Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Ville de Malakoff (Hauts-de-Seine)
DIRECTION du DÉVELOPPEMENT URBAIN

- RAPPORT D'ENQUÊTE DU 06/05/2024 -
dans une propriété sise 30 rue André Sabatier – 92240 MALAKOFF

Ce rapport est composé de 20 (vingt) pages de textes et photos.
Les photos et images qui composent ce rapport sont au nombre de 53 (cinquante-trois).

Visite réalisée en compagnie de l'occupant principal (Monsieur Kamel NEKA – 67 ans) après avoir été reçu et présenté par Monsieur Cyril PLOUZENNEC, responsable d'équipe à l'AT 92 (Association Tutélaire des Hauts-de-Seine).

Je précise qu'après que Monsieur PLOUZENNEC ait répondu à quelques questions relatives notamment au statut de l'occupant (fils de la propriétaire placée en EHPAD) et au regard de l'état de forte insalubrité du logement, j'ai jugé utile de proposer à Monsieur PLOUZENNEC (sauf exigence contraire de sa part), de ne pas rester durant toute la visite, laquelle a duré 1h45 en tout.

De fait, à l'issue d'une présence d'environ ¼ d'heure, Monsieur PLOUZENNEC a accepté de me laisser effectuer la visite sans lui. Monsieur NEKA étant resté à ma disposition.

FONDEMENT DE LA VISITE :

En juin 2023, la mairie de Malakoff a reçu plusieurs signalements relatifs à la présence de rongeurs sur le terrain entourant le pavillon occupé par Monsieur NEKA.
Ayant eu connaissance que Monsieur NEKA est sous tutelle de l'AT 92, un courrier leur a été adressé les invitant à engager les actions nécessaires.
Après de multiples échanges entre la mairie et l'AT 92, cette dernière a adressé à la mairie un courrier sollicitant une visite de contrôle du domicile de Monsieur NEKA, afin de permettre par la suite la mise en œuvre d'une dératisation.

PROPRIÉTAIRE : Madame Jeannine PICARD (98 ans) sous la tutelle de l'AT 92 (mandataire : Monsieur Paul Freddy TCHIAMA).

LOCATAIRE : (sans bail, ni loyer) Monsieur Kamel NEKA (67 ans) sous la tutelle de l'AT 92 (mandataire : Madame Vannack PRIEM), et par ailleurs, fils de Madame Jeannine PICARD.

AT 92 : 33 rue du Moulin des Bruyères – BP 82 – 92400 COURBEVOIE
01.41.25.00.10 – at92@at92.asso.fr

Le foyer de Monsieur NEKA est composé d'un seul adulte (lui-même).
Toutefois, Monsieur NEKA déclare héberger actuellement un monsieur (présent au tout début de la visite, pendant une dizaine de minutes) occupant une pièce n'ayant pu être visité ce jour car ce monsieur a fermé la pièce à clé, puis est parti avec la seule clé disponible.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

DESCRIPTIF DES LOCAUX

Pavillon indépendant composé d'un simple rez-de-chaussée sur vide sanitaire et totalement entouré par son jardin privatif (aucun mur mitoyen avec les propriétés voisines).

Les façades avant et arrière ne présentent pas de désordre visible à l'œil nu hormis la tablette située au-dessus de l'allège de la fenêtre du séjour qui est fendue sur presque toute sa longueur.
Le pignon de gauche (face au pavillon) n'a pu être efficacement contrôlé car la végétation était trop luxuriante pour permettre une avancée suffisante au droit dudit pignon.
Le pignon de droite (côté où se trouve la porte d'entrée) démontre un rajout ultérieur de la salle d'eau, **laquelle est en train de se désolidariser du pavillon**.

Toujours sur le mur pignon de droite, après la porte d'entrée, laquelle est située juste après la salle d'eau, **le bas du mur est désolidarisé du pavillon**. Cette cassure trouve son fondement dans l'effondrement partiel du sol dans l'angle extérieur du pavillon. Cet affaissement est démontré par le tuyau de gouttière qui présente une rupture d'environ 20 cm.
À cet endroit (mitoyen avec la cuisine), le jour est perceptible depuis l'intérieur. J'aperçois d'ailleurs à ce même endroit depuis l'intérieur, un rat visiblement contrarié par ma présence alors qu'il s'apprêtait à entrer dans le pavillon. Au même endroit et au même moment, une souris est parvenue à entrer dans la cuisine. Plus tard lors de la visite, en provenance du même endroit, j'ai entendu plusieurs cris de rongeurs.

