



Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
Bâtonnière élue

FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés

JULIE VINCENT
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
Avocats

LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes

ROMAIN RAMBAUD
Professeur agrégé des Universités
Consultant

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY

MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO

JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
Avocats
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
Juristes

Membres du GIE

«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier

JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



COMMUNE DE BOURG SAINT
MAURICE

Mairie
Place Marcel Gaimard
73700 BOURG SAINT MAURICE

Envoi par mail :

mairie@bourgssaintmaurice.fr

+ LRAR n° XXXXX

GRENOBLE, le 23 septembre 2025

N/Réf. : COPROPRIETE RESIDENCE DES GLIERES / COMMUNE DE
BOURG SAINT MAURICE
FP25404 – SF/LM/LM

Objet : Recours gracieux contre l'arrêté de mise en sécurité n°2025 / 594
du 30 juillet 2025

Monsieur le Maire,

Je me permets de prendre attache auprès de vous, en ma qualité de conseil du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété RESIDENCE DES GLIERES, représentée par son syndic en exercice, à savoir la société CIS IMMOBILIER, située 124 Avenue du Maréchal Leclerc sur le territoire de la Commune de BOURG-SAINT-MAURICE (73700).

Par arrêté de mise en sécurité du 30 juillet 2025 n° 2025/594, considérant qu'en raison de l'état des bâtiments et de la persistance des désordres, il convenait d'engager la procédure de mise en sécurité et qu'il appartient au maire de prendre les mesures de police spéciale édictées par les circonstances afin de faire cesser le danger dans un délai fixé, vous avez mis en demeure le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété d'effectuer les travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté.

Tout d'abord, et à la lecture de cet arrêté, je ne peux que vous faire part des craintes et des inquiétudes du Syndicat des copropriétaires au regard du délai très court laissé pour réaliser les travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction tels que préconisés.

Le Syndicat s'interroge également quant à l'astreinte encourue en l'absence de réalisation des travaux dans ce délai de 3 ans au regard du fait qu'il n'existe qu'un seul et même syndicat pour l'ensemble des bâtiments de la copropriété, et qu'au moins deux de ces bâtiments ne sont pas concernés par les travaux à mettre en œuvre.

En tout état de cause, de son examen, il m'apparaît que l'arrêté de mise en sécurité du 30 juillet 2025 n° 2025/594 est entachée d'un certain nombre d'illégalités de nature à en justifier le retrait.

* * * *

❖ **Sur le non-respect de la procédure contradictoire préalable :**

Aux termes de l'**alinéa 1^{er}** de l'**article L.511-10 du Code de la Construction et de l'habitation** :

« *L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris **à l'issue d'une procédure contradictoire** avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. »*

L'**article R.511-10 du Code de la construction et de l'habitation** précise ainsi que :

« *Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours aux mesures prévues à l'article L. 511-11, l'information prévue par l'article R. 511-3 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet immédiatement aux copropriétaires. Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires dispose alors, pour présenter des observations, **d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par l'autorité compétente.** »*

En outre, il est établi que l'administration ne peut, sans méconnaître le caractère contradictoire de la procédure, prendre une décision sans respecter le délai qu'elle a fixé à la personne concernée pour produire ses observations, et ce alors même qu'elle n'était pas tenue de lui accorder un tel délai (**CE, 28 juillet 1999, Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques, n° 201 092, T. p. 800**).

Le Conseil d'Etat considère ainsi que la décision prise avant la fin du délai laissé à l'intéressé pour présenter ses observations **est illégale** :

*« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la lettre du ministre a été remise au plus tôt le 16 février 2004 au représentant de la SOCIETE BASF-AGRO ; qu'ainsi le délai de dix jours mentionné dans cette correspondance expirait le 27 février 2004 ; que comme il a été dit plus haut la décision attaquée a été prise dès le 23 février 2004 ; que dans ces conditions la société requérante **n'a pas disposé d'un délai suffisant pour présenter utilement ses observations préalables** ; qu'il n'est pas allégué que la décision attaquée serait intervenue dans un cas d'urgence de nature à dispenser le ministre signataire de l'obligation de respecter la procédure contradictoire dont il avait lui-même fixé le terme ; que la SOCIETE BASF-AGRO est, **par suite, fondée à soutenir que la décision attaquée est intervenue à l'issue d'une procédure irrégulière et à en demander, pour ce motif, l'annulation** » (CE, 3ème et 8ème sous-sections réunies, 4 avril 2005, n°266665).*

Au cas présent, vous avez transmis et remis en main propre un courrier de mise en demeure avant arrêté de mise en sécurité le 7 juillet 2025 au syndic de la copropriété, à savoir CIS IMMOBILIER lui demandant de bien vouloir vous informer sous un délai d'1 mois à compter de la réception de la présente, des mesures que le Syndicat des copropriétaires comptait prendre afin de remédier aux désordres identifiés.

Tout d'abord, il y a lieu de noter que contrairement aux dispositions de l'article R.511-10 du Code de la construction et de l'habitation, n'a été laissé qu'un mois au Syndic pour vous apporter des réponses, au lieu de deux mois.

Ensuite, il apparaît que le délai d'un mois n'a pas été respecté puisque la mise en demeure datant du 7 juillet 2025, le Syndic avait jusqu'au 7 août 2025 pour vous apporter une réponse.

Or, vous prenez un arrêté de mise en sécurité le 30 juillet 2025.

Par conséquent, la procédure contradictoire préalable n'ayant pas été respectée, l'arrêté du 30 juillet 2025 n° 2025/594 devra être retiré.

