

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE CONDRIEU

ARRÊTÉ 2025-329
PERIL IMMINENT IMMEUBLE 3 RUE EUGENE GENET

Le Maire de la Commune de Condrieu,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2212-2, L2212-4 et suivants relatifs aux pouvoirs de police du Maire en matière de sécurité publique ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-1 à L 511-22 et R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le rapport d'expertise de Monsieur François TRUCHE, expert judiciaire en date du 5 octobre 2007,

Vu le rapport du 20 novembre 2013 de Monsieur Daniel PALVADEAU, ingénieur structure, expert judiciaire près la Cour d'Appel de LYON ;

Vu la note technique relative à la solidité de l'ouvrage, propriété de Monsieur Bouziane KOUIDRI sise 3, rue Eugène Genet 69420 CONDRIEU, rédigée par Monsieur Daniel PALVADEAU en date du 10 septembre 2014 et faisant suite à la visite des lieux du 7 août 2014 à laquelle Monsieur Bouziane KOUIDRI était représenté par son fils assisté de Maître Georges XYNOPOULOS, avocat au Barreau de LYON ;

Vu l'arrêté 2014-376 de péril ordinaire en date du 18 novembre 2014 ;

Vu la note technique de Monsieur Daniel PALVADEAU en date du 30 juillet 2015 ;

Vu la note technique de Monsieur Daniel PALVADEAU du 11 décembre 2017 ;

Vu le courrier du 5 décembre 2018 informant Monsieur et Madame KOUIDRI de l'ouverture d'une procédure de péril ordinaire ;

Vu l'arrêté n° 2019-069 du 19 avril 2019 de péril ordinaire ;

Vu l'arrêté n° 2019-097 du 7 juin 2019 de mesure de police administrative individuelle ;

Vu le procès-verbal du 9 août 2019 constatant que les travaux demandés n'ont pas été réalisés ;

Vu l'arrêté n°2019-169 du 9 août 2019 de mise en demeure de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté de péril 2019-069 du 19 avril 2019 ;

Vu le rapport dressé le 19 novembre 2025 par Monsieur Bernard COUDERT, constatant des désordres dans l'immeuble sis 3 rue Eugène Genet établi à la suite d'une visite le 17 novembre 2025 accompagné des services municipaux, d'un représentant de la famille KOUIDRI et d'un expert pour Pacifica assurance, protection juridique de Monsieur KOUIDRI ;

Considérant que la Commune a été informée en date du 25 septembre 2007 d'un mur abattu et de chutes de gravats dans la cour sis 6 place du Marché ;

Considérant que par courrier du 2 octobre 2007 le Maire de Condrieu a demandé l'arrêt des travaux à Monsieur KOUIDRI, le dépôt d'un permis de construire et l'a informé de la mise en œuvre d'une procédure de péril ;

Considérant qu'à la suite, plusieurs périls se sont succédés ; que l'historique entre 2007 et 2013 peut être résumé comme suit :

- 21/09/2007 – Survenance des premiers faits : un mur est abattu et des gravats tombent dans la cour utilisée par le commerce « Casino » locataire ;
- 25/09/2007 – Information du gestionnaire immobilier auprès de la Commune ;
- 02/10/2007 – Visite sur place ;