Photo Google Street View (août 2022)

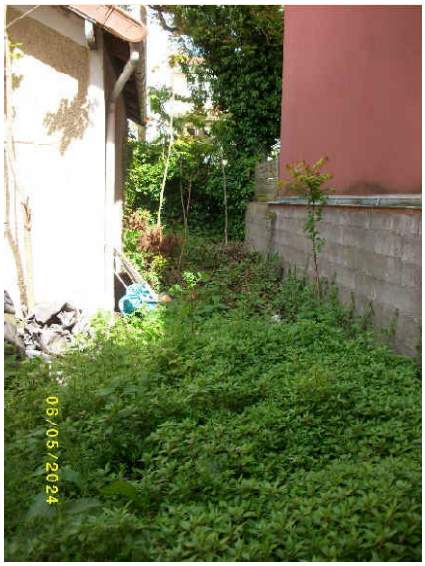
Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Affaissement du sol au droit de la cuisine

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Façade arrière

Terrain à l'arrière et au droit du pignon de gauche



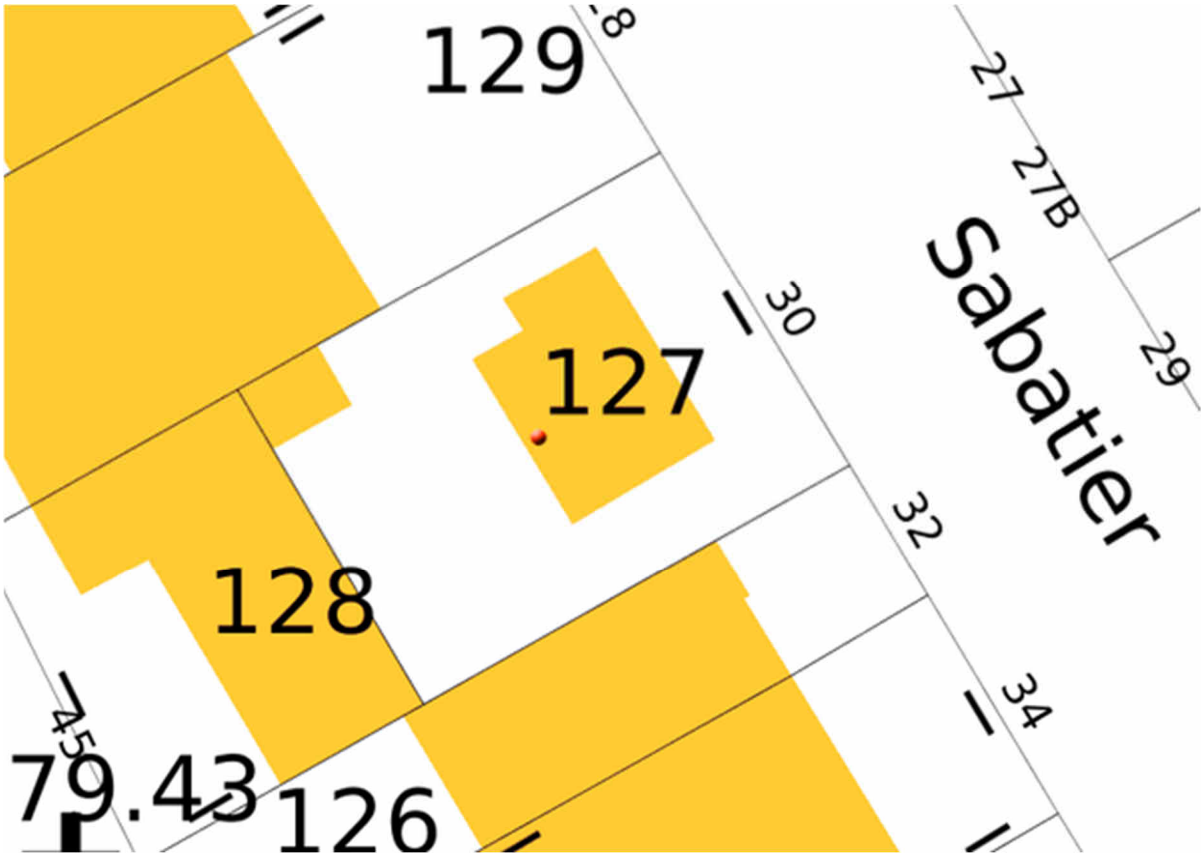
Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Façade avant

