

Pierre André CAUQUIL
Ingénieur E.S.T.P. – Diplômé I.S.B.A.
Expert près les Cours Administratives d'Appel de Paris et Versailles
7, chemin des Basses Soudannes – 78380 BOUGIVAL
01 39 18 97 86 / 06 08 75 33 55 / pa.cauquil@free.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 23 09428 du 12 juillet 2023

VILLE DE MALAKOFF

Contre

**Monsieur Faouzi DIANE tuteur légal
de Madame Léonie KAVAFIAN
3 Villa Cacheux**

RAPPORT

A. PARTIES EN PRESENCE

A1 – Demanderesse

• Ville de MALAKOFF

Représentée par son maire en exercice

Madame Jacqueline BELHOMME

Hôtel de Ville Place du 11 Novembre 1918 92245 MALAKOFF

Représentée par

La Direction du Développement Urbain

Monsieur André SCHWARTZ

Inspecteur de Santé Environnementale

A2 – Partie défenderesse

• Monsieur Faouzi DIANE tuteur légal de Madame Léonie KAVAFIAN

Madame Léonie KAVAFIAN

Hôpital La Collégiale, 33 rue du Fer à Moulin 75005 PARIS

B. LES FAITS

B1. Le 07/07/23, le pavillon en indivision sis 3 Villa Cacheux à MALAKOFF a fait l'objet d'un incendie.

Le pavillon, en très mauvais état avant le sinistre, était vide de tout occupant.

Une mise en demeure de mise en sécurité des lieux a été délivrée à l'adresse d'une héritière présumée.

La sécurité des immeubles voisins et des usagers de la voie publique est mise en cause, aussi les propriétaires ainsi que le tuteur ont été informés par la ville que celle-ci comptait engager une procédure de péril.

B2. Le rapport de contrôle du 10/07/23

Monsieur SCHWARTZ, inspecteur de Santé Environnementale à la Direction du Développement Urbain de la ville de MALAKOFF, a établi un rapport le 10/07/23 sur l'état du pavillon sis 3 Villa Cacheux à MALAKOFF. Il ressort de ce rapport que:

Le pavillon a fait l'objet d'un incendie.

Une rubalise a été installée interdisant l'accès à la propriété.

- Un portail métallique est tombé, en mauvais état.
- Dans le jardin, un amas de débris existe.
- Le toit est partiellement détruit par l'incendie.
- Un poteau du portail est étayé par un basting.
- Le mur pignon de droite présente en partie supérieure une fracture.
- L'entrée sur rue est ouverte de même que l'entrée au pavillon.

Constatant la dégradation de l'immeuble, la maire de la commune de MALAKOFF a décidé de saisir le Tribunal Administratif de CERGY-POINTOISE dans le cadre d'un référé péril.

J'ai été désigné comme expert dans le cadre du référé péril avec la mission suivante :

Article 1 : « M. Cauquil Pierre-André, est désigné en qualité d'expert à l'effet de procéder, dans les vingt-quatre heures à compter de la notification de la présente ordonnance, aux opérations et constatations suivantes :

- se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent de l'immeuble situé au 3 villa Cacheux à Malakoff (92240), parcelle cadastrée P 116 ;
- décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;
- dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent en motivant cette appréciation et proposer des mesures de nature à mettre fin au danger ;
- dans ce cas, dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin à l'imminence du danger.

Article 2 : Les opérations de constat auront lieu en présence d'un représentant de la commune de Malakoff. L'expert recherchera autant que faire se peut la présence des propriétaires ou de leurs représentants.

Article 3 : L'expert accomplira sa mission dans les conditions prévues par les articles R. 621-2 à R. 621-9 du code de justice administrative, à l'exception des dispositions de l'article R. 621-7 relatives au délai et au mode de convocation des parties.

Article 4 : L'expert déposera son rapport en deux exemplaires au greffe du tribunal dans les plus brefs délais. Des copies seront notifiées par l'expert au maire et aux propriétaires. Avec leur accord, cette remise pourra s'opérer sous forme électronique.

Article 5 : La présente ordonnance sera notifiée au maire de la commune de Malakoff et à M. Cauquil Pierre-André, expert.