- 02/10/2007 – Courrier de la Mairie à Monsieur et Madame KOUIDRI, informant de la procédure de péril ;
- 02/10/2007 – Courrier de la mairie au Tribunal administratif pour la nomination d'un expert ;
- 04/10/2007 – Ordonnance du Tribunal administratif nommant M. TRUCHE expert ;
- 05/10/2007 à 10h00 – Expertise en la présence de Présents Madame KOUIDRI, de représentants de la Mairie et de Monsieur TRUCHE expert ;
- 06/10/2007 – Réception en Mairie du rapport de Monsieur TRUCHE concluant en l'existence d'un état de péril imminent avéré concernant le bâtiment et préconisant des mesures provisoires et conditionnant la poursuite des travaux à leur réalisation par des entreprises qualifiées après études techniques préalables ;
- 08/10/2007 – Arrêté municipal n°2007-273 déclarant l'état de péril imminent du bâtiment ;
- 14/11/2007 – Courrier de la Mairie à Monsieur et Madame KOUIDRI constatant la carence et les informant de l'intervention de la Mairie ;
- 06/12/2007 – Procès-verbal constatant la non réalisation des travaux demandés mais constatant la réalisation de travaux nouveaux non prévues dans l'arrêté de péril - transmis à Monsieur le Procureur de la République ;
- 18/12/2007 – Arrêté interruptif de travaux n°2007-330 ;
- 18/12/2007 – Commande des travaux à l'entreprise ROMET par la Commune de Condrieu ;
- 14/01 au 17/01/2008 – Réalisation des travaux par l'entreprise ROMET ;
- Entre 2008 et 2011 – Reprise de nouveaux travaux par les consorts KOUIDRI ;
- 07/07/2011 – Courrier de la Mairie à Monsieur et Madame KOUIDRI demandant la transmission des qualifications des entreprises, les études techniques préalables et demandant d'interrompre les travaux dans l'attente de ces documents ;
- 10/07/2011 – Incendie sur le chantier ;
- 11/07/2011 – Arrêté n°2011-234 interdisant l'accès à la maison ;
- 12/07/2011 – Courrier à Monsieur le Procureur de la République demandant une enquête sur le sinistre ;
- 13/07/2011 – Procès-verbal de Madame le Maire de Condrieu transmis à Monsieur le Procureur le même jour ;
- 18 janvier 2012 – Réception du recours de Monsieur KOUIDRI auprès du Tribunal administratif ;
- 4 juillet 2012 - Demande d'un nouveau rapport d'expertise par la Commune ;
- 11 juillet 2012 – Rapport d'expertise réalisé par Monsieur BARTHELEMY Architecte DPLG ;
- 7 novembre 2012 – Procès-verbal d'état des lieux du bâtiment signé par le Madame le Maire ;
- 7 novembre 2012 – Courrier à Monsieur KOUIDRI informant de l'intention de Madame le Maire d'engager une procédure de péril ordinaire ;
- 7 novembre 2012 – Arrêté n°2012-352 abrogeant l'arrêté n°2011-234 du 11 juillet 2011 et mettant fin à l'interdiction d'accéder à la maison ;
- 26 février 2013 – Reprise des travaux par l'entreprise OMAR PENOT COUVERTURE ;
- 26 avril 2013 – Arrêté interruptif de travaux n°2013-116 ;
- Mai 2013 – Démolition de la partie litigieuse par les consorts KOUIDRI ;
- 22 septembre 2013 - Reprise des travaux par les consorts KOUIDRI ;
- 8 octobre 2013 – Nouvelle expertise à la demande de la Commune de Condrieu, du bâtiment par M. Daniel PALVADEAU, Expert près la Cour d'Appel de Lyon ;

Considérant que le 8 octobre 2013, une nouvelle expertise du bâtiment à la demande de la Commune de Condrieu par M. Daniel PALVADEAU, expert près la Cour d'Appel de Lyon est réalisée depuis la voie publique et une propriété voisine ; que le diagnostic de la structure du bâtiment sis 3 rue Eugène Genet, concluait en l'existence de nombreuses malfaçons, fautes de conception, relevant le non-respect aux règles de l'art, à propos de la construction et affirmant que la stabilité du bâtiment n'était pas assurée ;

Considérant qu'à la suite d'une nouvelle visite du 7 août 2014, Monsieur PALVADEAU a rédigé une nouvelle note technique, dans laquelle il estime qu'en raison des nombreuses malfaçons, et non-respects des règles de l'art, le bâtiment n'offrait pas les garanties de solidité et de stabilité nécessaires au maintien de la sécurité publique tout en précisant que des points essentiels comme ceux énumérés dans la note ne sont pas réparables et mettent en cause la stabilité globale ou partielle de la construction ; que dans cette même note technique, Monsieur PALVADEAU concluait que le bâtiment concerné, propriété de Monsieur KOUIDRI, ne pouvait être maintenu en l'état ou réparé et qu'il devrait donc être démoli ;

Considérant que par arrêté n°2014-376 en date du 18 novembre 2014, Madame le Maire de Condrieu a mis en demeure Monsieur et Madame Bouziane KOUIDRI de procéder à la démolition de cet immeuble dans un délai de deux mois ; que cet arrêté interdisait l'habitation ;

Considérant que Monsieur et Madame KOUIDRI ont fait exécuter des travaux de démolition partielle à la suite de la notification de l'arrêté du 18 novembre 2014 ;