Trappe d'accès au compteur gaz

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Section cadastrale : U 127

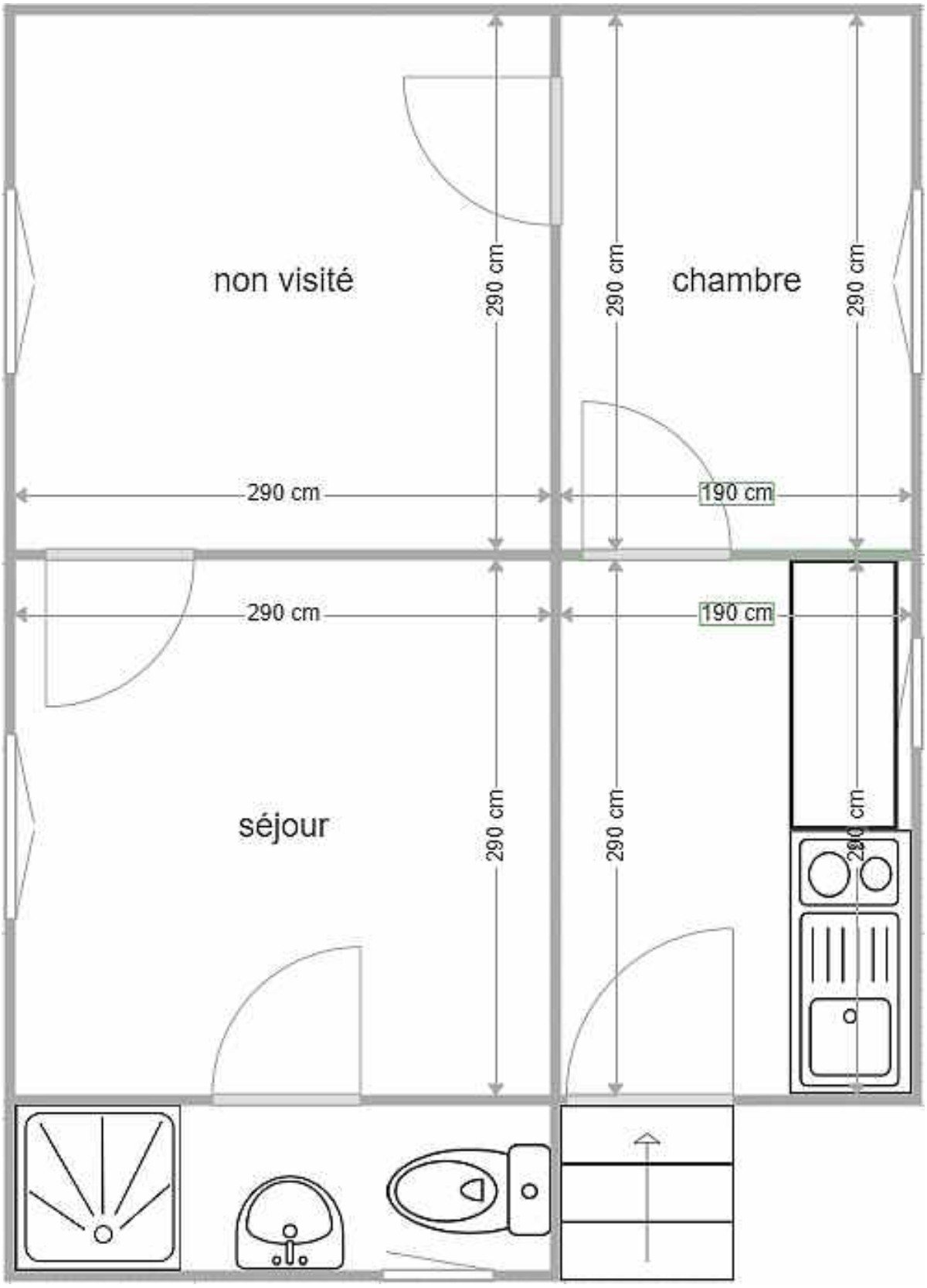


Pavillon de type F3 d'une surface totale d'environ 30,50 m² composé comme suit :

PIÈCE	SURFACE (environ)	OBSERVATIONS
Séjour	8,40 m²	
Chambre	5,50 m²	
Cuisine	5,50 m²	
Salle d'eau avec WC	2,60 m²	
Pièce non visitée	8,40 m²	Par déduction

