

**Céline PERRET-ACKNIN**

architecte diplômée de l'École Spéciale d'Architecture, ordre national : 044011

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

37 rue Marcel Bontemps 92100 Boulogne-Billancourt - tél : 06 07 58 06 85 - mail : celineacknin@gmail.com

code ape 7111Z - siret 39364315000054 - n° TVA intracommunautaire FR 67 328 518 519

## Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE

Ordonnance de référé du 16 décembre 2024

Réf. : 2418185-15

Affaire : COMMUNE DE MALAKOFF c/ Monsieur Jacques BIROU



*Vue 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n° 161*

### **RAPPORT DÉFINITIF DE CONSTAT Procédure d'Urgence de Mise en Sécurité**

**Propriété constatée :  
13 rue de la Tour à Malakoff (92240)  
Parcelle cadastrée B n° 161**

**Rapport envoyé :**

❶ 1 exemplaire adressé par voie électronique à :

- ⇒ Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE  
par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative à expertise\_ta95@juradm.fr

❷ 1 exemplaire transmis par courrier remis contre avis de réception postale ou mail :

**par voie et forme électronique avec l'accord des parties**

- ⇒ Commune de Malakoff  
l'Hôtel de Ville - Place du 11 novembre  
92240 Malakoff  
par voie et forme électronique avec l'accord des représentants de la Commune  
Monsieur SCHWARZ – Inspecteur de Santé Environnementale  
@ aschwarz@ville-malakoff.fr  
Madame DUMAS DELAGE - @ idumasdelage@ville-malakoff.fr
- ⇒ Madame RAGU Marie-Christine  
Madame RAGU Françoise  
Propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12  
13 rue de la Tour  
92240 Malakoff  
@ sara\_lee\_1948@yahoo.fr (Madame RAGU Françoise)  
@ kristinr@hotmail.com (Madame RAGU Marie-Christine)  
*L'adresse mail de Madame RAGU Marie-Christine ayant été testée invalide, le rapport lui a été envoyé par voie postale.*
- ⇒ Monsieur Shayan KHAZAEI  
Propriétaire des lots 7, 8  
15, avenue du Général de Gaulle  
92100 Boulogne-Billancourt  
@ shayan.khazaei75@gmail.com

**par courrier avec accusé de réception**

- ⇒ Monsieur BIROU Jacques  
Représenté par Monsieur BIROU François (fils de Monsieur BIROU Jacques)  
Propriétaire des lots 1, 4, 6, 10, 13  
1 rue Carnot  
95840 VILLIERS-ADAM

## SOMMAIRE

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE I</b>   | <b>RAPPEL DES FAITS.....</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>CHAPITRE II</b>  | <b>DEROULEMENT DE LA MISSION.....</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>CHAPITRE III</b> | <b>MES CONSTATATIONS .....</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>7</b>  |
| III.1               | SE RENDRE SUR LES LIEUX ET EXAMINER L'ETAT DE DANGER DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 13 RUE DE LA TOUR À MALAKOFF (92240), PARCELLE CADASTREE B N°161 ; .....                                                                                                   | 7         |
| III.2               | DECRIRE LES DESORDRES OBSERVES ET EMETTRE UN AVIS SUR LES RISQUES QU'ILS PRESENTENT POUR LA SECURITÉ, Y COMPRIS CELLE DES OCCUPANTS ET DU VOISINAGE ; .....                                                                                            | 9         |
| III.3               | PROPOSER DES MESURES DE NATURE À METTRE FIN AU DANGER QUE PRESENTE LE BATIMENT POUR LA SECURITÉ DES OCCUPANTS OU DES TIERS ; .....                                                                                                                     | 18        |
| III.4               | DIRE SI LE BATIMENT EN CAUSE PRESENTE UN DANGER IMMINENT OU MANIFESTE EN MOTIVANT CETTE APPRECIATION ; .....                                                                                                                                           | 19        |
| III.5               | S'IL PRESENTE UN TEL DANGER, DRESSER UN CONSTAT DE SON ETAT ET DE CELUI DES IMMEUBLES MITOYENS SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES ET PROPOSER LES MESURES PROVISOIRES INDISPENSABLES POUR METTRE FIN À L'IMMINENCE OU AU CARACTERE MANIFESTE DU DANGER. .... | 20        |
| <b>CHAPITRE IV</b>  | <b>CONCLUSIONS .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>21</b> |
| <b>CHAPITRE V</b>   | <b>ANNEXES .....</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>23</b> |
| V.1                 | PRESTATION DE SERMENT .....                                                                                                                                                                                                                            | 23        |
| V.2                 | ATTESTATION SUR L'HONNEUR.....                                                                                                                                                                                                                         | 24        |
| V.3                 | FEUILLE D'EMARGEMENT.....                                                                                                                                                                                                                              | 25        |

## Chapitre I Rappel des faits

La Commune de Malakoff a saisi le Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE afin d'obtenir la nomination d'un Expert dans le but d'examiner l'immeuble en copropriété sise 13, rue de la tour à Malakoff, section cadastrée B161, qui présenterait un état de vétusté avancée et par là même un danger imminent portant atteinte à la sécurité publique et à celles des occupants.

