

BOURG SAINT MAURICE - LES ARCS
MAIRIE

Le Maire de Bourg Saint Maurice - Les Arcs

à

CDMF Avocats Affaires Publiques
7 Place Firmin Gautier
Europole - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX

REÇU
09 OCT. 2025

Service juridique

e.fraysse@bourgsaintmaurice.fr

Bourg Saint Maurice - Les Arcs, le 2 octobre 2025.

LRAR n° 1A 217 861 0625 0

N/réf. : AC/EF n°JURI-20251001-001

Objet : Votre recours gracieux du 25 septembre 2025 à l'encontre de l'arrêté n°2025-594 de mise en sécurité des bâtiments des Glières en date du 30 juillet 2025

Maître,

Par la présente, je vous confirme la bonne réception de votre recours gracieux du 25 septembre 2025 réceptionné par mes services le 26 septembre 2025 ayant pour objet l'annulation de l'arrêté n°2025-594 de mise en sécurité du bâtiment les Glières en date du 30 juillet 2025.

Aux termes de votre recours, vous sollicitez un retrait pour plusieurs motifs de l'arrêté susmentionné.

Je ne peux accéder à votre demande pour les motifs de faits et de droits énoncés ci-après.

1. Sur le prétendu non respect de la procédure contradictoire

L'article L.511-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que l'article R.111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation imposent la conduite d'une procédure contradictoire avec la personne tenue d'exécuter les mesures de mise en sécurité.

Par courrier en date du 7 juillet 2025, la procédure contradictoire a été adressée à CIS immobilier en tant que représentant le syndicat de copropriétaires. Une réunion contradictoire s'est tenue le 16 juillet avec CIS immobilier de nature à recueillir les observations du syndic ainsi que les mesures prévues pour prévenir les désordres. Cette réunion a eu pour effet de satisfaire à la procédure contradictoire et ainsi de pouvoir engager la procédure de mise en sécurité.

Les jurisprudences citées ne font pas cas de personne ne disposant pas d'un délai suffisant pour produire des observations utiles et préalables au lancement de la procédure. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque la réunion contradictoire a permis à CIS immobilier de produire utilement ses observations. Il ne pourra donc être argué que la procédure contradictoire n'aurait pas été respectée.

2. Sur le périmètre des travaux

Vous indiquez que l'arrêté ne précise pas quelles parties de l'immeuble seraient concernées par l'arrêté.

L'article L.511-10 du Code de la Construction et de l'Habitation en son §2 dispose que : *« lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants ».*

Ainsi, en tant que la procédure a été conduite avec le syndic, représentant le syndicat de copropriétaires, l'arrêté ne peut que porter sur les parties communes de l'immeuble. Les lots cités en article 1er permettent toutefois de préciser quels lots sont directement impactés (et notamment à des fins assurantielles).

Effectivement, l'arrêté aurait pu être plus précis, toutefois la procédure effectuée avec le seul syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic est de nature à lever tout doute sur le périmètre impacté.

3. Sur la prétendue absence de proportionnalité de la mesure au regard du délai fixé pour exécuter les travaux

Les dispositions 2.6 du règlement du PLU approuvé par délibération du 26 juin 2025 ci reproduites disposent que :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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 ».

En cas de sinistre, lorsque le bâtiment régulièrement édifié est détruit, celui-ci peut être reconstruit à l'identique, sans être conforme au nouveau PLU, dans le délai de 10 ans. Ainsi, un permis de construire de reconstruction sera accepté si l'ancien bâtiment était conforme au PLU alors en vigueur à l'époque où il a été édifié, mais non conforme au PLU actuel. Ceci ne vaut que si la demande de reconstruction intervient dans le délai de dix ans. Au-delà du délai de 10 ans pour la reconstruction, le permis de construire devra être conforme au PLU actuel.

Il s'agit de dispositions urbanistiques, qui sont tout à fait indépendantes du délai de reconstruction que vous contestez dans le cadre de l'arrêté de mise en sécurité litigieux. Cependant en effet, si le bâtiment venait à être reconstruit à l'identique, le permis délivré n'aurait pas à être conforme au PLU actuel en tant qu'il est conforme au document d'urbanisme applicable lors de la construction du bâtiment, et ce, durant un délai de 10 ans.

Je vous précise que le délai de 3 ans indiqué dans l'arrêté porte seulement sur la mise en sécurité des parties communes et non sur les parties privatives. Les copropriétaires sont libres des travaux effectués dans leurs parties privatives.