Copie sera adressée à M. Faouzi Diane en sa qualité de tuteur légal de Mme Léonie Kavafian ».

C. Constat du 13 juillet 2023

J'ai convoqué les parties à une réunion de constats tenue le 13 juillet 2023 à 14 h en présence de :

Monsieur SCHWARTZ

Ville de Malakoff

Madame SAVOYE

Propriétaire riverain

Direction de MALAKOFF HUMANIS Propriétaire riverain

C1. Clôture sur rue

Clôture à murette basse supportant une grille occulte métallique.

Un portillon avec 2 poteaux encadrant l'entrée. Le poteau droit est déversé vers l'allée retenue par une planche faisant fonction d'étai (photo 3).

L'extrémité droite du mur à la liaison avec le portail de Madame SAVOYE est déstructurée avec des briques descellées prêtes à tomber (photo 4).

Le long du jardin, il n'y a plus de clôture (photo 5).

Le jardin est encombré d'immondices et matériaux divers (photo 6).

C2. La maison

La maison est constituée de 2 parties différentes.

Un pavillon R+1 avec combles aménagés.

Une extension côté droit accolée (photo 1).

Toit à 2 pentes de la maison principale.

Toit à 2 pentes perpendiculaires de l'extension.

La maison est mitoyenne de la maison de Madame SAVOYE (photo 2) qui ne présente aucun désordre hors des fractures horizontales de tassements différentiels et qui apparemment n'apas souffert de l'incendie.

• Le pignon droit

Le pignon est en briques revêtu d'un enduit épais partiellement décollé. Il apparait une fracture horizontale au niveau du plancher haut du 1^{er} étage avec les extrémités se retournant à 45% vers le bas des 2 côtes.

Il peut s'agir de fracturation sous l'effet de la chaleur dégagée mais, aussi, et certainement, d'un affaissement au centre du pignon (photo 7) sous un tassement des sols de fondation..

- **Le pignon gauche**

Existence d'une fracture verticale le long du poteau d'angle (photo 8).

Pas de désordre dans les parties en rez-de-chaussée et en 1^{er} étage.

A noter :

Un déversement du poteau d'angle côté MALAKOFF Humanis, d'une amplitude de 30 à 40 cm, à la partie supérieure du pignon.

- **Façade rue**

Une forte fracture verticale côté droit de 3 cm d'ouverture descendant sur 2,00 m obstruée et ouverte à nouveau. Il s'agit d'une séparation entre le pignon droit et la façade (photo 10).

Le poteau central de façade est déformé en plan avec une partie en saillie au droit de la fenêtre droite (photo 9).

Déformation du cadre de la fenêtre par affaissement du montant droit et basculement (photo 9).

Partie triangulaire du fronton sous toit fortement impactée par l'incendie avec des fractures très ouvertes.

Linteaux des fenêtres fracturés (photo 11).

- **Toit**

Charpente détruite à 70% de sa surface –

Affaissement des rives de toit (photo 12).

- **Pignon arrière**

Réalisé en moellons assisés.

Pas de désordre visible.

Etat correct.

Enduit ciment en partie basse sans désordre.

Pas de désordre structurel de l'ensemble(photo 15).

- **Intérieur**

Poutres du plafond marquées par l'incendie mais, ayant encore de la résistance (photo 14).

Toutes les autres parties bois ont brûlé : portes, escalier, faux plafonds ... (photo 13).

C3 Conclusion des constats

Au vu des désordres affectant l'immeuble, je considère qu'il y a :

un risque de chute de morceaux de briques de la façade

un risque de chute de pièces de charpente

un risque de chute dans l'allée de tuiles
un risque de chute des volets et fenêtres
un risque d'effondrement des planchers
un risque d'effondrement de la façade rue

Pour ces raisons, je considère que le bâtiment présente un état de péril imminent et nécessite en urgence des mesures provisoires de mise en sécurité.

D. LES MESURES PROVISOIRES NECESSAIRES POUR METTRE UN TERME A L'ETAT DE PERIL IMMINENT

Les propriétaires prendront un bureau d'étude pour faire un diagnostic de l'action du feu sur la structure et, en particulier, les planchers, définir et diriger les travaux de mise en sécurité.