Hauteur sous plafond : 2,60m, hormis dans la salle d'eau dont le plafond est en pente.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR



À noter que les proportions du plan ci-dessus ne sont pas strictement à l'échelle et que les mesures citées en page précédente (réalisées ce jour) ne peuvent être opposées à celle d'un professionnel du mesurage.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Le mode de chauffage serait au gaz d'après l'occupant, mais **l'arrivée générale aurait été coupée par GRDF**.
Présence de deux radiateurs muraux dans les deux pièces à vivre visitées (ne fonctionnement donc pas).
Par ailleurs, je constate que la chaudière située dans la cuisine au-dessus de l'évier, est coupée (ou ne fonctionne pas).
Cela signifie que **le logement ne bénéficie pas d'eau chaude**.
À noter que dans l'avancement de la visite, je vais constater que **le logement n'est pas non plus alimenté en eau froide**.

Absence de DAAF (Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée).

Tableau électrique : (situé dans la cuisine, en partie haute)

Composition :

- Compteur (non LINKY).
- Disjoncteur de tête conforme (500 mA).
- Pas de tableau divisionnaire. Les fusibles semblent positionnés en hauteur de chaque pièce.
- Absence de disjoncteur différentiel 30mA.

Aucun test « terre » réalisé au regard de la vétusté de l'installation et la crainte de ne pouvoir remettre en route le courant.

À noter que l'éclairage des quatre pièces visitées fonctionne, toutefois, celui de la salle d'eau n'est assuré que par l'armoire à glace située au-dessus du lavabo.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

CONSTAT :

Perception, dès l'entrée dans le logement, d'une atmosphère de renfermé mais pas d'odeur d'humidité (à l'exception de la salle d'eau).
Je précise que c'est moi qui ai ouvert la fenêtre du séjour au tout début de la visite et que Monsieur NEKA l'a immédiatement refermé au terme de celle-ci.

La valeur d'humidité relative ambiante a été mesurée à l'humiditest « TESTO 610 », dans le séjour. Ladite mesure présente une valeur de 42%.

Les valeurs d'humidité dans les murs (énoncées ci-après pièce par pièce) ont été mesurées à l'humiditest « PROTIMETER Mini ».
Lesdites valeurs dans l'ensemble du logement révèlent des valeurs plutôt faibles (de 10 à 12%) à l'exception d'un des murs de la cuisine (entre la porte d'entrée du pavillon et le séjour) qui révèle une valeur de 50%.

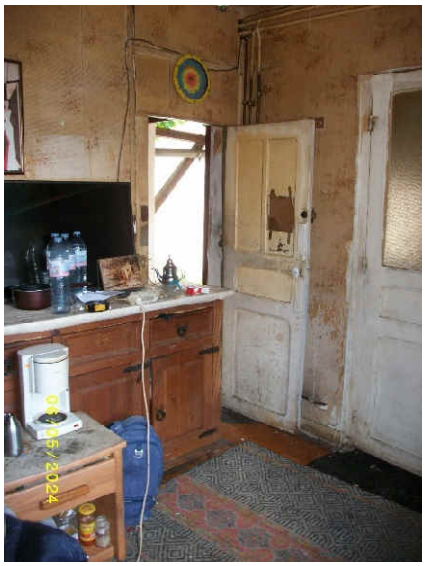
Dans le séjour :

- L'ensemble des revêtements est très dégradé (sol, murs, plafond), pour autant, aucune trace de moisissures.
- Au droit de la jonction avec la cuisine, le sol présente une légère élasticité sans pour autant que le moindre craquement se fasse entendre.
- Présence au plafond d'une importante fissure qui courre de la façade avant vers la salle d'eau. Toutefois, une pression manuelle exercée sur cette partie fissurée ne provoque aucun mouvement.
- La fenêtre s'ouvre et se ferme sans difficulté.
- L'éclairage de la pièce est fonctionnel (lustre au plafond).
- Présence d'au moins une multiprise.
- Présence d'un couchage d'une personne.
- Une porte mène vers la pièce non visitée, mais je ne suis pas parvenu à l'ouvrir (présence d'un verrou fermé à clé).