En outre, il a déjà été précisé par lettre d'information et par courrier transmis aux copropriétaires des Glières que ce délai pourrait être réexaminé et adapté selon l'évolution des études menées par la maîtrise d'oeuvre et les informations transmises en cours de procédure (cf. Pièces jointes n°1 et 2). A ce stade, aucune information transmise n'a été de nature à remettre en cause ce délai.

4. Sur la prétendue impossibilité d'appliquer l'article 3

L'article L.511-10 du Code de la Construction et de l'Habitation en son §2 dispose que : *« lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants ».*

L'arrêté ne vise que les parties communes et a pour objet d'assurer la mise en sécurité exclusive des parties communes. Les parties privatives et certains des bâtiments ne sont pas concernées par cet arrêté ; néanmoins les lots privatifs sont cités pour indiquer aux assureurs les lots concernés.

Le cas échéant, il en découle qu'il revient au syndicat de copropriétaires d'imputer cette astreinte aux copropriétaires concernés, dont les lots sont énumérés dans l'arrêté. Cela relève des affaires internes du syndicat de copropriétaires, la commune ne saura s'immiscer dans ces affaires propres.

En espérant que le présent aura été de nature à lever vos interrogations.

Je me tiens à disposition pour tout élément de précision qui pourrait vous être utile.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes cordiales salutations.

Pièces jointes :

Lettre d'information du 25 août 2025

Courrier du 23 septembre 2025

**Le Maire,
Guillaume DESRUES.**



Signé électroniquement par
Guillaume DESRUES
Le 2 octobre 2025
Mairie de Bourg Saint Maurice - Les Arcs

RÉS. LES GLIÈRES : PRISE D'UN ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ

LES RÉPONSES À VOS INTERROGATIONS

A la suite de l'incendie du mois de mai, un récent arrêté de mise en sécurité d'une partie des bâtiments de la copropriété des Glières a été pris par M. le Maire de Bourg Saint Maurice – Les Arcs. Des incompréhensions sur son contenu et ses finalités émergent ; nous nous proposons d'y répondre ici.

L'HISTORIQUE

Après l'incendie du 18 mai dernier, Monsieur le Maire de Bourg Saint Maurice – Les Arcs a pris un arrêté d'interdiction d'accès à l'ensemble des bâtiments, le temps que des travaux de sécurisation soient effectués. Ces travaux se sont achevés le 11 juillet 2025, ce qui a permis de lever l'arrêté et libérer l'accès aux bâtiments A et B.

Cependant, le rapport du bureau d'étude structure ETBA en date du 12 juin 2025, précise que certains murs béton ne répondent plus aux exigences réglementaires de résistance structurelle. De fait, ils doivent donc être remplacés. Sur la base de ces conclusions, M. le Maire a dû engager une nouvelle procédure de mise en sécurité dans l'attente de la réalisation de ces travaux.

POURQUOI AVOIR PRIS UN ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ ?

La prise d'un tel arrêté a pour but d'assurer la sécurité des occupants en limitant l'accès aux bâtiments concernés. Et ce, le temps que les travaux nécessaires soient réalisés. Il s'agit d'une responsabilité qui incombe au Maire, disposant pour cela de pouvoirs de police.

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE CETTE PROCÉDURE ? QUELLES RESPONSABILITÉS ?

Dès lors qu'une procédure de mise en sécurité ordinaire (anciennement « péril ») est activée, la loi impose au propriétaire de réaliser les travaux de mise en sécurité. Ici, la démolition des ouvrages de structures qui ne répondent plus aux normes de résistance. En effet, la loi précise que « lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires

représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants » (article L.511-10 CCH al. 3). C'est au syndic de copropriétaires de justifier ses démarches auprès de l'autorité ayant émis l'arrêté.

De plus, dès lors que l'arrêté fixe une interdiction d'habiter, le relogement des occupants est obligatoire. Il s'agit d'une mesure de protection, conformément au chapitre Ier du titre II du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il incombe au Maire de contrôler que ces obligations soient respectées, c'est la raison pour laquelle celles-ci sont reprises dans l'arrêté de mise en sécurité.

POURQUOI LES OBLIGATIONS DE RECONSTRUCTION ET DE RELOGEMENT SONT-ELLES À LA CHARGE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET NON DES BAILLEURS ?

Les structures porteuses des bâtiments d'une copropriété – au même titre que ses toitures – sont des parties communes

à la **copropriété**. Puisque l'arrêté de mise en sécurité porte sur des murs bétons, qui sont des parties communes, **il appartient au syndicat des copropriétaires** - au nom des copropriétaires - de prendre en charge le **relogement des locataires** pendant cette période.