Délai immédiat.

Les mesures à prendre par le ou les propriétaires de la maison sise 3 Villa Cacheux pour faire cesser l'état de péril imminent sont les suivantes :

1) Le poteau droit du portillon donnant sur l'allée sera démoli. Son étaieement encombre l'allée de la Villa Cacheux.

Délai 2 semaines

2) L'extrémité droit de la clôture faisant poteau d'angle sera purgé des briques descellées et branlantes et un bourrage au mortier de ciment sera effectué.

Délai 2 semaines

3) Une clôture métallique type fermeture de chantier sera installée tout le long de la parcelle pour interdire l'accès à toute personne. Une entrée cadénassée sera laissée.

Délai 2 semaines

4) Toutes les ouvertures de la façade rue à tous les étages seront soit étrésillonnées bois soit murées en parpaings.

Délai de 3 semaines

5) Les débris dans le jardin et dans la maison seront évacués.

Délai 15 jours

6) Les morceaux de bois, planches, cloisons, escaliers jonchant les sols seront évacués.

Délai 15 jours

7) Les volets bois et auvent seront enlevés.

Délai 15 jours

8) La charpente sera déposée ainsi que la toiture en briques sur toute la surface restante.

Délai 4 semaines

9) Le pignon côté droit sera étayé par des bracons à hauteur de la fracture.

Délai 4 semaines

10) La partie triangulaire de la face rue située au dessus du niveau du plancher haut R+1 sera démolie et arasée au niveau de ce plancher.

Délai 4 semaines

11) Le pignon gauche sera étayé par des étais inclinés à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée.

Délai 4 semaines

12) La façade sur rue sera étayée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

Délai 4 semaines

13) Les planchers seront purgés de tout éléments ayant brûlé ou partiellement ou étant détruits et si nécessaire seront étayés.

Délai 4 semaines

La réalisation de l'ensemble de ces mesures de mise en sécurité permettra seule de lever l'imminence du péril. Les propriétaires avertiront la ville de la fin de ces mesures d'urgence. La ville en constatera l'exécution et pourra ainsi lever l'arrêté de péril imminent.

L'immeuble se trouvera alors en état de péril ordinaire ou simple et les propriétaires auront un délai de 3 mois pour présenter à la ville un projet définitif de mise en sécurité et de réparation définitive de l'immeuble.

A mon avis d'expert, la réparation en phase définitive de l'immeuble sera très difficile et surtout très coûteuse car il faudrait refaire, tous les planchers, refaire la faitière de la façade rue, refaire la charpente, refaire la couverture, refaire les escaliers intérieurs. Ces coûts s'ajouteront aux coûts des mesures provisoires de mise en sécurité.

Les seules solutions logiques techniquement et financièrement sont :

- Soit la démolition de la totalité du bâtiment mais, une telle décision ne rentre pas dans le cadre des mesures de mise en sécurité provisoires d'un arrêté de péril imminent.
- Soit la démolition de la façade principale et du pignon gauche, le pignon arrière étant relativement en bon état de même que le pignon droit peuvent

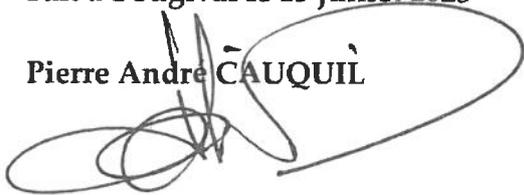
-
-
- être conservés.
- La démolition et réfection des planchers, de la charpente et de la couverture.

Le présent rapport est remis au Tribunal et à la ville.

La ville en remettra un exemplaire au tuteur légal de Madame KAVAFIAN, à Madame SAVOYE, intervenant volontairement, au constat du 12 juillet et à la Direction du groupe MALAKOFF HUMANIS ayant assisté à mes constats comme propriétaire riverain.

Fait à Bougival le 15 juillet 2023

Pierre André CAUQUIL



Pierre André CAUQUIL

Ingénieur E.S.T.P. – Diplômé I.S.B.A.

