

Ville de Malakoff

ARRETE MUNICIPAL A2025_30

Direction : **Service Hygiène**

OBJET : ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ EN PROCÉDURE D'URGENCE
concernant l'immeuble situé 30 rue André Sabatier à Malakoff (92240)
section cadastrale n° U 127

Madame la Maire de Malakoff,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R.511-1 à R.511-12, L. 521-1 à L. 521-4 et L.511-19 à L.511-22 ;

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

Vu le constat du 06/05/2024 dressé par Monsieur André SCHWARZ, Inspecteur de Santé Environnementale pour la Ville de Malakoff, faisant état de plusieurs désordres structurels dans le pavillon situé au 30, rue André Sabatier à Malakoff (92240) ;

Vu l'avertissement adressé le 28/08/2024 au notaire chargé de la succession du pavillon situé au 30, rue André Sabatier ainsi qu'aux ayant droits potentiels identifiés et à l'occupant ;

Vu le rapport du 12/09/2024 dressé par Monsieur Jean Michel LAZARE, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise statuant en référé le 05/09/2024 à notre demande, et après expertise réalisée à l'adresse du désordre le 10/09/2024 stipulant que le bâtiment présente un danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et des tiers ;

Vu l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° A2024_27 du 13/09/2024 ;

Vu le constat de carence du 15/05/2025 dressé par Monsieur André SCHWARZ, Inspecteur de Santé Environnementale pour la Ville de Malakoff, faisant état d'une absence d'action visant à mettre un terme aux risques pour la sécurité et la salubrité publique ;

Considérant qu'il ressort du rapport de l'expert que « la propriété présente un état général extrêmement préoccupant, caractérisé par une vétusté avancée, un manque d'entretien manifeste, et des conditions d'insalubrité notables tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du pavillon » et que « La fuite d'eau persistante a aggravé ces problèmes, entraînant des affaissements supplémentaires et des dégradations structurelles importantes » ;

Considérant qu'il ressort également du rapport de l'expert que « le bâtiment sis 30 rue André Sabatier présente un état de péril imminent » et que l'expert considère que « le risque est réel, constitué, le danger d'effondrement est possible à très court terme, certain à moyen terme » ;

Considérant que l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° A2024_27 du 13/09/2024 n'a pas été suivi d'effets dans des délais raisonnables ;

ARRÊTE,

Article 1 : Le présent arrêté abroge l'arrêté de mise en 2024_27 du 13/09/2024 concernant le pavillon situé 30 Malakoff (92240), section cadastrale U 127.

Article 2 : Le notaire chargé de la succession du pavillon sis 30, rue André Sabatier à Malakoff (92240), et les ayants droit potentiels identifiés dudit pavillon visés ci-dessous :

Notaire chargé de la succession :

- SCP CHAMBRY VIGNERON LABOPIN représenté par Maître Thibault CHAMBRY, située 12-14 rue Edgar Quinet – BP 63 – 92243 MALAKOFF cedex ;

Ayants droits potentiels identifiés :

- Mme Chantal LERMIER, domiciliée 18 chemin du Rocher Cailleau – 77123 LE VAUDOUE ;
- Monsieur Kamel NEKA, représenté par Madame Vannak PRIEM, Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs pour l'association AT 92, sise 33 rue du Moulin des Bruyères – BP 92 – 92405 COURBEVOIE cedex ;

sont mis en demeure d'effectuer, dans les délais mentionnés ci-dessous, à compter de la notification ou l'affichage du présent arrêté, les mesures suivantes :

Immédiatement :

- Désignation d'un maître d'œuvre associé à un bureau d'étude géotechnique spécialisés dans les travaux de reprise en sous-œuvre et la mise en sécurité des cavités souterraines.

Ce maître d'œuvre sera notamment chargé de :

- Réaliser un audit des désordres.
- Identifier la cause et l'origine des désordres en :
 - Effectuant des investigations du sol par sondages, radar géologique, etc., pour détecter la présence d'ouvrages ou de cavités non identifiés.
 - Inspectant l'état des canalisations à l'aide d'une caméra.
 - Localisant et arrêtant toute fuite d'eau.
- Diriger les travaux de sécurisation ou de démolition du bâtiment, si cela est jugé nécessaire.
- Étayer et contreventer le mur endommagé ainsi que toutes autres ouvertures jugées nécessaires.
- Vérifier, après la mise en sécurité du pavillon, si les désordres affectent également la structure du bâtiment.
- Suivre l'évolution des désordres.
- S'assurer que les propriétés mitoyennes ne sont pas affectées par la fuite d'eau et l'affaissement du sous-sol.
- Désignation d'une entreprise de travaux spécialisée en confortement de structures bâties et cavités souterraines.
- Désignation d'un bureau de contrôle.
- Couper l'alimentation en eau de la propriété. Si une fuite d'eau est détectée avant le compteur, contacter immédiatement le fournisseur d'eau pour faire stopper la fuite.

Dans le délai de 15 jours :

Sous la supervision du Maître d'œuvre et du bureau d'étude technique :

- Procéder aux études géotechniques pour évaluer les dimensions, la nature de l'affaissement, lessivage des matériaux, fontis, etc... et les risques associés.

- Procéder aux travaux provisoires pour stabiliser le terrain. À titre temporaire, un comblement avec du sable humidifié peut être envisagé afin de prévenir tout mouvement du terrain. Ce comblement sera réalisé avant de mener les investigations qui détermineront les travaux nécessaires pour une sécurisation à long terme.
- Purger et conforter le mur éventré du pavillon.

Article 3 : Faute pour les entités et/ou personnes identifiées à l'article 2 du présent arrêté, d'avoir exécuté les mesures prescrites dans les délais précisés au même article, il y sera procédé d'office par la commune aux frais desdites entités et/ou personnes.

Article 4 : Compte-tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, le pavillon sis 30, rue André Sabatier et l'ensemble de la parcelle cadastrale sur laquelle ce pavillon est situé sont interdits temporairement à l'accès et à l'habitation dès la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de celui-ci. Seuls peuvent accéder au pavillon et à la parcelle les professionnels missionnés dans le cadre de la réalisation des mesures prescrites à l'article 2 du présent arrêté.

Article 5 : Tout propriétaire ou ayant droit est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par les articles L.511-6 et L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 6 : Si les entités et/ou personnes mentionnées à l'article 2 ont à leur initiative, réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée de péril pourra être prononcée après constatation, par les agents compétents de la commune, des travaux effectués. Ils devront tenir à la disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 7 : Outre les mesures citées à l'article 2 du présent arrêté, la Ville de Malakoff enjoint les entités et/ou personnes mentionnées à ce même article, à engager le plus rapidement possible les actions visant à résorber définitivement les pathologies relevées dans le rapport du 12/09/2024 dressé par Monsieur Jean Michel LAZARE, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Il est notamment attendu la soumission à la Ville puis l'exécution, d'un projet de réparation définitive ou de démolition complète, élaboré en fonction des diagnostics effectués. En cas d'absence manifeste de prise de décision en ce sens, la Ville se réserve le droit de prendre l'ensemble des mesures à même de contraindre les entités et/ou personnes mentionnées à l'article 2 à engager des actions dans ce sens.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux entités et/ou personnes mentionnées à l'article 2 et sera affiché au droit de la propriété situé 30 rue André Sabatier ainsi qu'à la mairie de Malakoff.