### Rappel des faits :

**Début 2024**, la Mairie de Malakoff se rapproche des propriétaires observant un état de vétusté avancée de la copropriété sise 13, rue de la tour à Malakoff, section cadastrée B161. Elle se rapproche des copropriétaires afin que des travaux de sécurisation soient engagés, les premiers courriers en direction des copropriétaires datent du 16/01/2024. En parallèle, Monsieur Shayan KHAZAEI entame des négociations en vue d'acheter une partie des lots.

**Le 19 juillet 2024**, le bureau d'étude structure BGEA STRUCTURES rend à un rapport d'étude en vue de l'acquisition à la demande de Monsieur Shayan KHAZAEI. Les conclusions mettent en avant de multiples pathologies du bâtiment dont des bombements de murs, des éléments de charpente endommagés, diverses infiltrations avec dégradations du plancher haut des caves dont la corrosion avancée des fers de structure. BGEA STRUCTURES recommande une étude structure du bâti.

**Le 13 novembre 2024**, le bureau d'étude KUN Ingénierie, pour le compte de Monsieur Jacques BIROU copropriétaire, rend une note de calcul en vue du dimensionnement de porteurs métalliques pour la sécurisation d'une maison sise 13, rue de la Tour à Malakoff. Le rapport met en avant des dégradations et liste différentes causes : tensions structurelles, discontinuité de matériaux, intempéries, vieillissement du bâtiment. Des travaux de sécurisation sont décrits dont la purge des éléments instables, la pose d'étais au droit de la fenêtre sur rue, la réalisation d'une structure métallique.

**Début décembre 2024**, les travaux de sécurisation du bâti ne sont pas réalisés.

La Commune de Malakoff a donc saisi le Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE, le 16 décembre 2024, afin de mandater un Expert et déclencher une Procédure d'Urgence de Mise en Sécurité.

**Compte tenu de ces éléments :**

Le Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE m'a nommée, **lundi 16 décembre 2024** en fin d'après-midi pour la mission d'expertise suivante :

- *se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger de l'immeuble situé au 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161 ;*
- *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 ;*
- *proposer des mesures de nature à mettre fin au danger que présente le bâtiment pour la sécurité des occupants ou des tiers ;*
- *dire si le bâtiment en cause présente un danger imminent ou manifeste en motivant cette appréciation ;*
- *s'il présente un tel danger, dresser un 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 ou au caractère manifeste du danger.*

Chapitre II    Déroulement de la mission

- Par mail, réception de la notification de cette mission, **le 16 décembre 2024**.
- Par mail adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY- PONTOISE, j'ai accepté la mission et ai prêté serment, pièces jointes au mail, **le 16 décembre 2024**.
- Par convocation délivrée par tout moyen, en l'occurrence par téléphone avec l'appui de la Commune, j'ai convoqué les Parties aux opérations d'expertise prévues sur les lieux le **mardi 16 décembre 2024 à 16h15**.

Ont assisté à nos opérations d'expertise :

**Le mardi 17 décembre 2024 à 16h15**

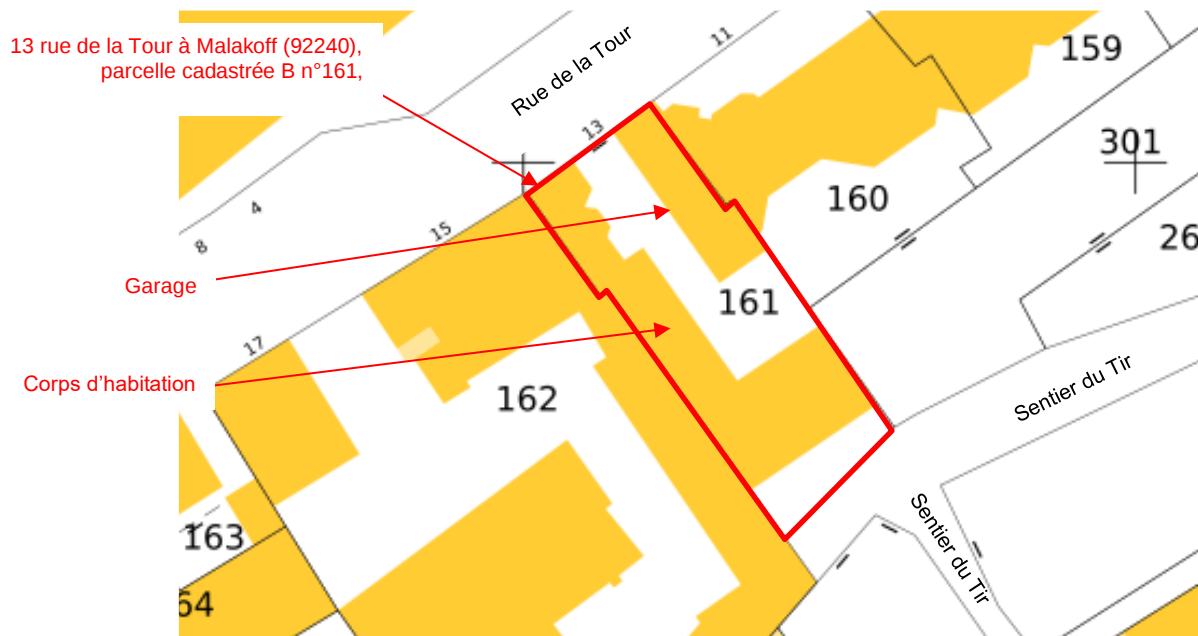
|                                                                         | Convoqués | Présents |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| <b>Partie Demanderesse :</b>                                            |           |          |
| Commune de Malakoff                                                     |           |          |
| Madame la Maire Jacqueline BELHOMME                                     | X         | X        |
| Monsieur SCHWARZ                                                        |           |          |
| <b>Défendeurs (s) :</b>                                                 |           |          |
| Madame RAGU Marie-Christine                                             | X         | X        |
| Madame RAGU Françoise                                                   | X         | X        |
| Propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12                               |           |          |
| Monsieur BIROU Jacques                                                  | X         |          |
| Représenté par Monsieur BIROU François (fils de Monsieur BIROU Jacques) |           |          |
| Propriétaire des lots 1, 4, 6, 10, 13                                   |           |          |
| Monsieur Shayan KHAZAEI                                                 | X         | X        |
| Madame RAGU Françoise                                                   |           |          |
| Propriétaires des lots 7, 8                                             |           |          |

