

Préfecture des Hauts-de-Seine
Direction de la Réglementation et de l'Environnement
Ville de Clichy-la-Garenne

Opération de restauration immobilière (ORI)

Enquête parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles sises sur la commune de Clichy-la-Garenne, nécessaires à l'opération immobilière des immeubles situés 6, rue Martre et 12, rue de Paris.

Conclusions du commissaire-enquêteur

Table des matières

1	Rappel des éléments de l'enquête.....	3
1.1	Objet de l'enquête.....	3
1.2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	4
1.3	Participation du public.....	4
2	Conclusions du commissaire-enquêteur.....	4
2.1	Sur la régularité de l'enquête.....	4
2.2	Avis du commissaire enquêteur.....	4
2.2.1	Cas de Monsieur HAJAM.....	5
2.2.2	Cas de Madame LEGHMARA.....	5
2.2.3	Autres cas.....	6

1 Rappel des éléments de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête

Une enquête parcellaire a été ouverte par le Préfet des Hauts-de-Seine le 30 août 2017 dans le cadre de l'opération de restauration immobilière des immeubles situés 6, rue Martre et 12, rue de Paris à Clichy-la-Garenne.

A cette occasion, les propriétaires concernés doivent faire connaître leur intention de réaliser le programme des travaux déclarés d'utilité publique pour ne pas faire l'objet d'un arrêté de cessibilité permettant de prononcer l'expropriation des immeubles.

La situation des deux immeubles concernés est la suivante :

Pour les parties communes du 6, rue Martre, les travaux comprennent :

- les reprises de façades ;
- la réfection complète de la toiture ;
- la reprise des structures de plancher dégradées ;
- la réfection des cages d'escalier avec traitement du plomb ;
- la mise aux normes et la réfection des réseaux ;
- la réfection des étanchéités et la reprise des sols de la cour ;
- la mise en sécurité incendie, la réfection complète de l'étanchéité de la coursive et la création d'un local poubelles.

Pour les parties communes du 12, rue de Paris, les travaux comprennent :

- la réfection complète des façades ;
- la révision des toitures ;
- la réfection des cages d'escalier ;
- la révision et la consolidation des structures des caves et leur assainissement ;
- la réfection des sols de la cour ;
- la mise aux normes et la réfection des réseaux ;
- la mise en sécurité incendie, la mise aux normes des gardes-corps et la mise aux normes du local poubelles.

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

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête s'est tenue à la mairie de Clichy-la-Garenne, 80 boulevard Jean Jaurès du lundi 6 novembre au vendredi 24 novembre 2017, soit pendant 19 jours consécutifs.

Les propriétaires concernés par l'enquête ont reçu par voie d'huissiers des notifications individuelles les informant du lancement de la procédure et leur précisant les points suivants :

- exigence de réaliser dans le délai de 15 mois le programme des travaux déclarés d'utilité publique ;
- à cette fin la nécessité de fournir :
 - une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux ;
 - la date d'échéance des éventuels baux en cours 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 313-7 du code de l'urbanisme.
- fourniture des informations relatives à l'identité du propriétaire actuel ainsi que, appeler et faire connaître les éventuels locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, et ceux susceptibles de réclamer des servitudes sur l'immeuble ;
- si au cours de l'enquête, le propriétaire fait connaître sa décision de réaliser dans le délai prescrit les travaux dont le détail est notifié, le lot dans ce cas ne sera pas compris dans l'arrêté préfectoral de cessibilité pris à l'issue de l'enquête.

Le 13 octobre 2017, le commissaire-enquêteur s'est fait présenter la situation des deux immeubles concernés et il a visité les lieux.

1.3 Participation du public

Concernant l'immeuble sis **6, rue Martre**, quatre propriétaires étaient concernés par l'enquête. Aucun ne s'est présenté à l'enquête. Seul une propriétaire a répondu à la notification en retournant le questionnaire dûment rempli au maire dans le délai de l'enquête.

Concernant l'immeuble sis **12, rue de Paris**, cinq propriétaires étaient concernés par l'enquête. Un propriétaire s'est présenté et s'est engagé sur le registre.

2 Conclusions du commissaire-enquêteur

2.1 Sur la régularité de l'enquête

L'organisation de l'enquête a respecté scrupuleusement la réglementation en vigueur.

Aucun incident n'a été signalé.

2.2 Avis du commissaire enquêteur

Nous avons reçu quelques inscriptions dans le registre d'enquête mais une seule provenait d'un propriétaire concerné, Monsieur HAJAM. Nous écartons donc les autres inscriptions considérant que bien qu'elles expriment un point de vue légitime, elles ne coïncident pas explicitement avec l'objet de l'enquête.