Article 9 : Le présent arrêté est transmis au Préfet du département des Hauts-de-Seine.

Fait à Malakoff, le 19 mai 2025

La Maire,
Jacqueline BELHOMME

*La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Jean Michel LAZARD
Expert près les Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles
Expert près la Cour d'Appel de Versailles
21 rue du Vieux -Versailles 78 000 Versailles
Tél 06 83 89 29 64 - Jm.lazard.expert@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le
ID : 092-219200466-20250521-A2025_30-AR



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

Ordonnance N° 2412757 du 5 septembre 2024

COMMUNE de MALAKOFF Contre PROPRIETAIRES

Pavillon sis 30 rue Sabatier – 92240 Malakoff
Cadastre section U - parcelle n°127



RAPPORT D'EXPERTISE

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèques libellés à son nom. Arrêté du Ministère du Budget du 12/03/79
N°SIRET 421 239 484 00031 - Code APE 7112B

SOMMAIRE

- A. PARTIES EN PRÉSENCE - Page n°3
- B. LES FAITS – Page n°4
- C. REUNION D’EXPERTISE 10 SEPTEMBRE 2024 – Page n°6
- D. CONCLUSIONS – Page n°11
- E. AVIS SUR LES RISQUES D’EFFONDREMENT – Page n°12
- F. LES MESURES DE NATURE A METTRE FIN A L’IMMINENCE DU PERIL –
Page n°12
- G. LES MESURES PERMETTANT DE METTRE UN TERME A L’ETAT DE
PERIL ORDINAIRE – Page n°14
- PLANCHES PHOTO – Page n°16
- ANNEXE N°1 – ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF - Page n°24
- ANNEXE N°2 – ATTESTATION SUR L’HONNEUR – Page n°27
- ANNEXE N°3 - FEUILLE DE PRESENCE - Page n°28

A. PARTIES EN PRÉSENCE

A1. Demanderesse

Commune de MALAKOFF

Représentée par son Maire en exercice, Madame Jacqueline BELHOMME

Hôtel de Ville

1, Place du 11 novembre – 92240 MALAKOFF

Direction du Développement Urbain

Monsieur SCHWARZ – Inspecteur de Santé Environnementale

1, Place du 11 novembre – 92240 MALAKOFF

01 47 46 76 78 – 06 18 67 51 79

aschwarz@ville-malakoff.fr

Monsieur SOUCHIERE

Responsable du Service Habitat-Hygiène

1, Place du 11 novembre – 92240 MALAKOFF

01 47 46 76 83

lsouchiere@ville-malakoff.fr

A2. Défendeurs

Madame Chantal LERMENIER

Monsieur Kamel NEKA

30, rue André Sabatier - 92240 MALAKOFF

Monsieur Christophe PARFAIT (fils de M. NEKA)

10 rue d'Estienne d'Orves – 91370 VERRIERE LE BUISSON

christophe.parfait@gmail.com

Association AT 92

Madame Vannak PRIEM

33 rue du Moulin des Bruyères – BP82 - 92400 COURBEVOIE

01 41 25 00 10

At92@at92.asso.fr

Sud100@zt92.asso.fr

SCP CHAMBRY VIGNERON LABOPIN

Maître Thibault CHAMBRY

Madame Clémence MATHIOT

12 14 rue Edgard Quinet - 92240 MALAKOFF

01 49 65 68 98

scpchambry@paris.notaires.fr

B. LES FAITS

B1 - En juin 2023, la mairie de Malakoff est alertée par les riverains de la présence de rongeurs dans la propriété située au 30 rue André Sabatier, occupée par Monsieur NEKA, fils de la propriétaire, Madame Jeannine PICARD, récemment décédée.

La succession est en cours sous la gestion de Maître Thibault CHAMBRY de la SCP CHAMBRY VIGNERON LABOPIN.

Étant sous tutelle depuis 2022, Monsieur NEKA ne peut pas prendre les mesures nécessaires. La mairie contacte alors l'association AT92 pour mettre en œuvre les actions nécessaires afin de stopper l'invasion de rongeurs.

Après la dératisation, l'association AT92 sollicite la mairie pour vérifier les travaux effectués.

En décembre 2023, à la suite de factures d'eau anormalement élevées, l'association AT92 découvre une fuite d'eau importante, toujours non résolue à ce jour en raison de l'état du pavillon, ayant conduit deux plombiers à refuser d'intervenir.

Le 6 mai 2024, Monsieur André SCHWARZ, inspecteur de santé assermenté par la ville, se rend sur place pour constater l'état de la propriété. Son rapport révèle des désordres et des risques sanitaires majeurs, et recommande des actions et travaux correctifs à entreprendre.

Le 28 août 2024, en raison du retard pris dans la résolution des troubles constatés du fait de la procédure de succession, la mairie informe les ayant droits identifiés, leurs représentant et le notaire qu'elle souhaite engager une procédure de mise en sécurité en procédure d'urgence en application des articles L511-10 et L511-19 du code de la construction et de l'habitation.

Par une requête, enregistrée le 5 septembre 2024, la commune, représentée par son Maire, s'est adressé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour qu'un expert soit nommé aux fins de qualifier le danger (imminent ou non), de lister, le cas échéant, les mesures destinées à mettre fin à l'imminence du danger si celui-ci est constaté, et sous quels délais, de lister, le cas échéant, les mesures pérennes destinées à mettre un terme définitif à la situation et sous quels délais.

B2 - Par son ordonnance du 5 septembre 2024, le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise nous désigne comme expert, avec pour mission.

Article 1er : M. Jean-Michel Lazard 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 de l'immeuble situé au 30 rue André Sabatier à Malakoff (92240), parcelle cadastrée U 127 ;
- 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 ;
- 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 au 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 par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative, 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 à la maire de la commune de Malakoff et à M. Jean-Michel Lazard, expert.

Cf. Annexe n°1 – Ordonnance TA 95

J'ai accepté la mission et adressé, le 5 septembre 2024, mon attestation sur l'honneur dûment signée au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise – Cf. Annexe n°2.

B3 - J'ai adressé aux parties, le 5 septembre, une convocation pour un accédit fixé, à la demande de la mairie, au 10 septembre 2024 à 14h00.

C – REUNIONS D'EXPERTISE DU 10 SEPTEMBRE 2024

C1 – Parties présentes

Toutes les parties convoquées étaient présentes ou représentées ;
Cf. Annexe n°3 – Feuilles de présence.

À noter : La présence de Monsieur Christophe PARFAIT, fils de Monsieur Kamel NEKA.

Le principe du contradictoire a été respecté.