Rédaction et diffusion du présent rapport définitif de constat.

## Chapitre III Mes constatations

### III.1 se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger de l'immeuble situé au 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161 ;

Je me suis rendue sur place, 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161, le **mardi 17 décembre 2024 de 16h30 à 18h00**.



Extrait cadastral

La parcelle B161, est accessible depuis la rue de la Tour, voie à sens unique ouverte à la circulation piétonne et véhicule. Elle est entourée par la parcelle B160 occupée par une crèche municipale désaffectée et la parcelle B162 occupée par une copropriété composée de plusieurs immeubles d'habitation. En fond de parcelle, elle longe le sentier du Tir avec un accès piéton sur ce dernier.

La parcelle B161 accueille un corps d'habitation en L longeant la parcelle B162 et se retournant en fond de parcelle laissant un jardin entre le corps de bâti et le sentier du Tir. Côte rue de la Tour et longeant la parcelle B160 se situe un garage.

Le bâtiment d'habitation se développe sur un rez-de-chaussée et un étage. Il est couronné par des toitures en pente. Il se compose d'un 1<sup>er</sup> corps de bâtiment donnant sur la rue de style néo-classique recouvert d'un enduit d'agréats de pierres, d'un 2<sup>ème</sup> corps de bâtiment légèrement plus épais de style plus sombre recouvert d'un enduit lisse, puis d'un 3<sup>ème</sup> corps de bâtiment en fond de parcelle récemment ravalé. Ces 3 corps de bâtiment sont d'âges différents s'échelonnant de la mi/fin du 19<sup>ème</sup> au milieu du 20<sup>ème</sup>. Un filet de sécurité enveloppe une partie de la façade sur rue. Un étai semble reprendre l'angle de la façade sur rue.

Des caves se déploient sous la partie du L longeant la parcelle B 162.

Le garage est formé de divers matériaux. Sa façade avant est partiellement recouverte d'un filet de sécurité.

Côté rue, entre le garage et le bâtiment d'habitation, une clôture et un portail referment la parcelle. Là encore, un filet de sécurité est présent.

**Échanges avec les Parties et les Présents**

À mon arrivée, je suis accueillie par :

- Monsieur SCHWARZ – Inspecteur de Santé Environnementale à la Marie de Malakoff
- Monsieur Shayan KHAZAEI - propriétaire des lots 7, 8
- Madame RAGU Marie-Christine - propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12
- Madame RAGU Françoise - propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12

Je lis la mission qui m'a été confiée.

Je résume en suite les éléments portés à ma connaissance dans la requête déposée par la Commune de Malakoff auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et rapporté dans le chapitre I du présent rapport.

J'invite en suite les parties et les présents à s'exprimer.

Monsieur SCHWARZ rappelle que la parcelle est en copropriété. Il précise que Madame RAGU Françoise et Madame RAGU Marie-Christine sont sœurs et vivent au rez-de-chaussée de la partie située au fond de parcelle. Celles-ci louent un appartement en rez-de-chaussée à Madame Liliane GOURDET qui est en vacances actuellement. Monsieur BIROU Jacques, leur cousin n'habite plus dans les lieux et vit maintenant dans un EHPAD. C'est son fils, Monsieur BIROU François qui gère ses affaires. Monsieur Shayan KHAZAEI a récemment acquis le garage (lots 7 et 8) et recherche à acquérir les lots de Monsieur BIROU (lots 1, 4, 6, 10, 13).

Monsieur KHAZAEI poursuit, expliquant que la vente traine bien malgré lui. Il est prêt à sécuriser à ses frais les lieux mais pas avant que la vente soit conclue. Il informe vouloir déposer un permis de démolir pour le garage.

Madame RAGU Marie-Christine et madame RAGU Françoise affirment que leur cousin n'a jamais voulu engager de travaux et ce depuis des années.

Elles indiquent qu'en 2022 la chaudière au gaz du corps de bâtiment sur rue a explosé.

L'expert demande que lui soit précisée la répartition des propriétés. Suivant les informations récoltées, la répartition est identifiée et rapportée sur le schéma ci-après.