Considérant qu'à la suite d'une troisième visite sur site le 10 juillet 2015, Monsieur PALVADEAU relevait ce qui suit :

- «
- Les poutres supportant le plancher sur rez-de-chaussée et sur l'étage 1, ainsi que le poteau contre le mitoyen dans la hauteur du niveau 1 devront être démolis et reconstruits, leur état ne permettant pas de garantir la stabilité de la structure
 - Pour des raisons de sécurité, le reste de maçonnerie d'agglomérés « accroché » au mur mitoyen devra être purgé et des raccords d'enduit devront être effectués au droit de l'emprise pour protéger la maçonnerie
 - Le mur de façade côté rue Eugène Genet est fragilisé par le fait que les solives du plancher existant ont été enlevées et les raccords de maçonnerie non réalisés. Afin de pouvoir assurer la stabilité du mur de façade, ces raccords de maçonnerie devront être réalisés sur toute la longueur de la façade et, dans les meilleurs délais. De plus, si l'état du linteau bois est mauvais, celui-ci devra être remplacé
 - Concernant la charpente, la poutre mise en œuvre pour supporter les éléments de charpente et de couverture du bâtiment est sous dimensionnée et son appui est précaire. De plus, la poutrelle métallique qui a été posée pour reprendre les charges en complément de la poutre bois n'a pas été posée dans le bon sens. Le remplacement de la poutre en bois et du profilé métallique par une poutre bois (ou métal) de section adaptée (calcul par un BET STRUCTURE) permettra d'assurer la stabilité de la charpente et le transfert correct des charges sur les porteurs verticaux
 - Quant à l'escalier d'accès au niveau 1, celui-ci devra être démoli comme précisé dans la note technique du 10 septembre 2014 » ;

Considérant que les époux KOUIDRI ont entrepris de réaliser de nouveaux travaux ;

Considérant que suite à une nouvelle visite sur site le 24 novembre 2017, Monsieur PALVADEAU relevait que :

- «
- Les poutres supportant le plancher sur rez-de-chaussée et sur l'étage 1, ainsi que le poteau contre le mitoyen dans la hauteur du niveau 1 devront être repris, leur état actuel ne permettant pas de garantir un transfert correct des charges
 - Pour des raisons de sécurité, la maçonnerie accrochée au mitoyen devra être purgée et des raccords d'enduit devront être effectués au droit de l'emprise pour protéger la maçonnerie existante
 - Le mur de façade côté rue Eugène Genet est fragilisé par le fait que les solives du plancher existant ont été enlevées et les raccords de maçonnerie non réalisés. Afin de pouvoir assurer la stabilité du mur de façade, ces raccords de maçonnerie devront être réalisés sur toute la longueur de la façade et, dans les meilleurs délais. De plus, si l'état du linteau bois est mauvais, celui-ci devra être remplacé
 - La poutre mise en œuvre pour supporter les éléments de charpente et de couverture du bâtiment est sous dimensionnée et son appui est précaire. De plus la poutrelle métallique qui a été posée pour reprendre les charges en complément de la poutre bois n'a pas été posée dans le bon sens. L'état de la charpente telle que réalisée ne permet pas de reprendre les éventuelles charges de neige, une charge de neige significative provoquerait l'effondrement de la charpente. Par ailleurs, de par sa prise au vent, la toiture est très vulnérable à l'action du vent. En résumé la charpente devra être soit renforcée soit démolie
 - CONCLUSIONS : on ne peut affirmer que la démolition partielle effectuée permet d'assurer la sécurité des biens et des personnes avoisinants. » ;

Considérant, que par courrier en date du 16 février 2018, le Maire de Condrieu notifiait aux époux KOUIDRI le rapport de Monsieur PALVADEAU du 11 décembre 2017 en leur demandant des actions immédiates pour assurer la sécurité de leur immeuble ;

Considérant que par courrier en date du 16 mars 2018, les époux KOUIDRI indiquaient qu'un devis serait établi et qu'un nouveau dossier de permis de construire serait déposé ;

Considérant que les époux KOUIDRI n'ont entrepris aucune des actions annoncées dans leur courrier du 16 mars 2018 et n'ont exécuté aucuns travaux ;