Expert près les Cours Administratives d'Appel de Paris et Versailles

7, chemin des Basses Soudannes – 78380 BOUGIVAL

01 39 18 97 86 / 06 08 75 33 55 / pa.cauquil@free.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 23 09428 du 12 juillet 2023

VILLE DE MALAKOFF

Contre

Monsieur Faouzi DIANE tuteur légal

de Madame Léonie KAVAFIAN

3 Villa Cacheux

ANNEXES



1



2

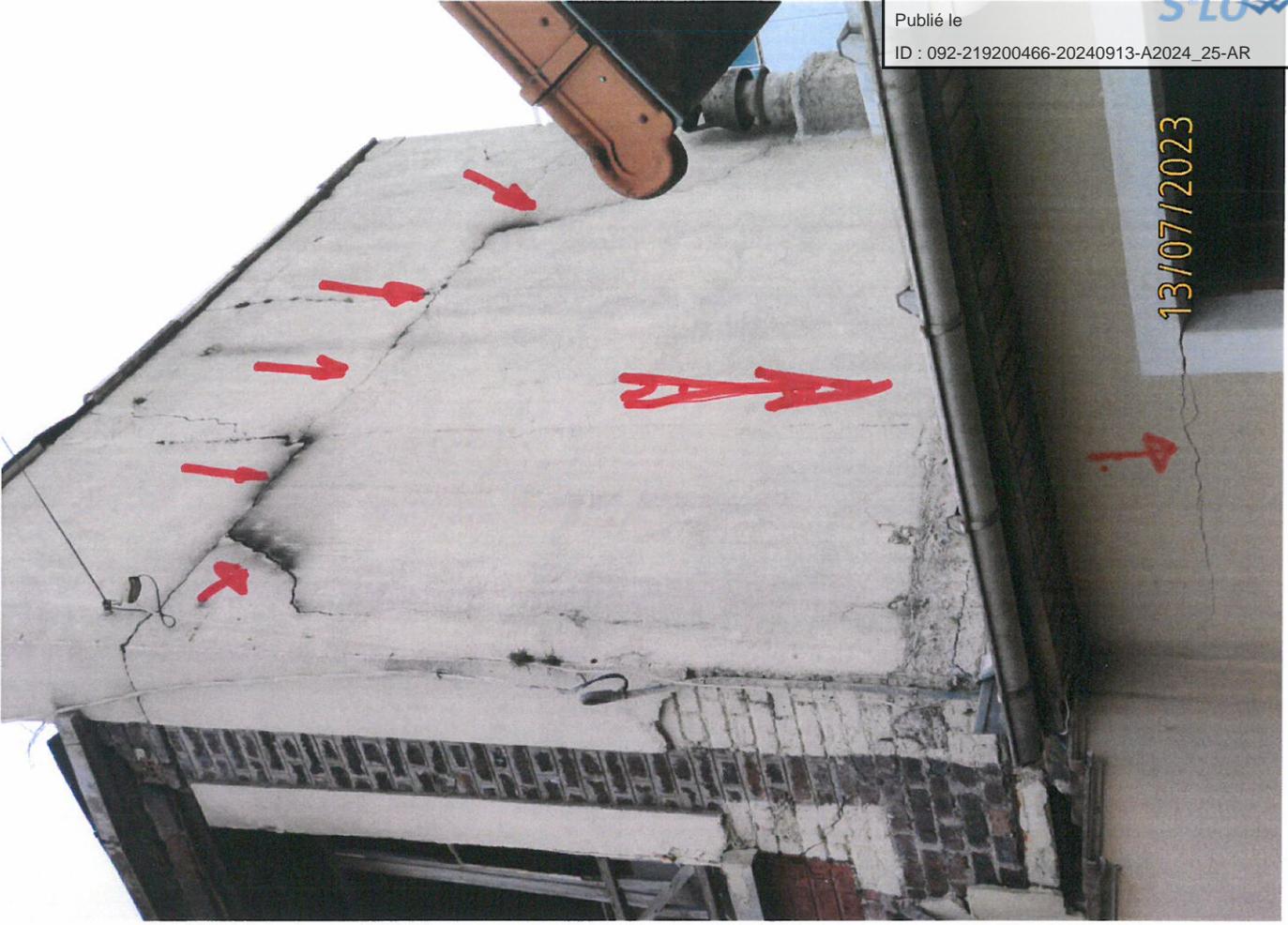




5



6



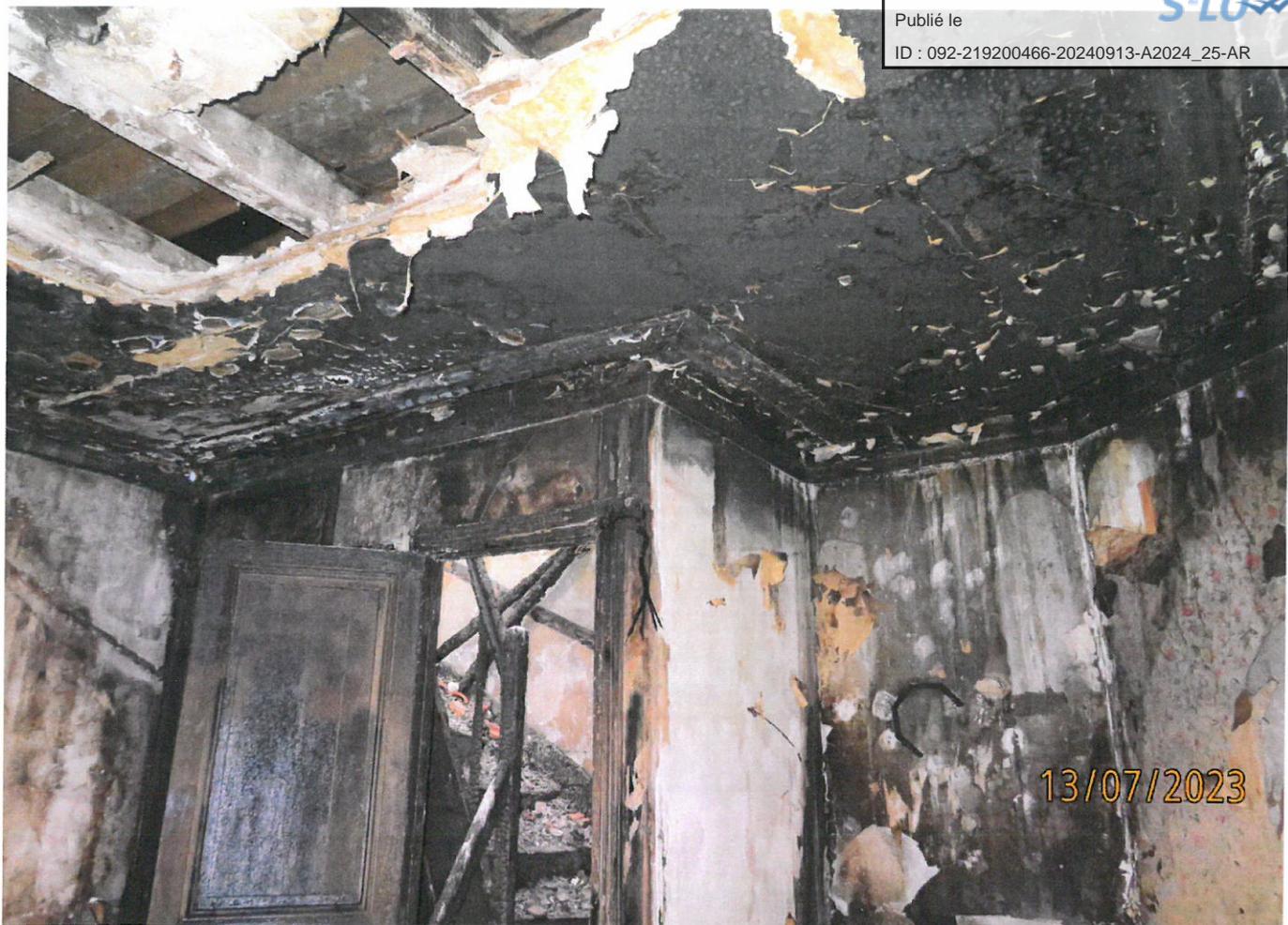




M



A2



13/07/2023

13



13/07/2023

14

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



15