Propriété de Madame RAGU Marie-Christine et madame RAGU Françoise  
En fond de parcelle, lieu d'habitation de Madame RAGU Marie-Christine et madame RAGU Françoise  
Aile longeant la parcelle B662, appartement loué à Madame Liliane GOURDET

Propriété de Monsieur BIROU Jacques  
Logements inhabités

Propriété de Monsieur Shayan KHAZAEI  
Usage laissé à madame RAGU Marie-Christine et madame RAGU Françoise

*Schéma de répartition des propriétés  
Vue extrait de Google Earth*

### III.2 *décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;*

#### Mes constats :

À mon arrivée, je constate la présence de filets de sécurité posés sur les façades sur rue ainsi que la présence d'un étau à l'angle de la façade

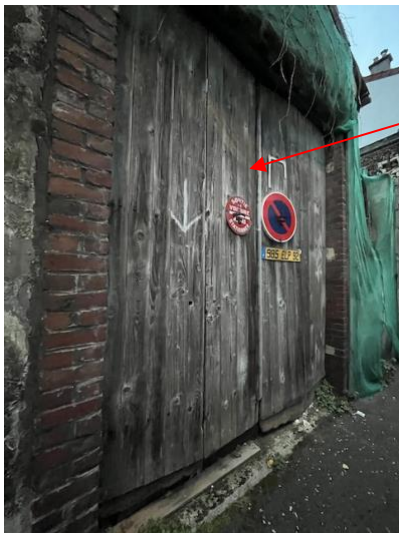
Filets de sécurité

Étau



*Vue depuis rue de la Tour*

#### Garage :



Porte de garage bougeant facilement sous la pression d'une main, apparaissant mal fixée.

**Risque de chute de la porte de garage**

Dégradations importantes de l'enduit sur briques avec fissurations multiples du revêtement de surfaces

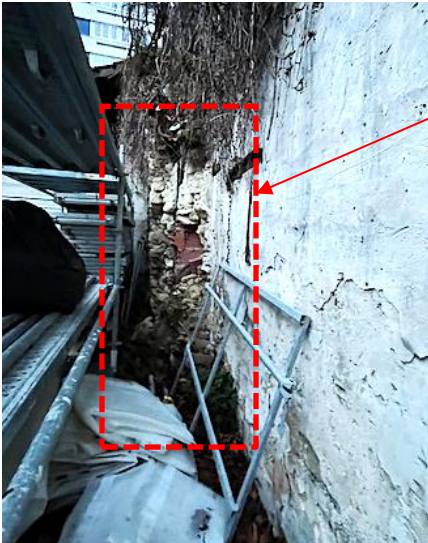
**Risque de chutes d'éléments de la façade**

*Porte garage sur rue*



*Vue façade du garage sur jardin*

## Jardin :



Dégradation importante du mur avec délèvements de joints et désappareillage des éléments constructifs du mur.

Risque d'éboulement partiel du mur

Vue mur en limite de propriété côté parcelle A160  
Portion située à proximité du garage

## 1<sup>er</sup> corps de bâtiment côté rue :



Fissurations multiples sur la façade très marquées sur les corniches et pilastres.

Lézardes traversantes et délèvement de l'enduit du linteau.

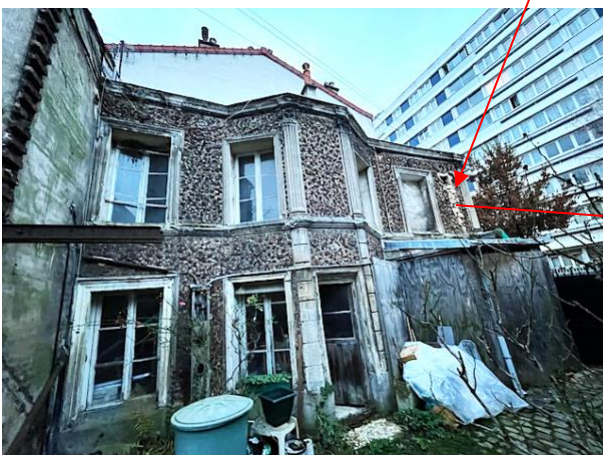
Délèvement de l'enduit en pied de façade laissant apparaître l'appareillage structural du mur.

Dé-liaisonnage de l'appareillage structural de la façade avec fracturation et renflement de celle-ci.  
L'étais semble avoir été mis pour reprendre ce désordre structural.

Ces différents signes montrent une déstabilisation majeure du bâtiment.

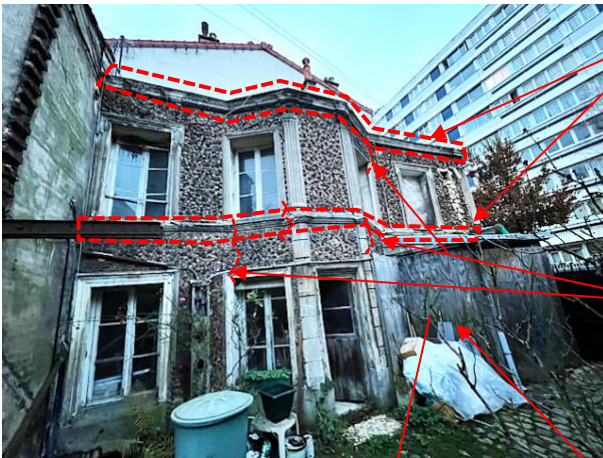
Vue façade sur rue

Risque d'effondrement de la façade sur rue



Vue façade sur jardin





Fissurations multiples sur la façade très marquées sur les corniches et pilastres.