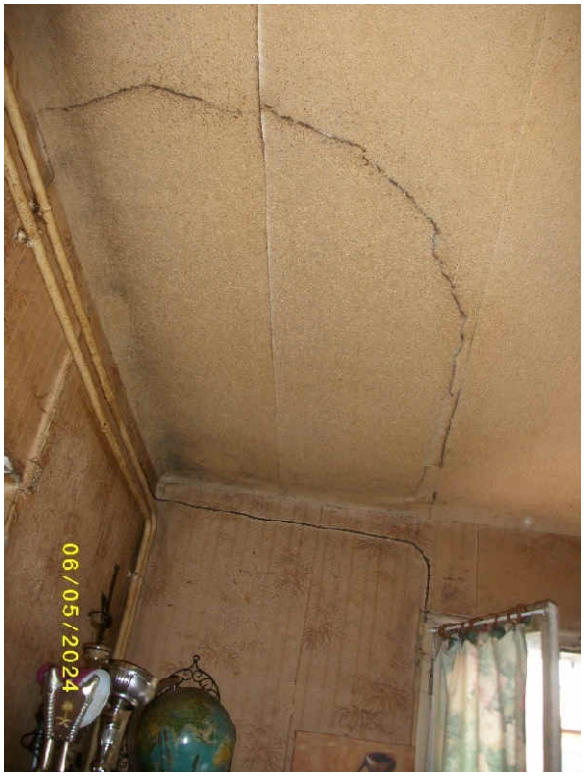
Composition et état des revêtements :

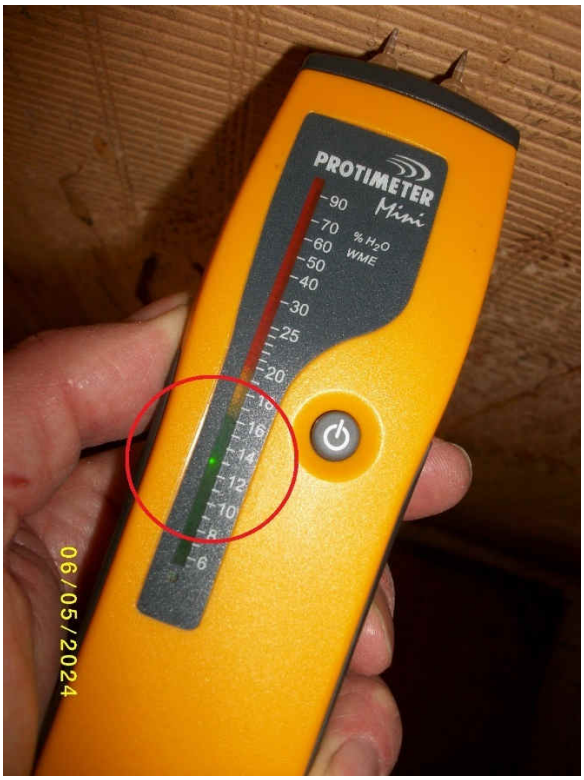
- Murs – papier-peint – très mauvais état.
- Sol – lino et tapis – respectivement très mauvais état et très sale.
- Plafond – papier-peint – très mauvais état.
- Porte (vers le séjour) – bois peint + vitre en partie haute – mauvais état (un carreau cassé).
- Fenêtre (simple vitrage) – bois peint – mauvais état.

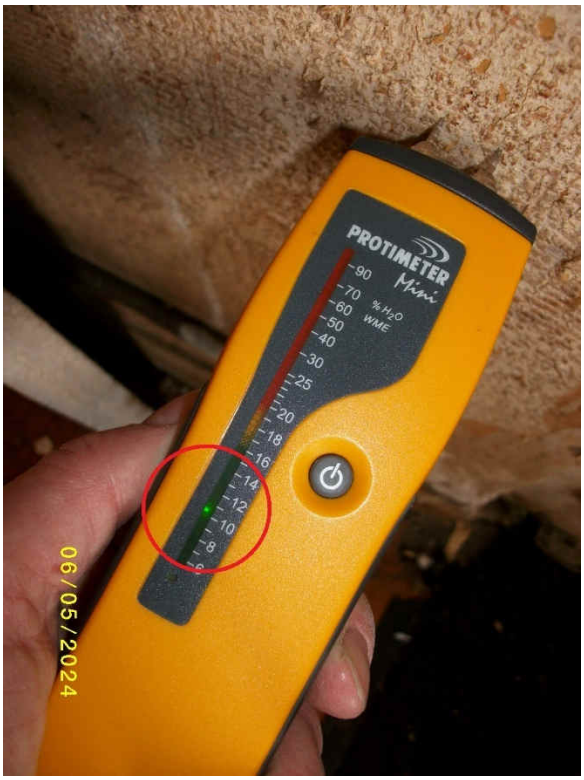
Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR



Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR







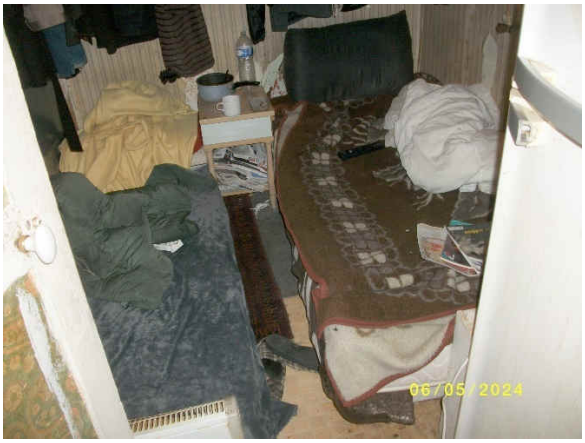
Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

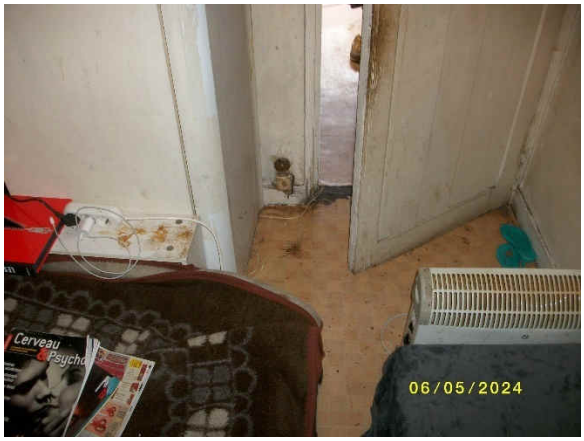
Dans la chambre visitée :

- L'ensemble des revêtements est très dégradé (sol, murs, plafond), pour autant, aucune trace de moisissures.
- Je ne suis pas parvenu à m'approcher de la fenêtre pour en tester l'ouverture.
- L'éclairage de la pièce est fonctionnel (ampoule au plafond – sans lustre).
- Présence d'au moins une multiprise.
- Présence de deux couchages d'une personne chacun.
- Une porte mène vers la pièce non visitée, mais je ne suis pas parvenu à l'ouvrir.
- La porte d'entrée (mitoyenne avec la cuisine) s'ouvre et se ferme difficilement, du fait d'un important frottement contre le sol.
-
- Présence d'une armoire réfrigérateur-congélateur, dont je ne peux garantir le bon fonctionnement malgré le fait que celle-ci soit branchée sur la multiprise précitée.

Composition et état des revêtements :

- Murs – peinture – mauvais état (à rafraichir).
- Sol – lino et tapis – respectivement mauvais état et très sale.
- Plafond – peinture – mauvais état (à rafraichir).
- Porte (vers la cuisine) – bois peint + papier-peint – mauvais état (à rafraichir).
- Fenêtre (simple vitrage) – bois peint – mauvais état.





Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Dans la cuisine :

- L'ensemble des revêtements est très dégradé (sol, murs, plafond), pour autant, aucune trace de moisissures.
- L'un des carreaux de la fenêtre (que je ne suis pas parvenu à ouvrir) présente une découpe en forme de cercle, laquelle devait anciennement servir d'emplacement à un aérateur à hélice. Cet emplacement est actuellement condamné par une plaque ronde, en bois.
- L'éclairage de la pièce est fonctionnel (ampoule au plafond – sans lustre).
- L'interrupteur d'éclairage se trouve dans le volume 3 par rapport à l'évier.
- Présence d'au moins une multiprise.
- Présence d'une prise murale désolidarisée du mur, dans le volume 3 par rapport à l'évier.
- La porte d'entrée du logement s'ouvre et se ferme difficilement, du fait d'un important frottement contre le sol.

