires dès que son locataire sera parti, installation de double-fenêtres, isolation du mur extérieur et isolation de la porte d'entrée. De plus, elle a voté favorablement en faveur du programme des travaux lors de l'AG du 3 avril avec recours à un architecte. Le diagnostic joint fait apparaître la présence de revêtements contenant du plomb, une ou des anomalies dans l'installation électrique et un diagnostic de performance énergétique classé G.
- Un courrier remis par huissier de justice m'a été remis provenant le Maître FERTOUT avocat pour le compte de la SCI GRELENNY ETC propriétaire du lot 31 par lequel est pris l'engagement de réaliser dans les 12 mois les travaux essentiels repris dans le diagnostic de performance énergétique du 11 avril 2023 joint au courrier en isolant les murs par l'intérieur après avoir vérifié l'absence de traces d'humidité et de mettre à jour le système de chauffage.
- Un courrier des consorts ARTIGAUD propriétaires des lots 2 et 40 daté du 9 avril m'informe de leur intention de participer à la réalisation des travaux des parties communes et de réaliser les travaux dans leurs parties privatives dont ils sont empêchés par la présence d'un locataire sans droit ni titre faisant l'objet d'une procédure d'expulsion .

- Un courrier de Monsieur COURCHAY propriétaire du lot 11 daté du 12 avril m'informe de son intention de participer aux travaux des parties communes et de réaliser les travaux d'isolation de son studio.

### 3.9.3 Documents remis en main propre

- La mairie m'a remis, lors de la dernière permanence un courrier daté du 12 avril adressé au maire, de Monsieur MEDJEBEUR propriétaire des lots 35, 36 et 39 déclarant qu'il souhaite vendre ses trois lots situés au 6<sup>e</sup> étage et se tient à disposition pour une visite et recevoir une offre décente. Ce courrier est accompagné des copies des actes de propriété des trois lots.
- Monsieur BENCHAMANE m'a remis des documents prouvant qu'il avait bien réalisé des travaux. Ce sont :
  - une facture de travaux daté du 7 juin 2022 ;
  - l'arrêté préfectoral DCPAT 2020 du 28 juillet 2020 relatif à l'information des acquéreurs de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur la commune de Clichy-la-Garenne avec des pièces annexes ;
  - un dossier d'expertises daté du 31 mars 2023 indiquant la non présence de revêtement contenant du plomb, la présence de matériaux contenant de l'amiante, un DPE, une installation électrique sans anomalie et un mesurage
    - un diagnostic de performance énergétique
    - un rapport de mission Amiante;un constat des risques d'exposition au plomb ;
    - un état de l'installation électrique ;
    - un certificat de mesurage ;
  - une attestation responsabilité prestataire de la société LETTIDIAG ;
  - des photos des travaux réalisés

La mairie m'a transmis le 26 avril un courrier de Monsieur ASSFAR adressé au maire par lequel il disait qu'il souhaitait vendre son lot à la ville dans le cadre de l'enquête en cours. Il confirme ainsi ce qu'il m'avait dit durant la permanence.

## 4 Bilan de l'enquête parcellaire

### Rappel des objectifs :

- mobilisation des propriétaires ;
- préparer l'appropriation publique, par voie d'expropriation le cas échéant.

### 4.1 Mobilisation des propriétaires : analyse des inscriptions et courriers

Je distingue 4 catégories de propriétaires :

- les copropriétaires ayant déclaré souhaiter vendre leur lot ;
- les copropriétaires ayant pris l'engagement écrit de réaliser des travaux prescrits à l'issue de l'enquête parcellaire ;
- les copropriétaires ayant déclaré avoir réalisé des travaux ou déclarant le bon état de leur lot ;
- les copropriétaires qui ne se sont pas manifestés ou qui n'ont pas pris l'engagement écrit de participer aux travaux des parties communes ;

#### **4.1.1 Copropriétaires ayant déclaré souhaiter vendre leur lot**

Les copropriétaires déclarant souhaiter vendre leur lot sont :

- Monsieur ASSFAR propriétaire du lot 37 déclaration faite lors de la permanence du 13 avril confirmé par courrier envoyé au maire le 26 avril ;
- Madame DIMA représentant la société MANOLA propriétaire des lots 18 et 27 déclaration faite lors de la permanence du 13 avril ;
- Monsieur HAMELIN propriétaire du lot 38 déclaration faite lors de la permanence du 13 avril. Il a actuellement un locataire à reloger ;
- Monsieur POULHALEC propriétaire en indivision avec ses trois filles du lot 24 déclaration faite lors de la permanence du 19 avril. Cette affirmation doit être confirmée car elle est contradictoire avec ce qui est écrit dans le registre où il est écrit pour l'indivision POULHALEC que le signataire a l'intention de réaliser les travaux dans les délais prescrits. *Je m'interroge de savoir si c'est la même personne qui a écrit et que j'ai rencontré à la permanence étant donné qu'il s'agit d'une indivision ou bien la même personne aurait écrit et changé d'avis après m'avoir rencontré ;*
- Madame RAJAONARISON propriétaire du lot 12 et représentant aussi son frère Monsieur RAKOTONANDRASANA copropriétaire du lot 13 déclaration faite lors de la permanence du 19 avril ;
- Monsieur MEDJEBEUR propriétaire des lots 35, 36 et 39 déclaration faite par courrier remis en mairie

Les lots cessibles dès maintenant seraient les lots 12, 13, 18, 24, 27, 35, 36, 37, 38 et 39.