Lézardes traversantes

Vue façade sur jardin

Façade masquée par un appentis bardé de panneaux bois



Effondrement partiel du plancher et de la façade sur jardin avec mise en place d'étais. Ces derniers sont partiellement rouillés. Les parties informent qu'ils ne sont pas suivis (indispensable lors de la pose d'étais).

Vue du plancher haut du rez-de-chaussée



Fissurations multiples de la façade et du plafond

Lézarde traversante sur la partie droite de la porte-fenêtre

Ces différents signes montrent une déstabilisation majeure du bâtiment.

**Risque d'effondrement partiel du bâtiment sur rue.**

au 1<sup>er</sup> étage

Vue intérieure de la façade sur rue



au 1<sup>er</sup> étage  
Vue intérieure de la façade sur jardin

Lézardes aux  
(constatées également depuis le jardin)

Fracturation de la cheminée avec  
affaissement de la partie gauche.

Ces différents signes montrent une  
déstabilisation majeure du bâtiment avec  
mouvement de ce dernier vers l'angle  
rue/jardin

Risque d'effondrement partiel du bâtiment sur  
rue vers le jardin et vers la rue.



## 2<sup>ème</sup> corps de bâtiment (entre rue et fond de parcelle) – rez-de-chaussée :

Appartement loué à Madame Liliane GOURDET



Vue angle supérieur de la baie 2<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> pièce  
depuis la cuisine

Fissuration angle supérieur de la baie, signe  
d'un mouvement structurel.

Mouvement structurel à surveiller.

Sous la marche, à plusieurs endroits, le sol  
présente des enfoncements, à mettre en lien  
avec l'état du plancher des caves situées  
juste au-dessous de la zone visitée.

Risque d'effondrement partiel du plancher sur  
toute l'épaisseur de ce dernier.



Infiltration sur le  
ayant engendré :

- une fissuration en milieu du mur
  - un renflement de ce dernier
  - le décollement du papier peint
- signes d'un mouvement structurel majeur.

Risque d'effondrement partiel du mur.

Vue mur en limite de propriété  
de la 2<sup>ème</sup> pièce depuis la cuisine



Vue mur en limite de propriété  
de la 2<sup>ème</sup> pièce depuis la cuisine



Dégradation de l'enduit du pied du mur de  
façade côté parcelle B 162, avec délitement  
des joints de l'appareillage constructif du mur  
maçonné.

À mettre en lien avec le renflement du mur  
observé à l'intérieur de l'appartement

Risque de dé-appareillage et effondrement  
partiel du mur.

Mur en limite de propriété vue depuis la parcelle A162



Vue mur en limite de propriété de la chambre

Fissuration du mur en limite de propriété ayant déchiré le papier peint.

Signe d'un mouvement structurel.

Mouvement structurel à surveiller.



**2<sup>ème</sup> corps de bâtiment (entre rue et fond de parcelle) – 1<sup>er</sup> étage :**



Vue de la charpente

Nombreuses traces d'infiltration en sous-face des tuiles, et de la charpente, signes de la vétusté de la toiture.

Fracturation de l'arbalétrier, avec réparation sommaire.



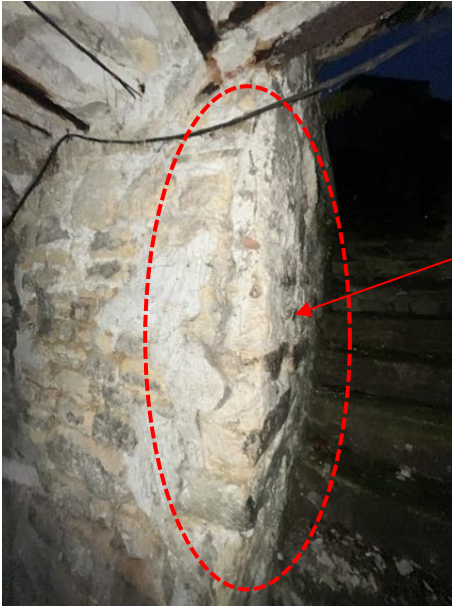
Vue de la charpente

Chevrans discontinus suite à des réparations, présentant des signes de flexion.

Ces signes indiquent une toiture très dégradée et vétuste.

Risque d'effondrement partiel de la toiture

## Les caves :



Renflement du mur, signe d'un mouvement structurel important du mur d'accès au sous-sol.

Risque d'effondrement partiel du mur d'accès au sous-sol.

*Vue mur de la cave au droit de l'accès au sous-sol*



Effondrement partiel de la cave voûtée située le long de la rue.

Risque d'effondrement du bâtiment côté rue.

*Vue du plancher haut des caves – bâtiment côté rue*



Effondrement partiel du plancher haut des caves laissant apparaître la chape supérieure du plancher

Risque d'effondrement partiel du plancher, du corps de bâtiment longeant la parcelle A162, sur toute son épaisseur.