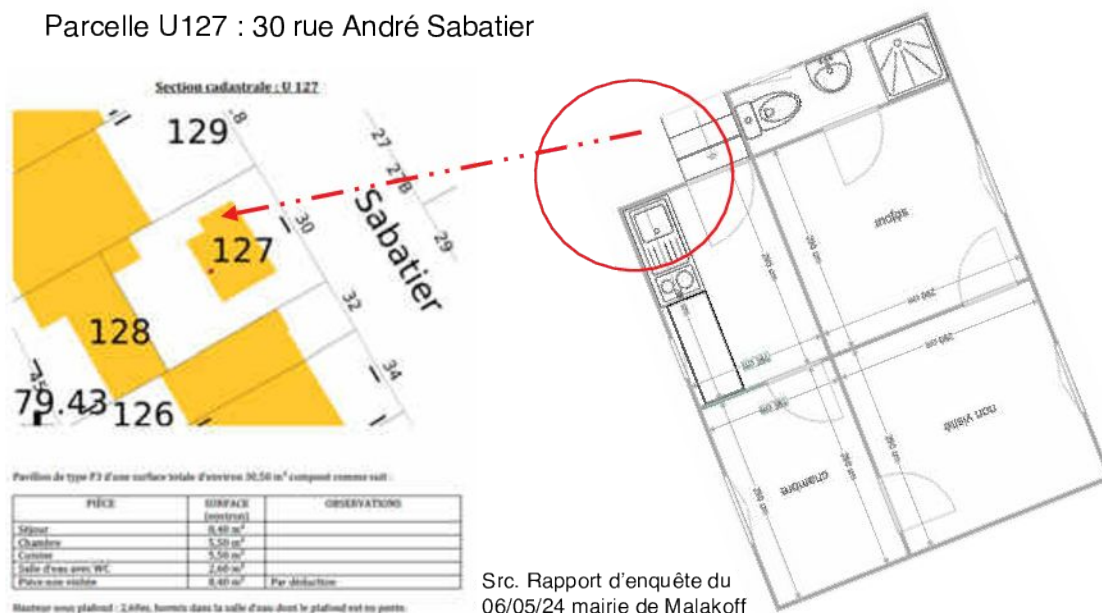
C2 – Déroulement des accédits

1. Émargement des parties présentes,
2. Lecture de la mission confiée par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise,
3. Information sur la procédure de péril,
4. Écoute des explications des parties,
5. Constat contradictoire avec relevés des désordres,
6. Mesures d'urgence à mettre en œuvre immédiatement par les ayant droits identifiés et la mairie,
7. Acceptation des parties de recevoir le rapport par voie électronique.

À l'issue de la lecture de la mission, aucune observation n'a été formulée par les parties, et l'expert a estimé que le contenu était pertinent pour l'objet de l'expertise.

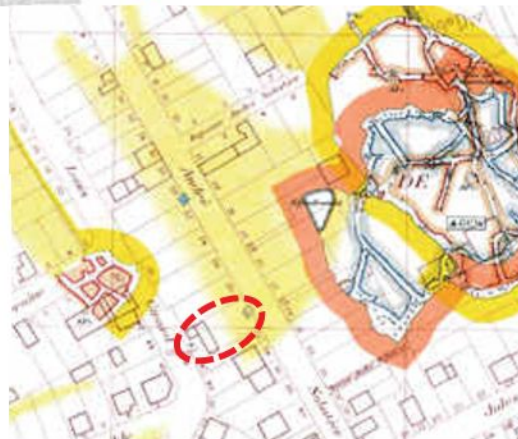
C3 – Localisation de la propriété / plan du pavillon / zone de carrières souterraines

Parcelle U127 : 30 rue André Sabatier





Il est à noter que le pavillon n'était pas encore construit en 1953 et que la parcelle a depuis été divisée en deux.



La carte datant de 1953 indique que ***une ancienne carrière à ciel ouvert de calcaire grossier remblayé sur une hauteur d'environ 10 mètres et à proximité immédiate de carrières souterraines*** dont les caractéristiques sont mal connues.

C4 – Description de la propriété

Le pavillon se trouve à environ 2,50 mètres en retrait de la rue André Sabatier. À l'avant, il dispose d'une cour en béton qui se prolonge à droite jusqu'à la porte d'entrée par une allée en béton et une terrasse en béton à l'arrière. Sur le côté gauche et à l'arrière du pavillon, il y a un espace végétalisé non entretenu, envahi par des arbres à croissance rapide tels que des Ailanthès, Érables ainsi que des couvres-sol type orties.

Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée surmontant une cave rendue inaccessible en raison de l'encombrement. La cave est seulement visible depuis la porte d'accès.

Sur le côté droit du pavillon, une extension a été ajoutée pour créer une salle de bains avec des toilettes.

Le RDC comprend à l'entrée une cuisine, un salon et deux chambres dont une inaccessible, occupé par une personne non présente lors du constat et non connue de l'association AT92.

Le pavillon, vraisemblablement construit dans les années 60, est en béton recouvert de crépi. Il possède un toit en tuiles et des sols variés : carrelage dans l'extension et parquet recouvert de linoléum dans les autres pièces. Les châssis de fenêtres sont en bois. Le chauffage du pavillon, initialement assuré par une chaudière à gaz actuellement hors service, a été remplacé par deux convecteurs électriques. Les installations électriques sont d'époque et plus conformes aux normes actuelles.

C5 – Constatations de la propriété

C5.1 Relevé à l'extérieur du pavillon :

1. **Clôture sur rue :** (Photo n°1)
 - État de vétusté avancé.
 - Grillage en simple torsion déformé.
 - Piliers en béton et plaques de soubassement avec peinture fortement dégradée.
 - Portillon en métal se fermant difficilement.
2. **Façade sur rue du pavillon :**
 - Fissures présentes sur deux linteaux et un appui de fenêtre.
 - Fissure verticale s'étendant sur toute la hauteur sous l'allège de la fenêtre droite.
 - Ouverture du joint de dilatation entre l'extension et la façade principale. (Photo n°2)
3. **Toiture :**
 - Désolidarisation du chapeau du conduit de cheminée, avec un risque de chute imminent. (Photo n°3)
4. **Fosse du compteur d'eau :**
 - Absence de plaque de couverture, exposant une fosse d'une profondeur supérieure à 80 cm, constituant un risque de chute pour les occupants. (Photo n°4)
5. **Dalle et cheminement en béton :**
 - Devant et sur le côté droit du pavillon, la dalle en béton présente de nombreuses fissures et fractures, avec désaffleurements des plaques, créant des irrégularités dangereuses.

Affaissement du sol et désordres structurels :

- Devant la porte d'entrée et à l'angle arrière droit, une zone d'affaissement du sol a provoqué des fractures multiples dans la dalle en béton, entraînant un affaissement structurel du pavillon et une désolidarisation de l'extension, compromettant l'intégrité du bâtiment. (Photos de 5 à 6)
- 6. **Mur de clôture droit :**
 - Fissure verticale entre la section en briques et la partie maçonnée.
- 7. **Pignon droit de l'extension :**
 - Légère déformation et affaissement de l'angle droit, provoquant un décollement partiel de la façade du pavillon.
- 8. **Façade droite (porte d'entrée et angle arrière) :** (Photos de 7 à 10)
 - Affaissement de la façade sur une hauteur d'environ 1,20 m, causant l'éclatement des matériaux et créant une ouverture visible vers l'intérieur de la cuisine.
 - Désolidarisation des éléments de descente d'eau pluviale entre le toit du pavillon et celui de l'extension.
 - Désolidarisation d'une poutre en bois supportant l'avancée du toit au-dessus de la porte d'entrée de l'extension.
- 9. **Façade arrière :** (Photo 11)
 - Présence d'un érable et d'un ailanthe collés à la façade, situés à proximité de la zone d'affaissement.
 - Fissure oblique à gauche de l'ancienne porte condamnée.
 - Deux fissures obliques de part et d'autre de la porte d'accès au grenier.
 - Appui de fenêtre fissuré, crépi vétuste.
 - Abri en bois vétuste donnant accès à la cave, avec plaques de couverture en tôle ondulée déformées.
- 10. **Pignon gauche :**
 - Ancienne fissure verticale sur toute la hauteur, traitée mais en cours de réouverture.
 - Fissure partielle au niveau de la descente d'eau pluviale, avec affaissement du sol mettant à nu les fondations.
 - Chéneau de toit perforé.
- 11. **Toiture et charpente :**
 - Non vérifiées en raison de l'impossibilité d'accéder au grenier.
- 12. **Jardin :**
 - Non entretenu, envahi par des plantes colonisatrices tapissantes.