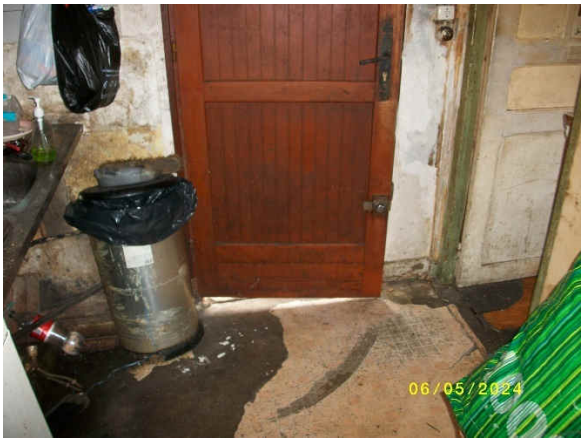
Aménagement et équipements :

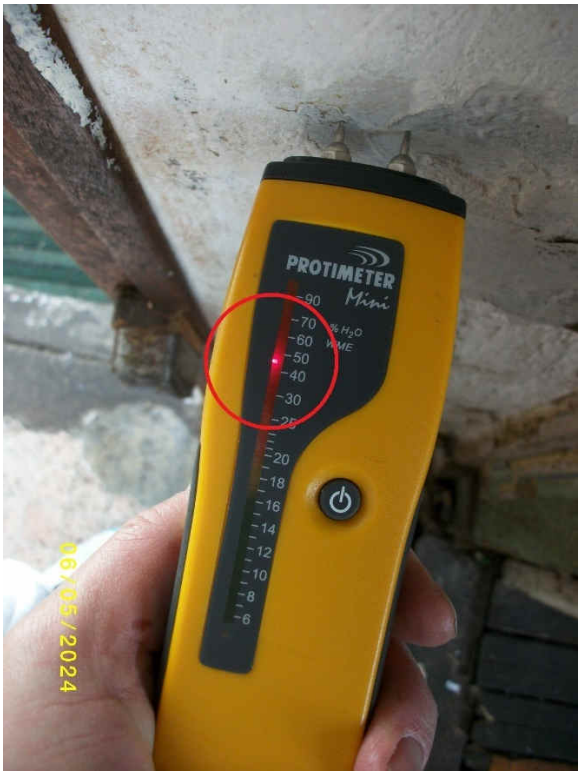
- Un évier inox (un côté bac, un côté égouttoir) + deux foyers gaz encastrés (hors-service).
- Une double plaque électrique amovible (fonctionnement avéré par le seul fait du branchement de la prise – interrupteur non fonctionnel).
- Un mini four (fonctionnement non vérifié).
- Un réfrigérateur-congélateur armoire, dans la chambre (fonctionnement non garanti).
- Un lave-linge avec chargement par le dessus (hors-service).

Composition et état des revêtements :

- Murs – papier-peint – très mauvais état.
- Sol – lino – très mauvais état.
- Plafond – papier-peint – très mauvais état.
- Porte (d'entrée) – bois brut – plutôt bon état (une serrure centrale + un verrou bas).
  À noter que Monsieur NEKA m'indique ne pas être en possession de clés pour cette porte d'entrée du logement.
- Fenêtre (simple vitrage) – bois peint – mauvais état.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR





Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Dans la salle d'eau avec WC (douche + lavabo) :

- La partie peinte des murs (côté WC) est dégradée. La partie carrelage (côté lavabo et douche) est en meilleur état.
- Le sol (dalles de lino) est très dégradé.
- La fenêtre s'ouvre et se ferme sans difficulté.
- Présence au-dessus de la porte d'entrée d'une applique équipée d'un néon. Celle-ci n'est équipée d'aucun cache et l'éclairage ne fonctionne pas.
- L'éclairage de la pièce est assuré par un équipement intégré à l'armoire à glace qui se trouve au-dessus du lavabo. L'interrupteur fait lui-même partie intégrante de ladite armoire et son maintien en place est précaire.
- À l'entrée de la pièce (côté séjour), un ensemble de fils électriques accessibles laisse à penser qu'il s'agit de l'ancien emplacement de l'interrupteur d'éclairage.
- Aucune prise électrique dans la pièce.
- Présence en hauteur d'un des murs, d'un boitier à fusibles de modèle très ancien.
- Présence au plafond d'une grille d'aération très encrassée.
- Le robinet d'eau froide qui alimente le pommeau de douche est manquant. Seul subsiste la tête de robinet non manipulable en l'état (je rappelle que ce logement n'est plus alimenté en eau – ni chaude, ni froide).
- Absence de trappe de visite sous le bac à douche.
- Absence de dispositif permettant d'éviter les projections d'eau.

