




VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de Grasse  
Canton d'Antibes-Biot  
Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis

R é p u b l i q u e F r a n ç a i s e  
V I L L E D E B I O T  
E X T R A I T D U R E G I S T R E  
d e s A r r ê t é s M u n i c i p a u x

DATE LE 18 MAI 2026 ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE URGENTE  
Réf. JPD / NG / COL  
N° d'enregistrement AM / 2026 / 178 ARRETE MUNICIPAL  
Portant mise en sécurité partielle du bien situé 1070 chemin des Vignasses à Biot - Parcelle cadastrée section BB n°88 - Propriétaires Monsieur Jean-Claude ADENIN et Madame Joëlle ADENIN

Certifié exécutoire compte tenu de :		
LA PUBLICATION EN LIGNE	LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE	
LE 18 MAI 2026	Le 18 MAI 2026	
NOTIFICATION		LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE La signature 18 MAI 2026

Le Maire de la commune de BIOT,

**VU** le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13,

**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 dressé par Monsieur Olivier DU CHASTEL, Architecte diplômé d'État, expert désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice en date du 07 mai 2026, 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'habitation,

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort du rapport susvisé qu'au regard de « l'importance des fissures dans la cave de l'extension, le péril grave et imminent est avéré concernant l'ensemble de l'extension nord (ancien garage) de la maison principale convertie en logement (...) composé d'une cave, d'un logement séjour + mezzanine, cuisine et salle de bain »,

**CONSIDÉRANT** que cette situation compromet la sécurité des occupants en raison du risque d'effondrement,

**CONSIDÉRANT** la présence d'un locataire, Monsieur Roland SOBKOWIAK, dans la partie de l'extension concernée par le péril,

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent,

**ARRÊTE**

AR Prefecture

006-210600185-20260518-AM\_2026\_178-AR  
Reçu le 18/05/2026

Ville de Biot - Arrêté Municipal

Administration Générale - AM2026/178 - Page 1/5

## **ARTICLE 1<sup>ER</sup>**

Monsieur Jean-Claude ADENIN, né le 13/03/1953 et Madame Joëlle ADENIN, née le 11/02/1951, propriétaires du bien situé 1070 chemin des Vignasses à Biot, parcelle cadastrée section BB n°88 ou leurs ayants droit sont mis en demeure :

### **Dans un délai de douze (12) mois à compter de la notification du présent arrêté :**

- Soit, de solliciter, en cas de réhabilitation, une étude géotechnique afin de définir les causes des fissures et de missionner un maître d'œuvre, un ingénieur structure ou un bureau d'études pour procéder aux études et dimensionnements des reprises en sous-œuvre nécessaires pour réhabiliter l'ensemble de la structure de cette extension,
- Soit, de solliciter les autorisations nécessaires afin de procéder à la démolition du bien concerné.

Quelle que soit l'option choisie, les propriétaires ou leurs ayants droit devront fournir une attestation concernant les réparations structurelles conformément aux règles de l'art en cas de réhabilitation. En cas de démolition, une attestation devra être produite par un maître d'œuvre ou un homme de l'art qualifié à la fin des travaux et transmise aux services de la commune de Biot afin de permettre la levée de l'arrêté de mise en sécurité – Procédure urgente.

## **ARTICLE 2**

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celles-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

## **ARTICLE 3**

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, **l'extension en partie nord de la maison principale convertie en logement, à savoir la cave et l'ensemble du logement situé au-dessus, devra être entièrement évacuée de son occupant, Monsieur Roland SOBKOWIAK, et ce au plus tard le vendredi 22 mai 2026 à 12h00.**

Compte tenu du danger encouru par l'occupant du fait de l'état des lieux, la partie du bien telle que précitée est interdite temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du vendredi 22 mai 2026 12h00 et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

## **ARTICLE 4**

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> 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 de l'offre d'hébergement qu'elle a faite 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 **mercredi 20 mai 2026 12h00.**

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

## **ARTICLE 5**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des **sanctions pénales** prévues aux articles L.511-22 et à l'article L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE 6**

Si les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, ou leurs ayants droit, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune de Biot qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués selon les prescriptions mentionnées dans le rapport d'expertise et afin de s'assurer que les travaux ont bien pris fin durablement au danger.

**AR Prefecture**

006-210600185-20260518-AM-2026-178-AR  
Reçu le 18/05/2026

Ville de Biot - Arrêté Municipal

Mairie de Biot - 50104 ANTIPOUS - CS 50129

Municipal - Administration Générale - AM2026/178 - Page 2/5

006 SORPHE ANTIPOUS CEDEX - www.biot.fr - Tél. 04 92 91 55 91 - Fax. 04 93 65 18 09 - [contact@biot.fr](mailto:contact@biot.fr)

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> tiennent à disposition des services de la commune de Biot tous les justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- Monsieur Roland SOBKOWIAK

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est également transmis 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.

#### **ARTICLE 9**

La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié sur le site internet de la Ville de Biot et notifiée aux personnes mentionnées supra.

#### **ARTICLE 10**

Ampliation du présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Grasse,
- Madame/Monsieur, Responsable du service Habitat et Renouvellement Urbain de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- Madame/Monsieur en charge de l'habitat au sein de l'Agence Régionale de Santé,
- Madame/Monsieur interlocuteur de la commune de Biot au sein de la Caisse d'Allocations Familiales,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
- Madame la Responsable de la Police Municipale de la Ville de Biot,
- Madame la Responsable du service Urbanisme et Aménagement foncier de la Ville de Biot,
- Monsieur le Responsable du service Patrimoine bâti, Maintenance et Projets de la Ville de Biot.

#### **ARTICLE 11**

Le Maire certifiera sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte au vu des mentions apposées en entête.

Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté municipal, à supposer qu'il fasse grief, peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir d'une application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <http://www.telerecours.fr/>. Il peut faire également l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Biot, qui prolonge le délai de recours contentieux.

Fait à Biot, le 18 mai 2026

Jean-Pierre DEFFIUS

Maire de Biot  
Conseiller départemental  
Vice-Président de la CASA

AR Prefecture

006-210600185-20260518-AM\_2026\_178-AR  
Reçu le 18/05/2026

Ville de Biot - Arrêté Municipal - Administration Générale - AM2026/178 - Page 3/5

## Code de la construction et de l'habitation

### Article L521-1

Version en vigueur depuis le 11 avril 2024

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 53

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1. -lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1. Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

### Article L521-2

Version en vigueur depuis le 21 novembre 2024

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites. Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire. II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil [dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil]. III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

AR Prefecture

006-210600185-20260518-AM 2026-178-AR

Reçu le 18/05/2026

Ville de Biot - Arrêté Municipal

MAIRIE DE BIOT - SCPHA ANTIPOUS - CS 20119 - 06900 Biot - Administration Générale - AM2026/178 - Page 4/5

MAIRIE DE BIOT - SCPHA ANTIPOUS - CS 20119 - 06900 Biot - Administration Générale - AM2026/178 - Page 4/5  
SCPHA ANTIPOUS CSDex - www.biot.fr - Tél. 04 92 91 55 91 - Fax. 04 93 65 18 09 - dgs@biot.fr

Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2. Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de logement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 [L. 521-3-1] sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.]

### **Article L521-3-1**

**Version en vigueur depuis le 11 avril 2024**

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 10

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur logement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le logement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

**AR Prefecture**

006-210600185-20260518-AM\_2026\_178-AR  
Reçu le 18/05/2026

Ville de Biot - Arrêté Municipal - Administration Générale - AM2026/178 - Page 5/5