C5.2 Relevé à l'intérieur du pavillon :

1. **Porte d'entrée :** (Photos de 12 et 13)
 - La fermeture est impossible en raison de la déformation du châssis, causée par le tassement différentiel.

2. Cuisine : (Photos de 14 à 17)

- Cet espace est vétuste et insalubre.
- Le mur situé à l'angle droit, sous l'évier, présente une fracture laissant une ouverture vers l'extérieur.
- Le sol est également fracturé, avec un soulèvement partiel de la dalle près de la porte d'entrée.
- De multiples fissures, dont des microfissures, sont visibles au plafond et sur les murs.
- On note également une infiltration d'eau au niveau du conduit de cheminée du chauffe-eau.

3. Chambre adjacente à la cuisine : (Photos de 18 à 20)

- L'état est vétuste et insalubre, avec de nombreuses fissures au plafond et sur les murs.
- Le sol est recouvert de lino, lui-même dégradé et montrant des défauts de planéité.
- Le châssis de la porte en bois est déformé.

4. Salon : (Photo n°21)

- Dans le même état que la chambre, une fissure importante en forme d'arc de cercle est visible au plafond.

5. Salle de bains : (Photos n°22 à 23)

- Cet espace est insalubre.
- Le sol et trois murs sont recouverts de carrelage, dont plusieurs carreaux sont fissurés.
- On observe des microfissures au plafond, ainsi qu'une fissure verticale sur toute la hauteur du passage de la porte, indiquant le basculement de l'extension provoqué par le tassement différentiel.

6. Seconde chambre (accessible via le salon) : (Photo n°24)

- La porte est verrouillée, empêchant toute visite en l'absence de clé. Cette chambre est occupée par une personne non identifiée par l'administrateur judiciaire et le notaire, situation nécessitant un éclaircissement.

7. Cave : (Photo n°25)

- Visible uniquement depuis l'entrée extérieure en raison de l'encombrement.
- La cave semble être composée de plusieurs espaces de niveaux différents.
- Les murs de fondation sont en moellons, et plusieurs solives du plancher basculent en direction de la zone d'affaissement.
- Des entretoises semblent avoir été surélevées et des solives ajoutées ou remplacées, ce qui suggère à un éventuel tassement du sol sous le pavillon, ou une transformation partielle d'un vide sanitaire en cave.

D - CONCLUSIONS

La propriété présente un état général extrêmement préoccupant, caractérisé par une vétusté avancée, un manque d'entretien manifeste, et des conditions d'insalubrité notables tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du pavillon.

La fuite d'eau persistante a aggravé ces problèmes, entraînant des affaissements supplémentaires et des dégradations structurelles importantes.

Dégradation structurelle accrue :

La fuite d'eau persistante depuis un an semble avoir entraîné un affaissement significatif du sous-sol. Étant donné que la propriété repose sur une zone d'ancienne carrière, les risques de déstabilisation du sol sont exacerbés. L'affaissement progressif causé par la fuite d'eau, associé à la nature instable du remblai, compromet gravement la stabilité structurelle du pavillon.

Risque de stabilité du sous-sol :

La situation géologique sous-jacente — anciennement une carrière — aggrave les problèmes de stabilité du sol. Les remblais peuvent s'affaisser ou se compresser avec le temps, surtout lorsqu'ils sont saturés d'eau. La fuite d'eau prolongée peut donc accentuer ce phénomène, entraînant des risques accrus pour l'intégrité structurelle du bâtiment.

Risques sécuritaires :

Plusieurs aspects de la propriété présentent des risques de sécurité immédiats. L'absence de couverture sur la fosse du compteur d'eau représente un danger de chute, et la désolidarisation du chapeau du conduit de cheminée ainsi que les irrégularités dans les dalles en béton augmentent le risque d'accidents. De plus, les fissures importantes et l'affaissement structurel menacent la stabilité du pavillon.

Conditions insalubres :

À l'intérieur, les conditions sont également insalubres. Les problèmes d'humidité à venir avec l'hiver, de fissures et de dégradations des murs, des sols, et des plafonds créent un environnement inhabitable. La présence d'infiltrations d'eau, les déformations des châssis de porte et les fissures dans la salle de bains soulignent un manque d'entretien et une dégradation continue.

Non-conformités et réparations nécessaires :

De nombreuses réparations et interventions sont nécessaires pour résoudre les problèmes structurels. Les travaux à envisager sont importants et incluent la réparation des fissures, la réhabilitation des éléments de toiture, la stabilisation du pavillon et du sous-sol, et la remise en état des installations sanitaires.

Face à l'ampleur des réparations et des risques associés, il pourrait être judicieux de considérer la démolition du pavillon. Cela pourrait simplifier et réduire les coûts liés à la réhabilitation du sous-sol, en particulier si une ancienne carrière souterraine est présente.

Il est également crucial de localiser et stopper la fuite d'eau pour éviter une dégradation supplémentaire. Parallèlement, des investigations approfondies doivent être menées pour évaluer la stabilité du sol et des fondations. La stabilisation des remblais et des structures de soutien est impérative pour éviter de futurs affaissements.

En résumé, la propriété est dans une situation critique qui exige des interventions urgentes et approfondies. La combinaison des problèmes structurels, des conditions insalubres, et des risques géotechniques accentués par la fuite d'eau et la présence d'une ancienne carrière rend la situation particulièrement délicate. Il est crucial d'agir rapidement pour sécuriser la propriété et assurer la sécurité des occupants.

E - AVIS SUR LES RISQUES D'EFFONDREMENT

Compte tenu des constats réalisés et de la gravité des désordres observés, je considère que **le bâtiment sis 30 rue André Sabatier présente un état de péril imminent.**

Je considère que le risque est réel, constitué, le danger d'effondrement est possible à très court terme, certain à moyen terme.

Le bâtiment ainsi que la zone d'affaissement du sous-sol doivent être immédiatement sécurisés et consolidés.

F - LES MESURES DE NATURE A METTRE FIN A L'IMMINENCE DU PERIL

Les mesures suivantes devront être prises dans les délais les plus brefs possibles.

F.1 Les mesures à prendre par la ville

1°- Délivrer un arrêté interdisant l'accès à la propriété sis 30 rue André Sabatier hors personnes qualifiées (architecte, BET, entreprises BTP, professionnel de l'immobilier),

2° - Délivrer un arrêté d'interdiction d'habiter le pavillon,

3° - Vérifier l'existence ou non de carrière sous le bâtiment

4° - Si oui, demander une pré-reconnaissance et un diagnostic géologique de la carrière au BRGM.

5° - Baliser les zones dangereuses : Délimiter clairement les zones à risque, telle que la

zone d'affaissement.

