

- VILLE D'ORCHIES -
ARRETE N°2026-001

Le Maire de la Ville d'ORCHIES,

Vu le code civil, notamment les articles 2402, 2404 et 2405 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2213-24 et L.2215-1 ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport d'avis technique du bureau de contrôle PREVENTEC en date du 28 Juillet 2025 constatant les désordres suivants dans l'immeuble en copropriété sis à ORCHIES 2 Rue de l'Eglise et repris au plan cadastral sous le n° 2150 de la section D :

- En façade avant, le chéneau est probablement en mauvais état (page 7).

- En façade avant, nous observons des bois en mauvais état sur les linteaux/chainage de la façade rue.(page 11)

Ces pourritures sur les linteaux laissent d'importants doutes sur la partie ancrée de l'entrait qui nous conduira à solliciter des sondages complémentaires (page 12)

- Le plancher fait de calages qui semblent douteux. L'ensemble semble avoir fait l'objet de différents calages.

- La partie supérieure de la ferme semble dans un état plus satisfaisant. Une vérification de l'état sanitaire des bois sera à réaliser (page 13).

- Le solivage du plancher haut apparaît également dans un état relativement douteux (page 14)

- appartement au 2ème étage, on peut relever des bois infectés et pourris au droit de la sablière (page 17)

- parties communes : les infiltrations concernent visiblement le plancher mais aussi les maçonneries (page 18)

Vu le courrier du 1er Août 2025 lançant la procédure contradictoire adressé au syndic CITYA DESCAMPIAUX, Monsieur Edouard HOUSET et Madame Anne-Flore CAFFIER, Monsieur Philippe ROLLIER, Monsieur Nicolas DUPRET, Monsieur Jean-François MONNET, Monsieur Matthijs OOSTERHOUT et Madame Virginie DEFFRASNES leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité

et leur ayant demandé leurs observations dans un délai de 2 mois à compter de la réception du courrier ;

Vu l'absence de réponse et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDÉRANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et des tiers soit sauvegardée ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

- *Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, situé à ORCHIES 2 Rue de l'Eglise repris au plan cadastral sous le n° 2150 de la section D, et représenté par le syndic CITYA DESCAMPIAUX CENTRE 94 rue du Molinel 59000 LILLE (règlement de copropriété et état descriptif de division publiés le 15/04/1987, état descriptif modificatif de division publié le 19/02/2004).*
- *Monsieur David DELANNOY, domicilié au 70 Avenue de la Libération 59310 ORCHIES, propriétaire du lot 7*
- *Monsieur Nicolas DUPRET, domicilié au 690 rue des Arcins 59310 BEUVRY LA FORET, propriétaire du lot 22*
- *Monsieur Edouard HOUSET et Madame Anne-Flore CAFFIER, domiciliés au 588 rue de la Frête 59830 LOUVIL, propriétaires des lots 3-6 et 23*
- *Monsieur Jean-François MONNET, domicilié au 65 rue Jules Ferry 59310 ORCHIES, propriétaire du lot 4*
- *Monsieur Matthijs OOSTERHOUT et Madame Virginie DEFFRASNES, domiciliés au 93Bis rue du Maréchal De Lattre de Tassigny 59780 BAISIEUX, propriétaires du lot 15*
- *Monsieur Philippe ROLLIER, domicilié au 62 rue à la Deffe 59310 MOUCHIN, propriétaire du lot 8*
- *La SCI IMMO JD représentée par Monsieur Jean-Pascal DUJONCQUOY et Madame Sophie DUJONCQUOY, dont le siège social est au 2 rue de l'Eglise 59310 ORCHIES, propriétaire des locaux commerciaux « Sézarine Boutique » et Kébab « Karawan »*

Sont mis en demeure d'effectuer dans un délai de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté, les travaux de réparation suivants et de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé :

- Reconstituer l'entrait de ferme
- Refaire le / les plancher(s)
- Remplacer les bois défectueux."

Préalablement aux travaux, il conviendra de réaliser des curages et sondages complémentaires définis ci-après.

Les sondages et curages à réaliser sont les suivants :

- Démontage du doublage en façade avant sur la double hauteur des 2 appartements (y compris la partie latérale « gauche » sur la photographie en page 20 du rapport Préventec du 28 juillet 2025 où le plancher est encore en place).
- Dégager les faces latérales de l'ancrage de l'entrait dans la façade de façon à vérifier l'état des bois
- Démontage du plancher aggloméré de la pièce du 2ème étage afin de vérifier le solivage.
- Démontage du plafond en circulation commune au droit du dégât des eaux afin de visualiser le solivage.
- Démontage de l'ensemble du plafond du logement afin de visualiser le solivage en complément de la zone déjà dégagée.

A l'issue de ces sondages et curages, une nouvelle visite permettra de déterminer les mesures à prendre ; ces dernières pouvant varier singulièrement en fonction de l'état des bois.

En complément, il conviendra de faire intervenir une entreprise spécialisée pour le diagnostic et le traitement des bois."

ARTICLE 2 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les personnes mentionnées à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 :

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

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 reproduits en annexe.

ARTICLE 5 :

Le coût des mesures de travaux du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à 700 000 euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée aux personnes mentionnées à l'article 1, ou à leurs ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par un expert en bâtiment de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, tiennent à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

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.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à Mme Chloé BOSSUYT (lot 3), Monsieur Mathéo EVERAER (lot 8), Madame DEFONTAINE (local commercial Sézarine), Monsieur BAYLAN (local commercial Karawan)

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est également transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille (5 Rue Geoffroy Saint Hilaire CS 62039 59014 LILLE CEDEX), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

ORCHIES, le 21 JAN. 2026

Le Maire,
Ludovic ROHART



Arrêté transmis en Sous-préfecture

de Douai le 21 JAN. 2026

Publié le 21 JAN. 2026

Certifié exact, Le