Comme évoqué, ce relogement doit être effectué par le syndicat de copropriétaires, qui peut le faire lui-même ou a la possibilité de demander aux propriétaires ou aux personnes ayant mis le bien à disposition, de se charger de leur relogement.

POURQUOI AVOIR DEFINI UN PERIMETRE D'APPLICATION ?

Pour **ne pas impacter l'ensemble des bâtiments** de la résidence, une précision claire du périmètre a été défini pour sa mise en sécurité par des numéros de **lots privés**. Ces derniers concernent uniquement les bâtiments impactés

par les désordres structurels liés à l'incendie : **les bâtiments D, E et F dans leur intégralité, et une partie du bâtiment C.**

Cet arrêté n'a aucunement pour effet d'obliger les copropriétaires à reconstruire leurs lots privés ; ceux-ci restent libres de gérer leurs biens comme ils l'entendent.

QUID DU DELAI DE 3 ANS POUR REALISER CES TRAVAUX ?

L'arrêté prévoit un délai de **3 ans pour reconstruire les parties communes**. Si ce délai n'est pas respecté, la Commune a la faculté de se substituer aux propriétaires afin de réaliser les travaux de mise en sécurité si ces derniers ne s'exécutent pas.

Toutefois, ce délai prévu dans l'arrêté peut être amené à évoluer en fonction des circonstances (délai de procédure ou autre), par un nouvel arrêté du Maire.

BOURG SAINT MAURICE – LES ARCS
MAIRIE

Le Maire de Bourg Saint Maurice – Les Arcs

à

Les copropriétaires de la Résidence Les Glières

Direction Générale des Services

Bourg Saint Maurice – Les Arcs, le 23 septembre 2025.

N/réf. : DVH-20250916-001

Objet : Informations aux copropriétaires de la résidence « Les Glières »

Madame, Monsieur,

Pour donner suite aux interrogations exprimées par certains propriétaires, je tiens à vous apporter des clarifications et exprimer ma pleine compréhension face aux préoccupations suscitées par la situation de la résidence « Les Glières ».

Soyez assurés que la commune a pris la pleine mesure de la gravité des faits. Dès la fin du sinistre, tout a été mis en œuvre pour permettre la réouverture des bâtiments A et B dans les meilleurs délais, intervenue moins de deux mois après l'événement.

Chaque décision municipale s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, défini par le Code de la construction et de l'habitation. Le dernier arrêté de mise en sécurité vise à protéger les occupants et encadrer les travaux sur les parties communes, en fixant un délai maximal de trois ans pour leur achèvement. Ce délai pourra toutefois être réexaminé et adapté selon l'évolution des études menées par la maîtrise d'œuvre et les informations transmises en cours de procédure.

1

La municipalité demeure engagée, aux côtés du syndicat des copropriétaires et du syndic, afin d'assurer une information transparente et veiller au respect des obligations légales, dans l'intérêt collectif.

Restant à votre écoute et à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie de bien vouloir croire, **Madame, Monsieur**, en l'assurance de mes sincères salutations.

**Le Maire,
Guillaume DESRUES.**





LES ARCS

الاركان



BOURG
SAINT
MAURICE

Mairie de Bourg Saint Maurice - Les Arcs
CS 20008 - 73704 BOURG SAINT MAURICE Cedex



RECOMMANDÉ
AVEC LAQUELLE DE RÉCEPTION
14 217 861 0625 0



04010 01-1

MAIRIE
DE BOURG SAINT MAURICE - LES ARCS
73704 SAVOIE



BOURG
SAINT

RECOMMANDÉ

R1 AR

BOURG ST MAURICE

73

07-10-25
9477 L1 002591
330104 382160

ERF
LA POSTE

007,01
AE 403643

Postiques

Algérie

CDMF - Aoudat

7 place Firmin Gauthier

Europeale - CS 80476

38 016 Grenoble Cedex

DESTINATAIRE



Numero d'envoi

1A 217 861 0625 0



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE
RÉCEPTION

CHOISISSEZ LA SOLUTION QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX



NOUVELLE LIVRAISON
A DOMICILE A



RETRAIT DANS
LE BUREAU DE POSTE
DE VOTRE CHOIX

OU

LA DATE DE VOTRE CHOIX

FAITES VOTRE CHOIX AUJOURD'HUI AVANT MINUIT

SANS CHOIX DE VOTRE PART, votre lettre sera disponible :

Au bureau de :

Le / /

A partir de h

Un avis de livraison sera remis à votre domicile
à la date et à l'heure indiquées ci-dessus.



AVIS DE PASSAGE

De jour,
votre facteur s'est présenté à votre
domicile et n'a pas pu vous remettre
votre lettre.

Cet envoi vous sera remis
contre paiement de la somme de