Délai immédiat

F.2 Les mesures à prendre d'urgence par les ayant droits identifiés et leurs représentant.

6° - Désignation d'un maître d'œuvre associé à un bureau d'étude géotechnique spécialisés dans les travaux de reprise en sous-œuvre et la mise en sécurité des cavités souterraines.

Ce maître d'œuvre sera notamment chargé de :

- Réaliser un audit des désordres.
- Identifier la cause et l'origine des désordres en :
 - Effectuant des investigations du sol par sondages, radar géologique, etc., pour détecter la présence d'ouvrages ou de cavités non identifiés.
 - Inspectant l'état des canalisations à l'aide d'une caméra.
 - Localisant et arrêtant toute fuite d'eau.
- Diriger les travaux de sécurisation ou de démolition du bâtiment, si cela est jugé nécessaire.
- Étayer et contreventer le mur endommagé ainsi que toutes autres ouvertures jugées nécessaires.
- Vérifier, après la mise en sécurité du pavillon, si les désordres affectent également la structure du bâtiment.
- Suivre l'évolution des désordres.
- S'assurer que les propriétés mitoyennes ne sont pas affectées par la fuite d'eau et l'affaissement du sous-sol.

7° Désignation d'une entreprise de travaux spécialisée en confortement de structures bâties et cavités souterraines.

8° Désignation d'un bureau de contrôle.

9° Couper l'alimentation en eau de la propriété. Si une fuite d'eau est détectée avant le compteur, contacter immédiatement le fournisseur d'eau pour faire stopper la fuite.

Délai immédiat

Sous la supervision du Maître d'œuvre et du bureau d'étude technique :

10° Procéder aux études géotechniques pour évaluer les dimensions, la nature de l'affaissement, lessivage des matériaux, fontis, etc... et les risques associés,

11° Procéder aux travaux provisoires pour stabiliser le terrain. À titre temporaire, un comblement avec du sable humidifié peut être envisagé afin de prévenir tout mouvement des parois de la cavité, et ce avant de mener les investigations qui détermineront les travaux nécessaires pour une sécurisation à long terme.

12° Purger et conforter le mur éventré du pavillon.

Délais 15 jours

Seule l'exécution de ces 11 mesures permettra de lever l'état de péril imminent.

La Ville constatera l'exécution de ces mesures sans émettre d'avis sur le bien-fondé technique des mesures mises en œuvre et sur leur bonne réalisation.

La mise en œuvre de ces mesures permettra de lever l'état de péril imminent après constatation de leur exécution par la Ville. Le bâtiment se trouvera alors en état de péril ordinaire.

Un arrêté reprenant ces dispositions sera pris par Monsieur le Maire, notifié au propriétaire et affiché.

G. LES MESURES PERMETTANT DE METTRE UN TERME A L'ETAT DE PERIL ORDINAIRE POUR CHACUNE DES COPROPRIETES

1/ Dans le cadre de la procédure contradictoire du péril ordinaire, le maître d'œuvre remettra à la Ville un projet de réparation définitif, élaboré en fonction des diagnostics effectués.

Délais 1 mois

2/ Les travaux correspondants devront commencer dès la production du projet du maître d'œuvre et obtention de l'autorisation administrative.

3/ Les travaux devront être achevés dans **un délai de 12 mois après remise du projet à la ville.**

La remise du PV de réception des travaux par le maître d'œuvre permettra à la ville de lever l'état de péril ordinaire.

Fait à Versailles, le 12 septembre 2024

Jean Michel Lazard
Expert judiciaire



Nota bene :

*Seules les photographies les plus pertinentes sont utilisées dans le présent rapport.
L'ensemble des photographies, prises contradictoirement, sera remis, sous format informatique, au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.*

Le présent rapport est transmis aux conseils et aux parties par voie électronique.

