

**COMMUNE DE CABOURG****ARRETE DU MAIRE****Arrêté de mise en sécurité de la villa HERMES sise au 2 Avenue André PREMPAIN à CABOURG (14390)****Le Maire de la commune de CABOURG ;**

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

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses 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 Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Cabourg en date du 25 juillet 2018,

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

**VU** l'ordonnance du 27 novembre 2024 du Tribunal judiciaire de CAEN, désignant Maître Florence TULIER, en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété Villa Hermès sis 2, rue André PREMPAIN à CABOURG (**annexe 1**),

**VU** le rapport dressé le 3 mai 2025 par Noé ARCHITECTURE, à la suite d'une visite sur place le 18 mars 2025, mettant en évidence un danger imminent et manifeste et concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitat (**annexe 2**),

**VU** l'ordonnance n°2502135, rendue par le juge des référés auprès de Tribunal administratif de CAEN du 08 Juillet 2025, désignant Monsieur Colin SUEUR, en qualité d'expert judiciaire aux fins de constat sur le fondement des dispositions de l'article L.511-9 du code de la construction et de l'habitation – et l'ordonnance rectificative d'une erreur matérielle du 09 Juillet 2025 (**annexe 3**),

**VU** le rapport établi le 21 juillet 2025 par Monsieur Colin SUEUR, et complété par des observations en date du 22 juillet 2025 (**annexe 4**) ;

**CONSIDERANT** qu'il ressort du rapport susvisé et de ses observations complémentaires qui lui sont jointes que « *le niveau comble et surtout sa vaste lucarne est sujet à un sérieux risque d'effondrement pouvant être causé par la faible sécurité obtenue par l'étalement et l'éventuelle survenance d'un épisode météorologique violent de type tempête comme cela se répand de plus en plus au regard des évolutions climatiques. L'exposition nord et littorale de la partie fragilisée (puisqu'endommagée) et son exposition latérale aux vents d'ouest font craindre et redouter cette survenance ...il faut donc interpréter la mention dans le rapport du mot "rapidement" comme un "état d'urgence" » ;*

**CONSIDERANT** dans ces circonstances que l'immeuble sis 2, avenue André PREMPAIN à CABOURG (14390) n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers et qu'il présente ainsi un danger grave et imminent,

**CONSIDÉRANT** que cette situation compromet de façon grave et imminente la sécurité des personnes et des biens,

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures urgentes

et indispensables pour faire cesser ce danger grave et imminent dans un délai fixé,

25/699

**CONSIDÉRANT** l'état de péril de cet immeuble et son caractère dangereux pour les occupants devront être maintenus tant que les travaux prescrits par le présent arrêté n'auront pas été réalisés ;

## ARRETE

**ARTICLE 1** : - Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé, au 2 Avenue André PREMPAIN à CABOURG (14390), représenté par son administrateur provisoire : Maître Florence TULIER,

- Madame GRIMALDI-MEYNER Isabelle, demeurant 6, avenue des SORBIERS 1180 UCCLE (BELGIQUE),
- Monsieur ROGER Benoit, demeurant 40, rue de Bersillies 59600 ELESMES (France),

Sont mis en demeure d'effectuer, sur leur propriété sise 2, avenue André PREMPAIN à CABOURG (14390), **sans délai et au plus tard dans un délai de trente jours calendaires**, les mesures conservatoires suivantes :

- Procéder à la déconstruction « soigneuse » de la vaste lucarne/loggia afin de façon à permettre sa reconstruction,
- Etant ici précisé que l'immeuble « Villa Hermés » est classé au titre du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Cabourg « Villa exceptionnelle » ;
- Qu'à ce titre sa conservation ou sa restauration à l'identique est expressément prescrite ;
- Dans l'attente de cette reconstruction à l'identique, les déconstructions devant supprimer une partie de la toiture, mettre en place un dispositif d'étanchéité vis-à-vis des eaux pluviales. Ce dispositif pouvant être la pose de bâches conduisant les ruissèlements jusqu'aux éléments existants (gouttières et descentes). Les bâchages devant être soigneusement et rigoureusement mis en place afin d'éviter toutes infiltrations lors d'évènements pluvieux et bien soutenir ce dispositif lors d'évènements engendrant des souffles de vents, fréquents en façades maritimes,
- Confier à un architecte, le cas échéant après avis de tout bureau d'étude technique compétent, la conception de la reconstruction de la vaste lucarne – y compris la procédure afférente (dossier de demande de permis de construire ; DCE ; etc.) ;
- Ajouter aux travaux relatifs à la reconstruction de la lucarne, les interventions suivantes : entretien/rénovation de la toiture en tuiles ; réparations ponctuelles nécessaires des éléments structurels conservés (bois et maçonnerie) ; examen et révision des éléments de remplissage entre colombages (afin de garantir l'absence d'infiltrations ; entretien en surface des éléments de maçonneries en pierres et briques ainsi que ceux des ossatures bois exposées aux intempéries (peinture, lasurage, etc.) ; rénovation de l'escalier bois extérieur donnant accès au niveau comble ; contrôle et amélioration si besoin des éléments et dispositifs de récupération des eaux pluviales ;

**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 et risques par la commune de CABOURG, ou, le cas échéant à ceux de leurs ayants droits, 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 la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droits, au paiement d'une astreinte financière établie à 500 € par jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 3 :** Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le  
**25/699**

logement sous comble devra être entièrement évacué par ses occupants, immédiatement après notification du présent arrêté ;

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sous combles de la ville sise 2, Avenue André PREMPAIN à CABOURG (14390) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

**ARTICLE 4 :** 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 ;

Elles doivent avoir informé les services de la commune des offres d'hébergement qu'elles ont faites aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le 31 août 2025 ;

À défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du ou des propriétaires.

**ARTICLE 5 :** Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitat.

**ARTICLE 6 :** La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcé qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1, ou ses ayants droits, tiennent à disposition des services de la mairie tous les 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 contrat signature, ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

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

**ARTICLE 8** : copie du présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Préfet du CALVADOS,
- Monsieur Le Procureur de la République,
- Madame l'Architecte des Bâtiments de France (article R.511-4 du CCH),
- Monsieur le Commandant, Chef de la Circonscription de Police de DIVES SUR MER,
- Monsieur le Chef du Centre de Secours des Sapeurs-Pompiers de PERIERS EN AUGÉ,
- Monsieur le Directeur de la CAF du CALVADOS, (article R.511-7 du CCH)

**ARTICLE 9** : 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 de deux mois vaut décision implicite de rejet.

**25/699**

Conformément à l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de sa publication, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse expresse de l'administration et d'un rejet implicite, 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](http://www.telerecours.fr).

Fait à Cabourg, le vingt-cinq juillet deux mille vingt-cinq



**Emmanuel PORCQ**  
Maire de CABOURG  
Conseiller Départemental du Calvados