Composition et état des revêtements :

- Murs – carrelage et peinture – mauvais état.
- Sol – dalles de lino – mauvais état.
- Plafond – peinture – mauvais état (à rafraichir).
- Porte – bois peint + vitre en partie haute – mauvais état.
- Fenêtre (double vitrage) – bois peint – mauvais état.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

Rappel des désordres et risques sanitaires majeurs :

- Absence ou insuffisance présumée de ventilation quotidienne.
- Entrée importante d'air parasite (sous l'évier de la cuisine).
- Absence de chauffage (alimentation du gaz coupée).
- Absence d'alimentation en eau (ni eau chaude, ni eau froide).
- Installation électrique non sécurisée.
- Défaut de planéité du plancher (dans le séjour, avant le passage vers la cuisine).

Préconisations d'actions et de travaux :

- **Faire intervenir un professionnel de la dératisation afin de traiter le pourtour extérieur du pavillon et, selon ses éventuelles recommandations, le faire également intervenir à l'intérieur.**
- **Rechercher la cause de l'affaissement du sol à droite de la porte d'entrée et y remédier durablement.**
- **Faire procéder à la reconstruction du mur cassé par l'affaissement précité.**
- **Faire réparer le tuyau de gouttière ouvert par l'affaissement précité.**
- **Faire contrôler par un homme de l'art la cause de l'élasticité du sol dans le séjour ainsi que la cause de la fissure au plafond. Faire suivre rapidement d'effets l'ensemble de ses préconisations.**
- **Faire contrôler par un homme de l'art la cause de la désolidarisation de la salle d'eau d'avec le reste du pavillon et faire rapidement suivre d'effets l'ensemble de ses préconisations.**
- **Faire contrôler par un homme de l'art les tablettes situées au-dessus des allèges de chaque fenêtre et faire suivre d'effets l'ensemble de ses préconisations.**
- **Faire contrôler l'installation électrique du logement par un homme de l'art et faire rapidement suivre d'effets l'ensemble de ses préconisations, afin d'éviter tout risque d'incendie et d'électrocution.**
- **Faire contrôler toute la plomberie du logement (alimentation et évacuation) par un homme de l'art et faire rapidement suivre d'effets l'ensemble de ses préconisations, afin de permettre à nouveau l'alimentation en eau du logement.**
- **Faire contrôler par un homme de l'art l'état du réseau d'alimentation en gaz ainsi que l'état de la chaudière, afin de permettre à nouveau l'alimentation en fluide nécessaire au fonctionnement des radiateurs fixes. Le cas échéant, remplacer ces derniers.**
- **Installer un DAAF (Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée).**
- Faire remplacer les serrures de la porte d'entrée du logement afin de permettre à l'occupant de sécuriser les lieux et compromettre ainsi toute intrusion non souhaitée par celui-ci.
- Supprimer le frottement au sol de la porte d'entrée du logement.
- Aérer quotidiennement le logement et assurer un ménage régulier.
- Procéder au débarras des encombrants situés majoritairement contre la façade arrière du pavillon (agir de même dans tout le jardin).
- Procéder au défrichage de tout le jardin.
- Sécuriser la trappe d'accès au compteur gaz (située dans l'angle droit du jardin – côté façade avant).
- Procéder dans toutes les pièces au rafraichissement et/ou remplacement de tous les revêtements (sol, murs, plafond), non sans avoir préalablement recherché la cause du fort taux d'humidité d'un des murs de la cuisine, et y avoir remédié durablement.
- S'assurer de l'absence d'infiltration d'eau au pourtour du conduit d'évacuation de la chaudière.
- Remplacer le carreau cassé sur la porte d'entrée du séjour.
- Remplacer l'armoire à glace située dans la salle d'eau, du fait du maintien en place précaire de son interrupteur d'éclairage.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240919-A2024_27-AR

- Assurer la fonctionnalité de la grille d'aération située au plafond de la salle d'eau.
- Remplacer le mitigeur de la douche.
- Créer une trappe de visite sous le bac à douche.
- Installer un dispositif permettant d'éviter les projections d'eau lors de l'utilisation de la douche.

CONCLUSION :

- En l'état actuel du logement, celui-ci compromet de toute évidence la santé et l'intégrité de l'occupant.
- Il convient de mettre en demeure la propriétaire et/ou son représentant de procéder rapidement à l'ensemble des préconisations précitées.

Pour la Direction du Développement Urbain
de la Ville de Malakoff,
l'Inspecteur de Santé Environnementale
A. SCHWARZ