PLANCHES PHOTOS

Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4



Photo n°5



Photo n°6





Photo n°7

Mur éventré
sur la cuisine



Photo n°8



Photo n°9



Photo n°10

Photo n°11



Photo n°12

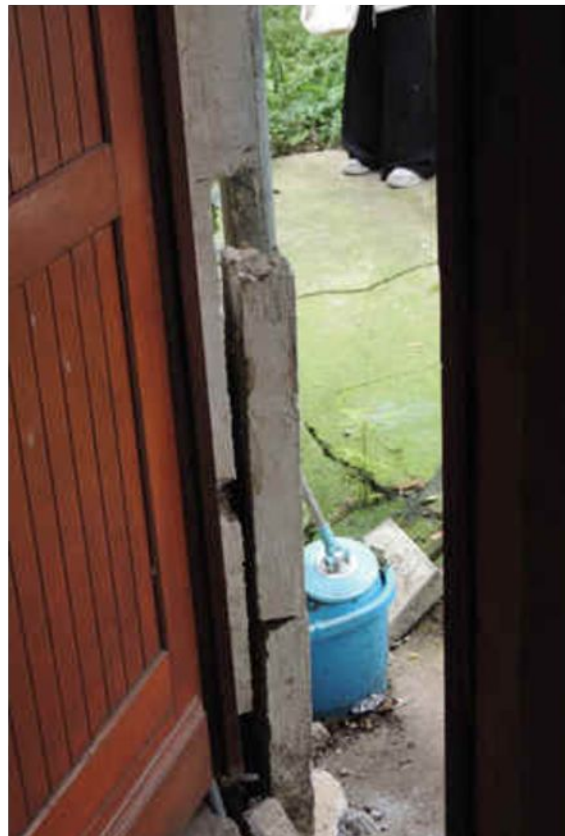


Photo n°13

Photo n°14



Photo n°15



Photo n°16



Photo n°17

Photo n°18



Photo n°19

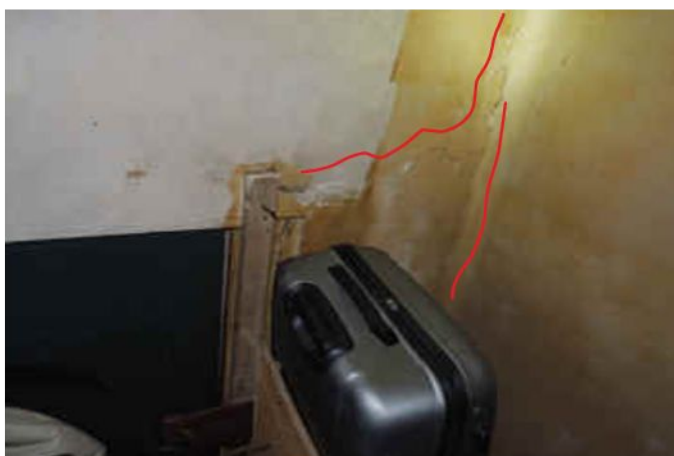


Photo n°20



Photo n°21

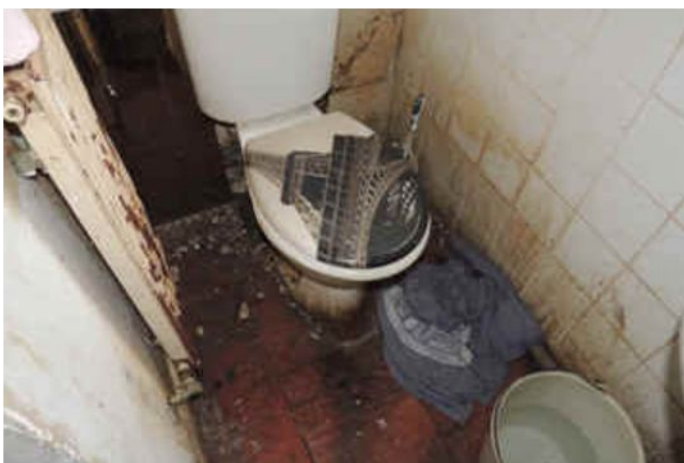


Photo n°22

Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25



ANNEXE N°1 – ORDONNANCE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

N° 2412757

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MALAKOFF

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Grenier
La juge des référés

La première vice-présidente,

Ordonnance du 5 septembre 2024

juge des référés,

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 5 septembre 2024, la maire de la commune de Malakoff demande au juge des référés de désigner un expert en application des dispositions de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, aux fins d'examiner l'immeuble situé au 30 rue André Sabatier à Malakoff (92240), parcelle cadastrée U 127, de déterminer s'il présente un danger imminent et, dans ce cas, de définir les mesures de sécurité à prendre rapidement.

Elle soutient que le bâtiment présente de nombreux désordres structurels susceptibles de constituer un risque pour la sécurité des personnes.

Vu les pièces jointes au dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné, en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, Mme Christine Grenier, première vice-présidente comme juge des référés.

Considérant ce qui suit :

1. L'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que :
« *Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les*

bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation. / Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre ».

2. L'article R. 556-1 du code de justice administrative dispose que : « Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1. ». Et l'article R. 531-1 du même code dispose que : « S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. Il peut, à cet effet, désigner une personne figurant sur l'un des tableaux établis en application de l'article R. 221-9. Il peut, le cas échéant, désigner toute autre personne de son choix. / Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels. / Par dérogation aux dispositions des articles R. 832-2 et R. 832-3, le délai pour former tierce opposition est de quinze jours. ».

3. La mesure demandée par la maire de la commune de Malakoff entre dans le champ d'application des dispositions citées ci-dessus. Par suite, il y a lieu de procéder à la désignation d'un expert et de fixer la mission comme il est précisé à l'article 1^{er} de la présente ordonnance.

ORDONNE

Article 1. : M. Jean-Michel Lazard 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 de l'immeuble situé au 30 rue André Sabatier à Malakoff (92240), parcelle cadastrée U 127 ;
- 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 ;
- 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 au 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 par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative, 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 à la maire de la commune de Malakoff et à M. Jean-Michel Lazard, expert.

Copie en sera faite à la propriétaire.

Fait à Cergy, le 5 septembre 2024.

La juge des référés

Signé

C. Grenier

La République mande et ordonne au préfet des Hauts-de-Seine en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

ANNEXE N°2 – ATTESTATION SUR L'HONNEUR

REPUBLIQUE FRANCAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

2-4 boulevard de l'Hautil

B.P. 30322

95027 CERGY-PONTOISE Cedex

Téléphone : 01.30.17.34.00

Télécopie : 01.30.17.34.59

Dossier n° : 2412757-15

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNE DE MALAKOFF c/ Madame Jeannine
PICARD

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R. 621-3 du code de justice administrative

Je, soussigné, Monsieur Jean-Michel LAZARD, expert désigné pour procéder à l'expertise ordonnée par décision du 05/09/2024 dans l'instance présentée par la partie suivante : COMMUNE DE MALAKOFF, déclare sur l'honneur, accepter la mission d'expertise, avoir les compétences et la disponibilité requises pour la conduire, n'être en situation de conflit d'intérêts à l'égard d'aucune des parties, sans préjudice des dispositions de l'article R. 621-5, et m'engager à vérifier, le cas échéant, les intérêts que je pourrais avoir à l'égard des parties auxquelles l'expertise serait étendue, en application de l'article R. 532-3.

Fait à

Versailles

, le

05/09/2024

Jean-Michel LAZARD

Expert Judiciaire

19bis-21, rue du Vieux-Versailles

78000 VERSAILLES

Tél. : 01 39 49 90 49

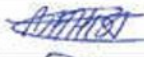
Fax : 01 39 51 84 20

Mail : jm.lazard.expert@wanadoo.fr

La présente attestation devra être complétée et retournée au tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de sept jours (article R. 621-3 du code de justice administrative).

ANNEXE N°3 – FEUILLES DE PRESENCE

Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
Ordonnance N°2412757 du 05/09/2024
Commune de Malakoff - Péril pavillon sis 30 rue André Sabatier
FEUILLE DE PRESENCE 10/09/2024 14h

NOM	QUALITE	ADRESSE	TELEPHONE	MAIL	SIGNATURE
Souchère Louis	Resp Sur Habitat Ville Malakoff	1, place du 11 Novembre Malakoff 92240	0147467683	lsouchere@ville-malakoff.fr	
PARFAIT Christophe	Fils de MR NEKA	10 rue d'ostienne d'orua 91370	06 14 35 35 64	christophe.parfait @gmail.com	
CHABART Thibault	Notaire	12-14 rue Edga Bisnet MALAKOFF	019151893	THIBAULT.CHABART @CVL-NOTAIRES.FR	
NATHIOT Cécile	Collaboratrice du notaire	"	"	CCECILE.NATHIOT @CVL-NOTAIRES.FR	
PRIEM Vannale	MSPM A192	33, rue des Halles des Bouffes 8135 92400 Courcouronnes	01.1.25.25.03	Audrey@at92.com.fr	

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N° 2412757

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MALAKOFF

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Grenier
La juge des référés

La première vice-présidente,

Ordonnance du 5 septembre 2024

juge des référés,

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 5 septembre 2024, la maire de la commune de Malakoff demande au juge des référés de désigner un expert en application des dispositions de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, aux fins d'examiner l'immeuble situé au 30 rue André Sabatier à Malakoff (92240), parcelle cadastrée U 127, de déterminer s'il présente un danger imminent et, dans ce cas, de définir les mesures de sécurité à prendre rapidement.

Elle soutient que le bâtiment présente de nombreux désordres structurels susceptibles de constituer un risque pour la sécurité des personnes.

Vu les pièces jointes au dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné, en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, Mme Christine Grenier, première vice-présidente comme juge des référés.

Considérant ce qui suit :

1. L'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que :
«Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les

bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation. / Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre ».

2. L'article R. 556-1 du code de justice administrative dispose que : « Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1. ». Et l'article R. 531-1 du même code dispose que : « S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. Il peut, à cet effet, désigner une personne figurant sur l'un des tableaux établis en application de l'article R. 221-9. Il peut, le cas échéant, désigner toute autre personne de son choix. / Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels. / Par dérogation aux dispositions des articles R. 832-2 et R. 832-3, le délai pour former tierce opposition est de quinze jours. ».

3. La mesure demandée par la maire de la commune de Malakoff entre dans le champ d'application des dispositions citées ci-dessus. Par suite, il y a lieu de procéder à la désignation d'un expert et de fixer la mission comme il est précisé à l'article 1^{er} de la présente ordonnance.

ORDONNE

Article 1^{er} : M. Jean-Michel Lazard 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 de l'immeuble situé au 30 rue André Sabatier à Malakoff (92240), parcelle cadastrée U 127 ;
- 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 ;
- 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 au 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 par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative, 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 à la maire de la commune de Malakoff et à M. Jean-Michel Lazard, expert.