Il ne nous reste donc plus que trois cas de figure :

- un propriétaire qui a pris la mesure de la situation et qui s'est impliqué ;
- un propriétaire qui a répondu mais insuffisamment ;
- des propriétaires qui ont ignoré l'enquête.

2.2.1 Cas de Monsieur HAJAM

Il nous est apparu après l'enquête que le Monsieur HAJAM qui s'était présenté aux permanences n'était pas Monsieur Mohamed HAJAM propriétaire de l'appartement du 12, rue de Paris puisque celui-ci est décédé le 10 janvier 2002 comme nous l'avons appris à la lecture du procès-verbal de difficulté dressé par l'huissier lors des significations.

Nous avons eu affaire à Monsieur Lachen HAJAM, fils de Mohamed HAJAM comme l'atteste la déclaration sur l'honneur et la copie du livret de famille qu'il a remis à Monsieur CHAPUS de la Ville de Clichy-la-Garenne le 11 décembre, suite aux investigations de celui-ci.

Monsieur Lachen HAJAM s'est donc présenté comme le propriétaire légitime et a agi comme tel.

Son appartement est vide et toutes charges dues au titre des travaux dans les parties communes ont été acquittées.

Monsieur HAJAM s'est engagé à remettre un permis de construire à échéance du 20 décembre et à réaliser les travaux dans son appartement dans le délai prescrit. Pour marquer sa bonne volonté, il a remis un chèque à l'architecte représentant l'intégralité des honoraires du dossier du permis de construire.

Il s'est présenté deux fois aux permanences et nous avons eu le sentiment d'être face à un homme souhaitant sincèrement valoriser son bien et dans les meilleurs délais afin de le remettre en location dès possible.

Nous proposons donc de ne pas prononcer pour le moment d'arrêté de cessibilité à l'encontre de Monsieur HAJAM de son lot n°20 de la copropriété du 12, rue de Paris. Cependant nous conseillons au maître d'ouvrage de se réserver la possibilité d'une cessibilité différée à la fin du délai de quinze mois à partir du 17 octobre 2017, date de la signification de l'acte à l'étude de l'huissier à l'adresse de Madame Yamina HAJAM, pour le cas où Monsieur HAJAM ne tiendrait pas ses engagements.

Par ailleurs, il est indispensable que la succession HAJAM soit maintenant réglée devant notaire. Il conviendra que la Ville s'en assure.

2.2.2 Cas de Madame LEGHMARA

Madame LEGHMARA est propriétaire d'un studio sis 6, rue Martre.

Madame LEGHMARA n'a pas participé à l'enquête et n'a pas répondu aux exigences de la notification qui lui a été adressé et a notamment ignoré la nécessité de déposer une demande de permis de construire pour les travaux à réaliser dans son studio.

Les travaux de mise en sécurité qu'elle met en avant et qui correspondent à une injonction du service Hygiène et sécurité de la Ville ne constituent pas un début de réponse à l'injonction de la Ville.

En outre Madame LEGHMARA ne s'est toujours pas acquittée de sa quote-part des travaux en cours dans les parties communes.

En conséquence, nous proposons que Madame LEGHMARA fasse l'objet d'un arrêté de cessibilité de ses lots n° 10 et 28 de la copropriété du 6, rue Martre.

2.2.3 Autres cas

Les autres cas sont les propriétaires qui n'ont pas montré d'intérêt à l'enquête parcellaire ni répondu à la notification qui leur a été adressée. De ce fait, ces personnes ont fait défaut aux obligations qui leur incombent.

Nous considérons que ces propriétaires se sont mises en état de voir leur lot intégré dans l'arrêté préfectoral de cessibilité pris à l'issue de la présente enquête.

Ce sont :

Pour la copropriété du 6, rue Martre :

- **Lots 11 et 29, Madame Khalija JABIRI épouse KERMCH ;**
- **Lots 15 et 20, Mesdames Brika et Halima BOUZID et Monsieur Houcine BOUZID inscrits à la matrice et Madame Brika BOUZID désignée comme nu-propriétaire pour 1/12, usufruitière pour 1/4 et propriétaire pour 1/4 ;**
- **Lot 16, Madame Fatima Bent Layachi Ben Ahmed RODI épouse SBAR ;**

Pour la copropriété du 12, rue de Paris

- **Lot 8 et lot 9 : Madame Halirna SAMASSA, Monsieur Diahara SAMASSA et Madame Halima SAKO épouse SAMASSA ;**
- **Lot 12, Monsieur Jamel BEN AMMAR ;**
- **Lot 15, Monsieur Fadhil HAMOUD ;**
- **Lot 35, Monsieur Telmo Georges MADEIRA et Madame Nazaré MEDEIROS-SOLDADO épouse MADEIRA.**

Fait à Levallois-Perret le 19 Décembre 2017

François Huet

Commissaire-enquêteur