❖ **Sur le périmètre établi des travaux et la notification de l'arrêté aux copropriétaires :**

Pour rappel, pour être valable, un arrêté de mise en sécurité doit être motivé en fait et en droit. Ainsi, au-delà des mesures prescrites pour faire cesser le péril, il vous appartenant de désigner exactement les parties de l'immeuble concernées.

Or, et dans le cadre de votre arrêté, vous désignez le périmètre concernait par les travaux de la manière suivante :

Sont inclus dans le périmètre du présent les lots suivants :

Bâtiment C : 104, 109, 116, 118, 124, 126, 135, 138, 139, 140, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 105, 106, 107, 108, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 133, 134, 136, 137, 141, 142, 143

Bâtiment D : 204, 206, 208, 209, 210, 223, 226, 227, 228, 230, 234, 236, 237, 238, 241, 242, 245, 246, 247, 248, 202, 203, 207, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 233, 235, 239, 240, 243, 244, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 201, 205, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 224, 225, 229, 231, 232

Bâtiment E : 308, 313, 315, 316, 322, 326, 330, 331, 332, 333, 334, 301, 309, 310, 318, 319, 320, 327, 328, 329, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 311, 312, 314, 317, 321, 323, 324, 325

Bâtiment F : 401, 412, 413, 414, 415, 426, 427, 429, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 428, 430, 431, 432, 433, 434, 435

En citant les lots de la copropriété, vous englobez finalement l'ensemble des parties communes et des parties privatives comme faisant l'objet du périmètre dans lequel il convient d'effectuer les travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction.

Or, et en visant les lots, soit les parties privatives, il vous appartenait, conformément aux dispositions juridiques applicables de faire notifier l'arrêté à l'ensemble des copropriétaires concernés et non pas qu'au Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

Par ailleurs, il n'y a pas de précisions quant aux travaux à effectuer, et si ceux-ci doivent être effectués uniquement sur les parties communes, ou également sur les parties privatives de la copropriété : il est uniquement fait état de travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction sur les lots situés dans les bâtiments C, D, E et F.

Compte tenu de l'absence de précisions à cet égard, et de notification de l'arrêté aux copropriétaires concernés, pris individuellement l'arrêté du 30 juillet 2025 n° 2025/594 devra être retiré.

❖ **Sur l'absence de proportionnalité de la mesure au regard du délai fixé pour exécuter les travaux :**

Dans le cadre de votre arrêté, et plus précisément à l'article 1^{er}, vous mettez en demeure le Syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction dans un délai de 3 ans à compter de la notification de l'arrêté.

Or, ce délai ne semble pas remplir les conditions de proportionnalité de la mesure puisque le délai fixé n'apparaît pas raisonnable compte tenu des travaux à engager (*Conseil d'État, 19 mai 1933, Benjamin*).

En effet, ce délai apparaît trop court et ne pourra pas être respecté au regard du nombre de lots à démolir, renforcer et reconstruire.

De plus, il y a lieu de rappeler que ces bâtiments ont été détruits par un incendie au sujet duquel une enquête est toujours en cours.

Les bâtiments sinistrés font toujours l'objet d'expertises amiables diligentées par les différents assureurs.

Surtout, en cas de désaccord, ou de difficulté, il existe un risque important qu'une expertise judiciaire soit demandée et ordonnée, et rallonge ainsi de manière significative l'exécution des travaux.

A la lecture des dispositions d'urbanisme applicable sur votre Commune, je prends note de l'article 2.6 du règlement qui prévoit :

2.6. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Ainsi, un délai de 10 ans pourrait être transposable au cas d'espèce.

En tout état de cause et compte tenu du délai de 3 ans qui n'apparaît pas adaptée à la mesure poursuivie, l'arrêté du 30 juillet 2025 n° 2025/594 devra être retiré.

❖ Sur l'impossibilité d'appliquer l'article 3 :

L'article 3 contenu dans votre arrêté précise que la non-exécution des réparations, des travaux et des mesures prescrites par cet arrêté dans les délais expose le Syndicat des copropriétaires au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, et conformément aux dispositions de l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Or, il semble que cet article ne peut pas s'appliquer en l'espèce étant donné que le Syndicat des copropriétaires regroupe l'ensemble des bâtiments de la copropriété, à savoir les bâtiments A, B, C, D, E et F.

Par conséquent, il n'apparaît pas possible de prévoir qu'une telle astreinte financière devra être supporté par le Syndicat des copropriétaires.

* * * *

Dans ces conditions, je vous saurai gré de bien vouloir procéder au retrait de votre arrêté de mise en sécurité du 30 juillet 2025 n° 2025/594.

Compte tenu des circonstances, il conviendrait de reprendre un arrêté de mise en sécurité avec un délai minimum de 5 ans pour la réalisation des travaux ou en tout cas qu'il soit mentionné dans l'arrêté que le délai de 3 ans est renouvelable en fonction des circonstances à intervenir.

Bien évidemment il convient d'apporter des précisions quant aux parties de l'immeuble impactées par les travaux à réaliser, et en particulier si les travaux impactent les parties communes ou bien les parties privatives de la copropriété, et dans le cas où seraient concernées uniquement les parties communes, il serait nécessaire de supprimer les liste des lots privatifs identifiés.

Je vous précise que la présente est un recours gracieux de nature à proroger les délais de recours contentieux s'il n'était pas fait droit à la présente demande.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, et rappelant à votre attention que vous pouvez bien évidemment transmettre copie de la présente à votre Conseil habituel,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé
Bâtonnière élue

Pièce jointe :

1. Décision contestée