Copie en sera faite à la propriétaire.

Fait à Cergy, le 5 septembre 2024.

La juge des référés

Signé

C. Grenier

La République mande et ordonne au préfet des Hauts-de-Seine en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

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.

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)



Affaissement du sol au droit de la cuisine



Façade arrière



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



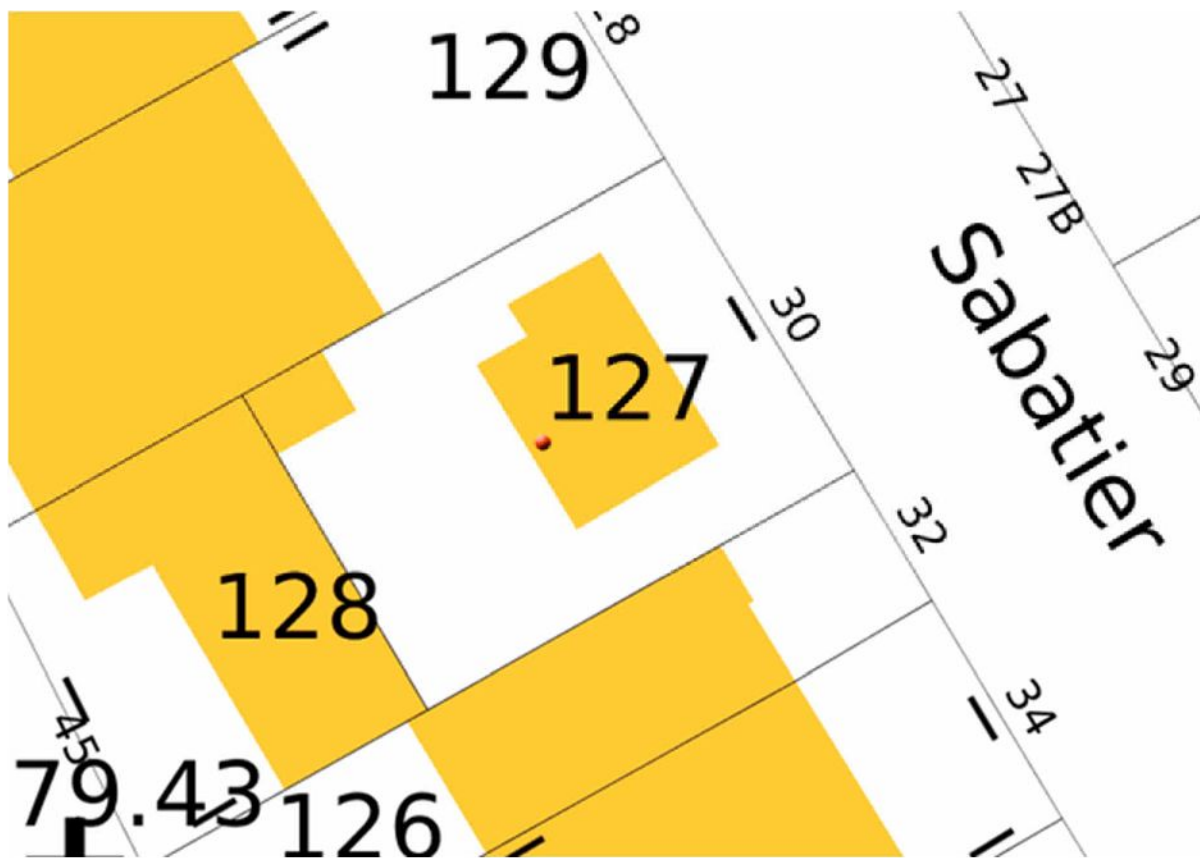
Façade avant



Trappe d'accès au compteur gaz



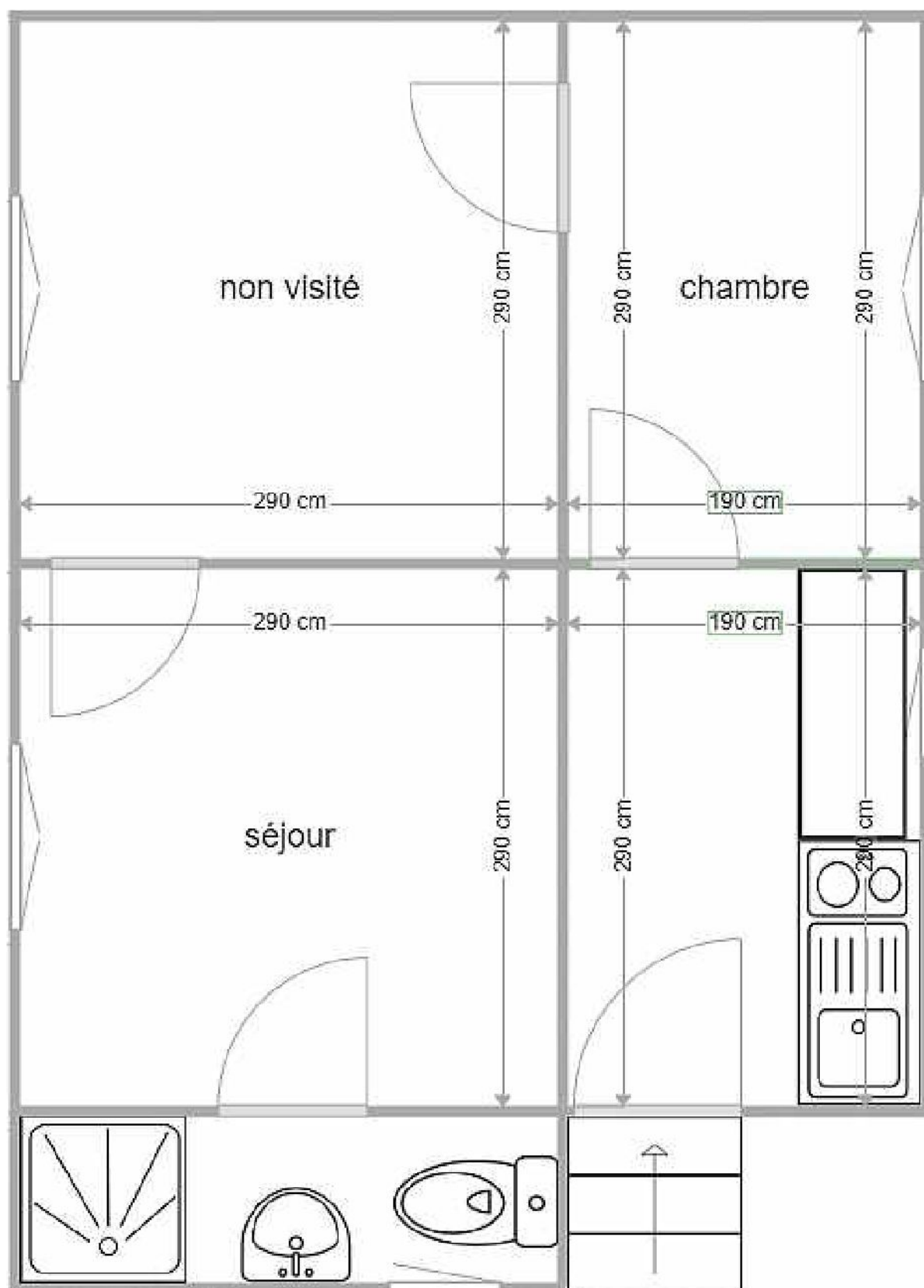
Section cadastrale : U 127



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

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

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



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.