Considérant que par courrier en date du 5 décembre 2018 reçu par les époux KOUIDRI le 11 décembre 2018, le Maire de Condrieu notifiait à nouveau le rapport de Monsieur PALVADEAU du 11 décembre 2017 et les informait qu'il entendait mettre en œuvre une procédure de péril ordinaire prévue aux articles L 511-1 et L 511-2 du code de la construction et de l'habitation ; que par ce même courrier, les époux KOUIDRI étaient invités, en application des dispositions de l'article R 511-1 du code de la construction et de l'habitation, à faire valoir leurs observations ;

Considérant que suite au courrier en date du 5 décembre 2018, les époux KOUIDRI n'ont transmis aucune observation ni entrepris aucuns travaux ;

Considérant qu'en l'absence de réponse, Madame le Maire a pris l'arrêté n° 2019-069 du 19 avril 2019 établissant l'existence d'un péril ordinaire et demandant, sur le fondement des rapports de Monsieur PALVADEAU à ce que les travaux suivants soient réalisés :

«

- Reprise des poutres supportant le plancher sur rez-de-chaussée et sur l'étage 1 ainsi que le poteau contre le mitoyen dans la hauteur du niveau 1 pour garantir un transfert correct des charges
- Purge de la maçonnerie accrochée au mitoyen et réalisation de raccords d'enduit au droit de l'emprise pour protéger la maçonnerie existante
- Réalisation de raccord de maçonnerie sur toute la longueur de la façade donnant sur la rue Eugène Genet et remplacement du linteau bois
- Renforcement ou démolition de la charpente après intervention d'un bureau d'étude structure pour le calcul de la section adaptée des poutres à mettre en place »

Considérant que cet arrêté n'a pas remis en cause l'interdiction d'habiter ;

Considérant que l'arrêté n° 2019-097 du 7 juin 2019 a mis en demeure par ailleurs les époux KOUIDRI de :

«

- Procéder à l'enlèvement et au nettoyage des fientes et cadavres de pigeons accumulés dans leur immeuble situé 3 rue Eugène Genet à Condrieu ;
- Sécuriser l'accès à leur immeuble situé 3 rue Eugène Genet à Condrieu par la mise en place de dispositif empêchant l'accès libre à leur immeuble ;
- Retirer ou refixer les tuiles menaçant de chuter sur la voie publique, rue Eugène Genet au droit de leur immeuble ; »

Considérant que Madame le Maire a relevé par procès-verbal du 9 août 2019 le constat que les travaux demandés n'ont pas été réalisés ;

Considérant que l'arrêté n°2019-169 du 9 août 2019 prévoyant la mise en demeure de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté de péril 2019-069 du 19 avril 2019 dans le délai d'un mois ;

Considérant que l'arrêté n'a pas été suivi d'effet ; que le 9 septembre 2019, Madame le Maire a fait procéder aux travaux d'urgence pour assurer la sécurité et la salubrité publique, par l'entreprise GONNET ;

Considérant que par courrier du 2 décembre 2019, en réponse à un courrier du 14 novembre 2019 des consorts KOUIDRI, Madame le Maire les informait que les travaux suivants ont été réalisés :

- La fermeture complète du bâtiment ;
- L'enlèvement des gravats et des fientes de pigeons ;
- L'étaillage des deux planchers par la mise en place de 6 étais ;
- La finition de la toiture en haut de pente ;
- L'évacuation des tuiles stockées sur la toiture.

Considérant que le 12 septembre 2025, un membre de la famille KOUIDRI a été reçu en Mairie par Monsieur le Maire pour faire le point sur l'état du dossier et envisager les conditions permettant une réouverture du bâtiment ; qu'il a été convenu que celle-ci ne pouvait être mise en œuvre sans des expertises complémentaires permettant de vérifier les garanties de sécurité du bâtiment ;

Considérant que le 17 octobre 2025 une nouvelle expertise structurelle du bâtiment a été demandée à Monsieur Bernard COUDERT, expert près de la cour administrative de Lyon ; qu'un nouveau constat sur site a eu lieu en date du 17 novembre 2025 ;

Considérant que le rapport d'expertise du 19 novembre 2025 de Monsieur Bernard COUDERT relève les points suivants :

