



A\_2025\_0620

**ARRÊTÉ DE POLICE PRESCRIVANT LA DEMOLITION DE L'IMMEUBLE (PARCELLE CADASTREE SECTION Z N°218) DU 24 RUE BARA**

Le Maire de Romainville,

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1,

**VU** le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1,

**VU** le rapport d'expertise de M. SOLER Michel, expert près du tribunal administratif de Bobigny, en date du 1 décembre 2015,

**VU** le rapport du Bureau d'Etudes Structure ISTB, en date d'Octobre 2021.

**VU** les rapports du Cabinet d'Architectes Atelier 11 et du Bureau d'Etudes Structure Oregon, du 23 novembre 2025.

**CONSIDERANT** que le terrain cadastré section Z n°218 comprend un ensemble immobilier en enfilade composé de 5 bâtiments comme suit :

- Bâtiment A sur rue comprenant un sous-sol avec caves, un rez-de-chaussée de trois logements et deux étages de quatre logements ;
- Bâtiment B sur cour comprenant une pièce en rez-de-chaussée,
- Bâtiment C sur cour comprenant en rez-de-chaussée deux logements, de trois logements aux étages R+1 et R+2,
- Bâtiment D comprenant un sous-sol avec caves, deux logements en rez-de-chaussée et deux logements en R+1,
- Bâtiment E comprenant un sous-sol et un atelier en rez-de-chaussée

**CONSIDERANT** qu'une servitude de passage et de réseaux a été créée au sein du bâtiment A pour desservir les bâtiments B, C, D et E,

**CONSIDÉRANT** que le bâtiment A, propriété de la commune de Romainville depuis 2019 et relevant de son domaine privé, est aujourd'hui inoccupé mais assure toujours, via son couloir traversant et les réseaux qui y sont implantés, l'accès et l'alimentation des bâtiments de cour, occupés ;

**CONSIDERANT** que cet ensemble immobilier est en copropriété,

**CONSIDERANT** que le bâtiment A présente un danger réel, actuel et grave en raison de mouvements récents de la façade rue qui est fortement bombée, d'un décollement des parpaings dans les ouvertures, et de l'endommagement des nombreuses poutres de plancher qui ne peuvent plus assurer leur fonction structurelle,

**CONSIDÉRANT**, plus précisément, qu'il résulte des différents rapports susvisés que le bâtiment A présente un état structurel alarmant :

- façade sur rue fortement bombée et affectée de nombreuses fissures dont certaines se sont accentuées,
- décollement de parpaings dans les ouvertures, lézardes importantes entre murs de refend et façade,
- planchers et poutres bois gravement dégradés ne remplissant plus leur fonction structurelle,
- charpente et plancher de combles très altérés,
- étalements du couloir traversant et de certains linteaux insuffisants et mal disposés,
- sous-sols non accessibles, leur stabilité n'étant plus garantie ;

**CONSIDÉRANT** que le bureau d'études OREGON conclut que le bâtiment présente des risques importants d'effondrement à court terme et qu'il est « urgent de procéder à la coupure du gaz » et de trouver un nouvel accès pour les habitants des bâtiments de cour, la démolition devant être réalisée « très rapidement »,

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort en outre du rapport ATELIER 11 que les prescriptions conservatoires préconisées dès 2015 et 2021 (reprises structurelles, comblement des sous-sols, mise hors d'eau, étalements complets) n'ont été que très partiellement réalisées et que la sécurité des usagers de la voie publique ainsi que celle des occupants amenés à traverser le couloir n'est plus assurée,

**CONSIDÉRANT** que le bâtiment A est toujours traversé par des réseaux de gaz, d'électricité et d'eau alimentant les bâtiments de fond de cour ; qu'un effondrement, même partiel, du bâtiment A serait susceptible d'entraîner la rupture de ces réseaux et de provoquer une explosion, un incendie ou de nouveaux désordres sur les immeubles voisins,

**CONSIDERANT** par conséquent que ce danger imminent menace les usagers de la voie publique et les résidents des autres bâtiments de la copropriété situés à l'arrière du bâtiment A doté d'une servitude de passage et qu'il y a lieu de prendre immédiatement les mesures de sauvegarde nécessaires, en vue de garantir la sécurité publique,

**CONSIDERANT** qu'en égard à la jurisprudence constante sur le sujet (CE 4° et 5° s-s-r., 6 novembre 2013, n° 349245 ou encore CE, 04 juillet 2024, n°464689), en présence « *d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du Code général des collectivités territoriales* »,

**CONSIDERANT** que les rapports annexés au présent arrêté illustre bien un péril particulièrement grave et imminent qui nécessite, sans délai, que le bâtiment sis au 24 rue Barrat, propriété communale relevant du domaine privé de la commune de Romainville, soit démolí sans délai,

## ARRÊTE

### **ARTICLE 1 : Constatation d'un péril grave et imminent**

Il est constaté l'existence d'un péril particulièrement grave et imminent affectant le bâtiment A, propriété de la commune de Romainville et relevant de son domaine privé, sis 24 rue Joseph Bara à Romainville (parcelle cadastrée section Z n° 218). Ce péril résulte des désordres structurels graves décrits dans les rapports ATELIER 11 et OREGON annexés au présent arrêté.

## **ARTICLE 2 : Désignation du propriétaire du bâtiment A**

Le propriétaire du bâtiment est la commune de Romainville.

## **ARTICLE 3 : Injonction de mesures provisoires**

La commune de Romainville interdit, en conséquence, tout accès au bâtiment y compris à ses abords immédiat et l'usage de la servitude de passage traversant le bâtiment A durant les travaux de démolition dont la durée prévisionnelle, qui est susceptible d'évoluer, est fixée à 15 jours.

La déconnexion des réseaux gaz et électriques est imminente pour éviter tout risque d'explosion et d'incendie.

## **ARTICLE 4 : Démolition du bâtiment A**

Il sera procédé, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Romainville, à la démolition complète du bâtiment A sis 24 rue Joseph Bara lui appartenant, incluant la dépose des superstructures et de la façade sur rue, dans les meilleurs délais compte tenu de l'urgence et du péril décrit à l'article 1.

Les services municipaux et les entreprises mandatées à cette fin sont autorisés à pénétrer dans le bâtiment et sur la parcelle pour réaliser l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de démolition.

## **ARTICLE 5 : Notification**

Le présent arrêté sera notifié :

- Au propriétaire du bâtiment A,
- Aux copropriétaires des bâtiments B, C, D et E,
- Au syndic de copropriété OXIGEN, situé 11 ALLEE DU BELVEDERE, 93 230 ROMAINVILLE
- Aux occupants des logements situés dans les bâtiments B, C, D et E
- Au département,
- Au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, 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.

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

## **ARTICLE 6 : Voie de recours**

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 faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montreuil dans un 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. :

- soit par courrier (7, rue Catherine Puig – 93 558 Montreuil Cedex) ;
- soit par voie dématérialisée accessible par le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>

Fait à ROMAINVILLE, le 24 novembre 2025



Transmis au contrôle  
de légalité le 25 novembre 2025.