*Vue du plancher haut des caves – bâtiment longeant la parcelle A162*



Dégradation de la partie haute de la voûte de la cave.

Risque d'effondrement partiel de la voûte de la cave.

Vue du plancher haut des caves – bâtiment longeant la parcelle A162



Corrosion de fers de structures de la cave.

Risque d'effondrement partiel de plancher haut des caves

Vue du plancher haut des caves  
bâtiment longeant la parcelle A162



Vue du plancher haut des caves  
bâtiment longeant la parcelle A162



Corrosion de fers de structures de la cave.  
Dégradation du remplissage (entrevous de plâtre) avec perte de matière

Risque d'effondrement partiel du plancher haut de la cave.



Absence du remplissage (entrevous plâtre) du plancher et « réparation sommaire » avec planches en bois

Risque de fracture des planches de bois.



Dé-appareillage de murs constructifs en pierre dans les caves.

Risque d'effondrement partiel de murs dans les caves.

### **III.3 proposer des mesures de nature à mettre fin au danger que présente le bâtiment pour la sécurité des occupants ou des tiers ;**

L'immeuble situé 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161, présente **des risques importants** :

- Risque de chute de la porte du garage donnant sur la rue de la Tour.
- Risque de chutes d'éléments de façade du garage côté jardin.
- Risque d'effondrement partiel du mur longeant la parcelle B160.
- Risque d'effondrement partiel/total du corps de bâtiment habitation côté rue de la Tour.
- Risque d'effondrement partiel du mur de l'appartement occupé par Madame Liliane GOURDET et longeant la parcelle B162.
- Risque d'effondrement partiel de la toiture du bâtiment longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET).
- Risque d'effondrement partiel de murs et du plancher haut des caves du corps de bâtiment longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET).

Afin de mettre fin **au danger que présente le bâtiment pour la sécurité des occupants et des tiers** :

#### **• Immédiatement et demandé en séance :**

- Balisage de sécurité devant la parcelle B161 par des clôtures de chantier pleines correctement lestées, englobant les zones de stationnement situées devant la parcelle.
- Interdiction d'accès à la parcelle B161 depuis la rue, l'accès pourra se faire depuis le sentier du Tir.
- Interdiction de passer à l'intérieur de la parcelle B161 le long des corps de bâtiments d'habitation longeant la parcelle B162 et le long du mur longeant la parcelle B160.
- Interdiction d'habiter dans les corps de bâtiment côté rue et dans celui occupé par Madame Liliane GOURDET. Seul le corps de bâtiment situé en fond de parcelle pourra être habité.
- Coupure des réseaux pour le corps de bâtiment d'habitation longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET) et pour le corps de bâtiment d'habitation côté rue.

#### **• Dans les 7 jours et demandé en séance :**

- Confortement du corps de bâtiment d'habitation côté rue.
- Confortement du mur renflé et dégradé visualisé dans le logement occupé par Madame Liliane GOURDET et donnant sur la parcelle B162.
- Purge des éléments instables sur les façades du garage et du bâtiment d'habitation côté rue.
- Confortement du plancher haut des caves.
- Confortement de la porte de garage donnant sur la rue.
- Confortement du mur situé en limite de propriété avec la parcelle B160.
- Pose de filets au droit des murs de façades fortement dégradées (corps de bâtiment d'habitation côté rue).
- Bâchage de la toiture du corps de bâtiment d'habitation longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET).

Les autorisations administratives préalables aux travaux devront préliminairement être obtenues.

Les travaux devront respecter les autorisations administratives en vigueur.

### **III.4 dire si le bâtiment en cause présente un danger imminent ou manifeste en motivant cette appréciation ;**

L'immeuble situé 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161, présente **un danger imminent et manifeste** :

- Porte de garage bougeant facilement sous la pression d'une main et paraissant mal fixée : **risque de chute de la porte de garage.**
- Dégradations importantes de l'enduit sur briques du garage avec fissurations multiples du revêtement de surface : **risque de chutes d'éléments de la façade du garage.**
- Dégradation importante du mur situé en limite de propriété avec la parcelle B160, avec délitement de joints et désappareillages des éléments constructifs du mur : **risque d'éboulement partiel du mur en limite de propriété avec la parcelle B160.**
- Fissurations multiples avec lézardes sur des façades du corps de bâtiment d'habitation côté rue, avec dé-liaisonnage, fracturation et renflement de l'appareillage structural à de l'angle de la rue de la Tour et du jardin : **risque d'effondrement partiel/total vers la rue et le jardin du bâtiment d'habitation.**
- Effondrement partiel du plancher et de la façade sur jardin du corps de bâtiment d'habitation côté rue, et présence d'étais non surveillés : **risque d'effondrement partiel/total vers la rue et le jardin du bâtiment d'habitation.**
- Dégradation de l'enduit du pied du mur de façade côté parcelle B162, avec délitement des joints de l'appareillage constructif du mur maçonné et renflement de sa face intérieure (appartement loué par Madame Liliane GOURDET) : **risque de dé-appareillage et effondrement partiel du mur longeant la parcelle B162.**
- Toiture du corps de bâtiment longeant la parcelle B162 présentant des réparations sommaires au droit d'un arbalétrier et de plusieurs chevrons (signes de flexion) : **risque d'effondrement partiel de la toiture du corps de bâtiment longeant la parcelle B162.**
- Dé-appareillage et éboulement partiel de la voute des caves sous le bâtiment côté rue : **risque d'effondrement du plancher haut des caves du corps de bâtiment d'habitation côté rue, pouvant entraîner un effondrement en chaine de l'ensemble de ce corps de bâtiment.**
- Plancher haut des caves très dégradé du corps de bâtiment longeant la parcelle B162 (effondrement partiel à plusieurs endroits du plancher, voute très dégradée, fers de structure du plancher très corrodés) : **risque d'effondrement partiel sur toute son épaisseur du plancher haut des caves du corps de bâtiment longeant la parcelle B162** (ce plancher se situe sous l'appartement occupé par Madame Liliane GOURDET).