#### **4.1.2 Copropriétaires ayant pris l'engagement écrit de réaliser des travaux prescrits à l'issue de l'enquête parcellaire**

Les propriétaires ayant pris l'engagement écrit de réaliser les travaux prescrits sont :

- Monsieur BENCHABANE propriétaire du lot 29 engagement écrit le 3 avril dans le registre papier ;
- Madame AGUEDACH représentant sa mère propriétaire du lot 5 engagement écrit le 6 avril dans le registre papier ;
- Monsieur AVAKIAN propriétaire du lot 32 engagement écrit le 19 avril dans le registre papier ;
- Monsieur OULAIDI propriétaire du lot 6 engagement écrit dans le registre papier le 19 avril ;

- Pour l'indivision POULHALEC copropriétaire du lot 24 engagement écrit le 19 avril dans le registre papier ;
- Monsieur HELAIN propriétaire du lot 26 engagement écrit dans son courrier daté du 11 avril ;
- Monsieur COURCHAY propriétaire du lot 11 engagement écrit dans son courrier du 12 avril ;
- Mesdames ARTIGAUD nu-propriétaires des lots 2 et 40 engagement écrit dans leur courrier du 9 avril ;
- Monsieur et Madame BIAUCHE propriétaire du lot 30 engagement écrit dans leur courrier du 11 avril ;
- Madame CORNET pour la société VARYKINO propriétaire des lots 1 et 41, 3 et 42 engagement écrit dans son courrier du 6 avril ;
- Madame ZARZYKA-BERARD propriétaire du lot 17 engagement écrit dans son courrier daté du 8 avril ;

Par son courrier du 14 avril, Maître Louis FAUQUET avocat m'informe, qu'en application de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des copropriétaires pour les parties privatives et le syndicat des copropriétaires pour les parties communes entendent engager les travaux de remise aux normes et les réaliser dans les 15 mois impartis par l'arrêté.

#### **4.1.3 Copropriétaires ayant déclarés avoir réalisé des travaux ou déclarant le bon état de leur lot**

Les copropriétaires ayant déclaré avoir réalisé des travaux sont :

- Madame CORNET représentant la SCI VARYKINO propriétaire des lots 1 et 3 et 41 et 42 lors de la permanence du 3 avril. Elle l'a confirmé dans un courrier envoyé le 6 avril.
- Monsieur BENCHABANE propriétaire du lot 29 lors de la permanence du 3 avril. Il l'a confirmé dans un dossier remis le 19 avril.
- Madame AGUEDACH propriétaire du lot 5 dans une inscription dans le registre papier le 6 avril, pour des travaux de plomberie, électricité, sol, douche, toilette.
- Monsieur OULADI propriétaire du lot 6 par une inscription dans le registre papier le 19 avril pour des travaux de réfection d'électricité, peintures, fenêtres, parquet, cuisine, carrelage mural et sol, salle de bains, appareils sanitaires et plomberie réalisés en 2020-2021.
- Monsieur HELAIN propriétaire du lot 26 par un courrier daté du 11 avril.
- Monsieur et Madame LAMPE propriétaires du lot 22 par un courrier daté du 4 avril.

Les lots ayant fait l'objet de travaux de rénovation récents sont les lots 1, 3, 5, 6, 22, 26 et 29.

Ces travaux n'ont pas été réalisés à la suite d'une demande de permis de construire comme exigé par l'article R313-28 du code de l'urbanisme.

#### **4.1.4 Copropriétaires n'ayant pas pris d'engagement écrit de participer aux travaux des parties communes ou ne s'étant pas manifestés**

Les copropriétaires n'ayant pas pris l'engagement écrit de participer aux travaux des parties communes sont :

- Monsieur GUILLAUME et Madame TRAN propriétaires des lots 16 et 33 (Monsieur GUILLAUME rencontré en permanence n'a pas fourni d'engagement écrit confirmant sa volonté) ;
- Monsieur PHILIBERT et Madame propriétaires du lot 34 (Monsieur PHILIBERT et Madame RASOAMALALA rencontrés en permanence n'ont pas pris d'engagement écrit) ;

Les copropriétaires ne s'étant pas manifestés sont :

- Monsieur AATIT propriétaire du lot 9 ;
- Monsieur ASSIF propriétaire du lot 20 ;
- Monsieur BEN SAYD propriétaire du lot 7 ;
- Monsieur BRASSEUR et Madame SANTINO propriétaires du lot 25 ;
- Monsieur DIEGO-REVUELTA propriétaire du lot 4 ;
- Monsieur EL ASFOURI propriétaire du lot 8 ;
- Monsieur MARJOU propriétaire en indivision du lot 7 ;
- Monsieur IGOUDJIL propriétaire du lot 28 ;
- Monsieur MITRI propriétaire du lot 21 ;
- Monsieur OUARGUI propriétaire du lot 23 ;
- Madame ADJEH-KPE propriétaire du lot 14 ;
- Monsieur et Madame HAJJOUR nu-propriétaires et Madame LATIF usufruitière du lot 19 ;
- Monsieur TUNC représentant la société DOMINO propriétaire du lot 10 ;
- Madame ALLOUCHE représentant la SCI GRELENNY ETC propriétaire du lot 31.

soit un total de 15 lots sur 42 qui ne se sont pas manifestés.

## **4.2 Préparation de l'appropriation publique**

Cette préparation consiste à identifier les propriétaires et les ayant droit par l'envoi des questionnaires à retourner.

Le double envoi des notifications par courrier recommandé et par officier de justice a permis de remplir l'objectif à 100 % comme décrit au paragraphe 3.7 du présent rapport.

A l'issue de l'enquête un état parcellaire mis à jour a été produit.

Enquête parcellaire 46 rue du Landy  
Rapport d'enquête

Fait à Levallois-Perret le 17 mai 2023

François Huet

Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.