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 fonctionnent 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.



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 :

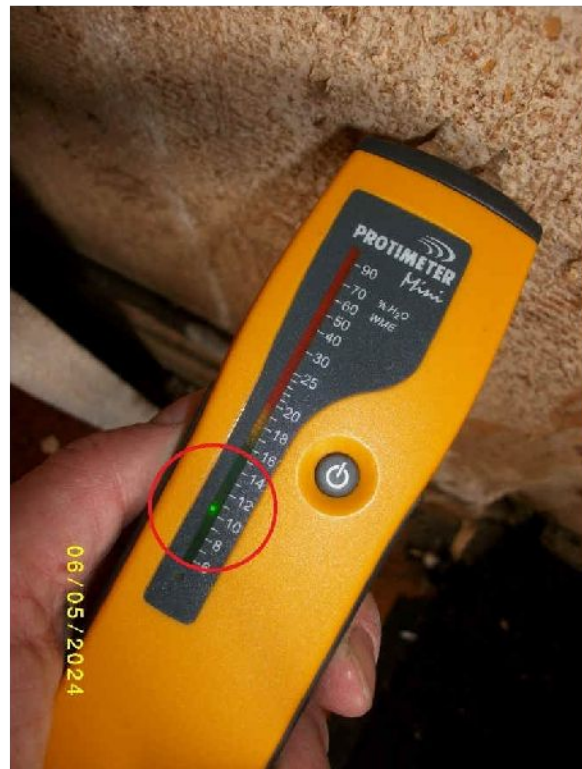
- L'ensemble des revêtements est très dégradé (sol, murs, plafond), pour autant, aucune trace de moisissures.
- Au droit de la jonction avec la cuisine, le sol présente une légère élasticité sans pour autant que le moindre craquement se fasse entendre.
- Présence au plafond d'une importante fissure qui court 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.





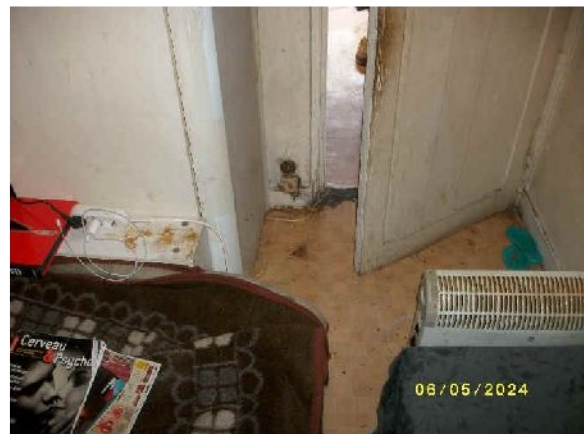


Dans la chambre visitée :

- 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.





Dans la cuisine :

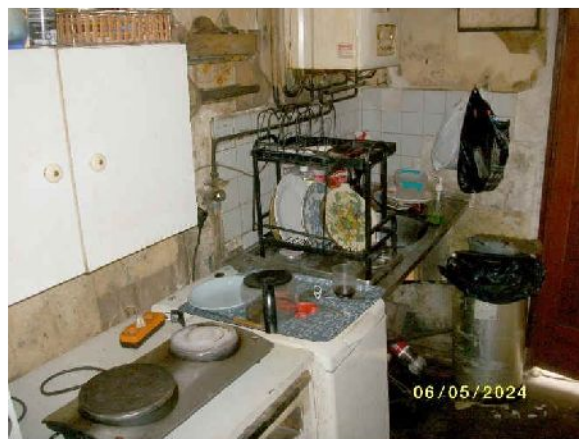
- L'ensemble des revêtements est très dégradé (sol, murs, plafond), pour autant, aucune trace de moisissures.
- L'un des carreaux de la fenêtre (que je ne suis pas parvenu à ouvrir) présente une découpe en forme de cercle, laquelle devait anciennement servir d'emplacement à un aérateur à hélice. Cet 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.





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 boîtier 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.





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 rafraîchissement 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.**

- 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

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

RAPPORT DE CONTRÔLE DU 15/05/2025
(valant constat de carence)
relatif à un pavillon sis 30 rue André Sabatier à Malakoff

OBJET : État d'un pavillon (et du terrain sur lequel il est implanté) situé au 30 rue André Sabatier à Malakoff (section cadastrale U 127).

PLAIGNANT : riverains.

PROPRIÉTAIRES / HÉRITIERS / AYANTS DROIT (succession en cours) :

Madame Jeannine PICARD (décédée en juin 2024).

Madame Chantal LERMENIER, domiciliée 18 chemin du Rocher Cailleau – 77123 VAUDOUE.

Monsieur Kamel NEKA, représenté par Madame Vannak PRIEM, Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs pour l'association AT 92, sise 33 rue du Moulin des Bruyères – BP 92 – 92405 COURBEVOIE cedex.

Notaire chargé de la succession :

SCP CHAMBRY VIGNERON LABOPIN représenté par Maître Thibault CHAMBRY, située 12-14 rue Edgar Quinet – BP 63 – 92243 MALAKOFF cedex.

CONTEXTE :

Ce nouveau rapport constitue un préalable à la nécessité de reprendre un arrêté de Mise en Sécurité d'Urgence (MSU) pourtant déjà pris en septembre 2024.

Cette nécessité d'un nouvel arrêté, pour les mêmes motifs que le premier, trouve son fondement dans le fait que les délais d'action extraits du rapport de l'expert désigné par le Tribunal Administratif et mentionnés dans ledit arrêté, sont largement écoulés, sans qu'aucune action n'ait été engagée par les personnalités précitées.

Les textes réglementaires prévoient qu'en cas d'inaction des personnalités précitées, il revient à l'autorité administrative de se substituer pour les actions non réalisées.

Pour des raisons fortuites, il n'a pas été permis à l'autorité administrative de se substituer dans des délais « raisonnables ».

Au regard du risque juridique que fait courir ce délai de substitution « anormal », il apparaît nécessaire d'appuyer les actions futures sur la base d'un nouvel arrêté abrogeant celui pris en septembre 2024.

CONSTAT :

Ce jour, vers 18h10, je me suis rendu au droit de la propriété citée en objet d'où j'ai pu constater l'absence de démolition du pavillon.

Puis, disposant des clés du portail (fermeture par une chaîne et cadenas installés par les Services Techniques de la Ville en septembre 2024), j'ai pénétré sur le terrain en longeant le pignon droit jusqu'à la façade arrière du pavillon.

J'ai ainsi pu procéder à plusieurs prises de vue, ci-dessous :



Au droit de la façade avant



Au droit du Pignon droit



Au droit de la façade arrière



Au droit de la façade arrière (le mur visible au fond étant celui de la propriété mitoyenne)



Façade avant

Porte d'entrée (anti squat)



CONCLUSION :

- Au regard du constat d'inaction et des risques pour la sécurité et la salubrité publiques « in situ » et environnante, il convient bien de reprendre un arrêté de Mise en Sécurité d'Urgence et de le faire exécuter cette fois-ci dans les délais qui y seront prescrits.

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

A. SCHWARZ