**III.5 s'il présente un tel danger, dresser un 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 ou au caractère manifeste du danger.**

Lors de ma visite des lieux le mardi 17 décembre 2024, j'ai constaté **le caractère imminent et manifeste du danger** sur l'immeuble situé 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161.

Ces constats sont rassemblés dans le chapitre III.2.

Pour mettre fin **au caractère imminent et manifeste du danger constaté, mesures d'urgence :**

• **Immédiatement et demandé en séance :**

- Balisage de sécurité devant la parcelle B161 par des clôtures de chantier pleines correctement lestées, englobant les zones de stationnement situées devant la parcelle.
- Interdiction d'accès à la parcelle B161 depuis la rue, l'accès pourra se faire depuis le sentier du Tir.
- Interdiction de passer à l'intérieur de la parcelle B161 le long des corps de bâtiments d'habitation longeant la parcelle B162 et le long du mur longeant la parcelle B160.
- Interdiction d'habiter dans les corps de bâtiment côté rue et dans celui occupé par Madame Liliane GOURDET. Seul le corps de bâtiment situé en fond de parcelle pourra être habité.
- Coupure des réseaux pour le corps de bâtiment d'habitation longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET) et pour le corps de bâtiment d'habitation côté rue.

• **Dans les 7 jours et demandé en séance :**

- Confortement du corps de bâtiment d'habitation côté rue.
- Confortement du mur renflé et dégradé visualisé dans le logement occupé par Madame Liliane GOURDET et donnant sur la parcelle B162.
- Purge des éléments instables sur les façades du garage et du bâtiment d'habitation côté rue.
- Confortement du plancher haut des caves.
- Confortement de la porte de garage donnant sur la rue.
- Confortement du mur situé en limite de propriété avec la parcelle B160.
- Pose de filets au droit des murs de façades fortement dégradées (corps de bâtiment d'habitation côté rue).
- Bâchage de la toiture du corps de bâtiment d'habitation longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET).

Les autorisations administratives préalables aux travaux devront préliminairement être obtenues.

Les travaux devront respecter les autorisations administratives en vigueur.

## Chapitre IV Conclusions

Conformément à l'ordonnance du 16 décembre 2024 me désignant et après avoir prévenu par téléphone le 16 décembre 2024 la Commune de Malakoff, qui a prévenu les propriétaires, j'ai examiné les lieux **le mardi 17 décembre 2024 de 16h30 à 18h00** en présence de :

- Monsieur SCHWARZ – Inspecteur de Santé Environnementale à la Mairie de Malakoff
- Monsieur Shayan KHAZAEI - propriétaire des lots 7, 8
- Madame RAGU Marie-Christine - propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12
- Madame RAGU Françoise - propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12

**Compte tenu des éléments constatés**, un **DANGER IMMINENT ET MANIFESTE** existe sur l'immeuble situé au 13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n°161.

- **Immédiatement et demandé en séance :**

- Balisage de sécurité devant la parcelle B161 par des clôtures de chantier pleines correctement lestées, englobant les zones de stationnement situées devant la parcelle.
- Interdiction d'accès à la parcelle B161 depuis la rue, l'accès pourra se faire depuis le sentier du Tir.
- Interdiction de passer à l'intérieur de la parcelle B161 le long des corps de bâtiments d'habitation longeant la parcelle B162 et le long du mur longeant la parcelle B160.
- Interdiction d'habiter dans les corps de bâtiment côté rue et dans celui occupé par Madame Liliane GOURDET. Seul le corps de bâtiment situé en fond de parcelle pourra être habité.
- Coupure des réseaux pour le corps de bâtiment d'habitation longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET) et pour le corps de bâtiment d'habitation côté rue.

- **Dans les 7 jours et demandé en séance :**

- Confortement du corps de bâtiment d'habitation côté rue.
- Confortement du mur renflé et dégradé visualisé dans le logement occupé par Madame Liliane GOURDET et donnant sur la parcelle B162.
- Purge des éléments instables sur les façades du garage et du bâtiment d'habitation côté rue.
- Confortement du plancher haut des caves.
- Confortement de la porte de garage donnant sur la rue.
- Confortement du mur situé en limite de propriété avec la parcelle B160.
- Pose de filets au droit des murs de façades fortement dégradées (corps de bâtiment d'habitation côté rue).
- Bâchage de la toiture du corps de bâtiment d'habitation longeant la parcelle B162 (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET).