- «
- Le bâtiment est clos, ses accès sécurisés et protégés des intrusions des pigeons. L'interdiction de l'accès aux personnes doit demeurer ; les trémies des escaliers n'étant pas sécurisés par des garde-corps ;
 - Les poutres bétons en façade sur cour portant support des planchers poutrelles des niveaux 1 et 2 ont des appuis dont l'ancrage dans le mur mitoyen avec la parcelle AB 388 aléatoires, selon l'expression de Daniel PALVADEAU. Nous confirmons cet état, et préconisons de placer des étaques au droit des appuis ;
 - Les planchers sur rez-de-chaussée et niveau 1 réalisés en poutrelles bétons sont corrects, celui sur cave en solives bois est surchargé au droit de l'escalier en béton d'accès au 1^{er} étage. Une solive est rompue, l'ensemble n'a plus de stabilité menaçant ruine doit être étampé en urgence ;
 - Les appuis des poutrelles au niveau 1 et 2 ont été ancrés dans les murs de façade sur rue, les empochements des solives des planchers existants supprimés n'ont pas été rebouchés. Des raccords de maçonnerie doivent être réalisés, particulièrement au droit des allèges des fenêtres très dégradées. Les linteaux bois existants doivent être vérifiés et remplacés si nécessaire ;
 - Les tuiles aux faites du toit offrent une prise au vent importante, leur fixation et l'étanchéité de l'ensemble doit être vérifiée ;
 - **CONCLUSIONS** : l'arrêté de péril ordinaire du 19 septembre 2019 ne peut être levé en l'état actuel du bâtiment. »

Considérant que le bâtiment situé au 3 rue Eugène Genet, est en bordure d'une voie publique en plein centre du village et à proximité immédiate de commerces ; qu'il s'agit d'une maison de village, avec deux autres bâtiments mitoyens à usage d'habitation et de commerce ;

Considérant que ce bâtiment n'offre toujours pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ; qu'au demeurant le bâtiment pourrait par son effondrement compromettre la sécurité des usagers de la voie publique, des commerces et des occupants des bâtiments mitoyens ;

Considérant que l'immeuble menace ruine et qu'il convient donc de faire application des dispositions de l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Monsieur et Madame Bouziane KOUIDRI, demeurant 1 rue Sous le Coteau 38150 ROUSSILLON sont propriétaires de l'immeuble sis 3 rue Eugène Genet à CONDRIEU.

Les propriétaires devront faire cesser le péril résultant des dangers susvisés, en prenant les mesures suivantes pour garantir la sécurité :

- **Immédiatement :**
 - **L'accès au bâtiment est interdit à toutes personnes. Cette interdiction s'impose de façon générale sauf aux éventuels prestataires, entreprises et experts agréés et intervenant dans des conditions permettant de garantir leur sécurité ;**
 - **Mettre en place un étampage du chevêtre de l'escalier d'accès à la cave ;**
- Dans un délai de deux semaines à compter de la notification du présent arrêté, il convient :
 - Mettre en place un étampage des appuis des poutres béton contre le mur mitoyen avec la parcelle AB 388 au niveau du rez-de-chaussée et au niveau 1 ;
- Dans un délai de trois semaines à compter de la notification du présent arrêté, il convient :
 - De faire un diagnostic structure concernant :
 - Les escaliers bétons ;
 - Les murs de la façade sur rue au droit des ancrages des anciens planchers ;
 - Des linteaux et des allèges des fenêtres ;
 - Des planchers ;
 - La toiture.

Article 2 : Ces études et travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées et dans les règles de l'art afin de préserver les bâtiments contigus.

Article 3 : L'interdiction d'habiter prononcée par l'article 3 de l'arrêté n°2014-376 du 18 novembre 2014 est maintenue par le présent arrêté.

Article 4 : Le non-respect des mesures de cet arrêté est passible des sanctions pénales prévues à l'article L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Si les mesures prises et si les travaux réalisés permettent de mettre fin à tout danger, il revient au propriétaire d'en informer la commune qui pourra diligenter une vérification sur place. Si la Commune constate la fin du danger, elle pourra prononcer la main levée du présent arrêté.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire.

La notification est valablement effectuée par publication sur le site de la mairie de Condrieu ([www.condrieu.fr/ mairie / actes administratifs](http://www.condrieu.fr/mairie/actes-administratifs)), ainsi que par affichage sur l'immeuble concerné.

Cet arrêté sera transmis au Procureur de la République et au Préfet du Département du Rhône.

Article 7 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de Condrieu, dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.

L'absence de réponse dans ce délai vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon dans le délai de 2 mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Condrieu, le 21 novembre 2025
Le Maire,

Philippe MARION