Les autorisations administratives préalables aux travaux devront préliminairement être obtenues.

Les travaux devront respecter les autorisations administratives en vigueur.

Tout intervenant dans les travaux conservatoires devra préalablement justifier des garanties relatives à son activité en fournissant une attestation d'assurance valide.

**L'imminence du danger** pourra être levée quand les travaux conservatoires d'urgence seront réalisés.

En conséquence, et compte tenu de ce qui précède, je sou mets au Tribunal Administratif ce document, lequel constitue le rapport de mes constatations effectuées le **17 décembre 2024**.

L'expert, soussignée, certifie avoir établi le présent rapport définitif d'expertise avec impartialité et en toute indépendance.

**Ce document de 22 pages constitue le rapport définitif de constat  
+ 3 annexes de 1 page soit un total de 25 pages**

Rédigé et clos en notre Cabinet, à BOULOGNE-BILLANCOURT ce **22 décembre 2024**,

**Céline PERRET-ACKNIN**

Je rappelle que la mission d'expertise qui m'a été confiée ne s'apparente, en aucune façon, à une mission de maîtrise d'œuvre.

**La conception et la mise au point des solutions curatives relèvent de la responsabilité des intervenants et des entrepreneurs sollicités.**

**Tout intervenant dans l'acte de réparation devra préalablement justifier des garanties relatives à son activité en fournissant une attestation d'assurance valide.**

Compte tenu de ce qui précède, dans le cadre de la présente mission, la responsabilité de l'expert ne pourra être engagée au sens des articles 1792, 2270 et suivants du code civil.

## Chapitre V Annexes

### V.1 Prestation de Serment

**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° : 2418185-15

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNE DE MALAKOFF c/ Monsieur Jacques BIROU

#### PRESTATION DE SERMENT

Article R. 621-3 du code de justice administrative

Je, soussigné, Madame Céline PERRET-ACKNIN, expert désigné pour procéder à l'expertise ordonnée par décision du 16/12/2024 dans l'instance présentée par la partie suivante : COMMUNE DE MALAKOFF, certifie, sur la foi du serment, que je m'engage à accomplir ma mission avec conscience, objectivité, impartialité et diligence, et dans le respect des délais impartis par la décision qui m'a commis.

Fait à Boulogne-Billancourt, le 16 décembre 2024

L'expert, Céline PERRET-ACKNIN

CELINE PERRET-ACKNIN  
ARCHITECTE D.E.S.A.  
37 RUE MARCEL BONTEMPS  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT  
3938 015000054 APE 71112

*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) uniquement si l'expert ou le sapiteur ainsi désigné n'est inscrit ni sur l'un des tableaux prévus par l'article R. 221-9, ni sur l'une des listes prévues par la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 relative aux experts judiciaires.*

## V.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° : 2418185-15

*(à rappeler dans toutes correspondances)*

COMMUNE DE MALAKOFF c/ Monsieur Jacques BIROU

### ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R. 621-3 du code de justice administrative

Je, soussigné, Madame Céline PERRET-ACKNIN, expert désigné pour procéder à l'expertise ordonnée par décision du 16/12/2024 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 Boulogne-Billancourt, le 16 décembre 2024

L'expert, Céline PERRET-ACKNIN

CELINE PERRET-ACKNIN  
ARCHITECTE D.E.S.A.  
37 RUE MARCEL BONTEMPS  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT  
3938 015000054 APE 7111Z

***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).***

V.3 Feuille d'émargement

Procédure de Procédure d'Urgence de Mise en Sécurité  
Ordonnance du 16/12/2024 n° 2418185-15 - COMMUNE DE MALAKOFF c/ Monsieur Jacques BIROU  
13 rue de la Tour à Malakoff (92240), parcelle cadastrée B n° 161

| Nom et prénom                                                | Qualité                                                                                | Adresse mail                                                  | signature                                                                         | Accord<br>Diffusion par @ |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| M. SCHWARZ                                                   | Demandeur<br>Commune de Malakoff                                                       | aschwarz@ville-malakoff.fr                                    |  | oui                       |
| M. BIROU Jacques<br>représentant M. BIROU François           | Propriétaire<br>lots 1, 4, 6, 10, 13                                                   | francoisbirou@hotmail.com                                     |                                                                                   |                           |
| Mme RAGU Marie-Christine<br>Mme RAGU Françoise               | Propriétaire<br>lots 2, 3, 5, 8, 9, 11, 12                                             | Kristine@hotmail.fr<br>SARA-LEE-LEE@yaho                      |  | oui<br>oui                |
| Compagnie Parisienne de<br>Construction<br>M. Shayan KHAZAEI | Propriétaire lots 7 et 8<br>En cours d'acquisition<br>pour les lots 1, 4, 6, 10,<br>13 | CP. service@parisienne.com<br>shayan.khazaei75@parisienne.com |  | oui                       |
|                                                              |                                                                                        |                                                               |                                                                                   |                           |
|                                                              |                                                                                        |                                                               |                                                                                   |                           |

Date : le 17 décembre 2024  
A MALAKOFF