

Ville de Malakoff



ARRETE MUNICIPAL A2024_25

Direction : **Service Hygiène**

OBJET : ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ EN PROCÉDURE D'URGENCE concernant le pavillon situé 3 Villa Cacheux à Malakoff (92240) section cadastrale n° P 116.

Madame la Maire de Malakoff,

Vu le Code Général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.541-1 à L.541-6 et R.511-1 à R.511-9 ;

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

Vu que dans la nuit du 07 au 08/07/2023 un incendie s'est déclaré dans le pavillon sis 3 Villa Cacheux à Malakoff ;

Vu le constat du 10/07/2023 dressé par Monsieur André SCHWARZ, Inspecteur de Santé Environnementale de la Ville de Malakoff, dûment habilité et assermenté, faisant notamment état de la nécessité de déclencher une procédure de mise en sécurité d'urgence ;

Vu l'avertissement adressé notamment par voie d'affichage sur place et en mairie le 11/07/2023 aux propriétaires et à leurs ayants-droits ;

Vu le rapport du 13/07/2023 dressé par Monsieur Pierre-André CAUQUIL, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise statuant en référé le 12/07/2023 à notre demande, et après expertise réalisée à l'adresse du désordre le 13/07/2023 concluant à l'existence d'un danger grave et imminent ;

Vu le constat du 27/08/2024 dressé par Monsieur André SCHWARZ, Inspecteur de Santé Environnementale de la Ville de Malakoff, dûment habilité et assermenté, faisant notamment état de la nécessité de déclencher à nouveau une procédure de mise en sécurité d'urgence ;

Vu le rapport du 11/09/2024 dressé par Monsieur Pierre-André CAUQUIL, expert à nouveau 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 11/09/2024 concluant à nouveau à l'existence d'un danger grave et imminent ;

Considérant qu'il ressort du second rapport de l'expert établi en date du 11/09/2024 que ce bâtiment présente un état de péril imminent et que des mesures provisoires sont immédiatement à mettre en œuvre par le propriétaire ;

Considérant que cette situation compromet gravement la sécurité des biens et des personnes, occupants et tiers ;

ARRETE,

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



Article 1 :

Le présent arrêté abroge l'arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence n°2023.354/URB du 17/07/2023 concernant le pavillon situé 3 Villa Cacheux à Malakoff (92240), section cadastrale n° P 116.

Article 2 :

Les propriétaires ou leurs ayants-droits de la propriété sise 3 Villa Cacheux à Malakoff (92240) visés ci-dessous :

Propriétaire connue : Mme Léonie KAVAFIAN sous tutelle de M. Faouzi DIANE (préposé d'établissement - Hôpital La Collégiale - Paris 5^{ème}), est mise en demeure d'effectuer dans les délais mentionnés ci-dessous, à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

Dans le délai d'1 (une) semaine :

- Désigner un bureau d'étude, Ingénieur de préférence, pour faire un diagnostic de la structure et, en particulier, des conséquences de l'incendie sur les caractéristiques des maçonneries et des bois restants.

Dans le délai de 2 (deux) semaines :

- Démolir le poteau droit du portillon.
- Purger des briques descellées et branlantes l'extrémité droite de la clôture faisant poteau d'angle. Un bourrage au mortier de ciment devra être effectué.
- Déposer toutes les menuiseries de la façade rue à tous les étages.
- Enlever les débris existants dans le jardinet.
- Disposer une clôture dans le terrain de HUMANIS MALAKOFF à 3 mètres minimum de distance du pignon arrière.

Dans le délai de 3 (trois) semaines :

- Étayer à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée, avec un retour dans le terrain HUMANIS MALAKOFF pour supporter le poteau d'angle.
- Étayer la façade rue au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Purger, déposer et évacuer toutes les parties en bois de l'intérieur du bâtiment : planchers cloisons, escaliers, ...

Dans le délai de 4 (quatre) semaines :

- Étrésillonner les fenêtres et portes après avoir purgé les linteaux.
- Déposer la toiture en tuile ainsi que la charpente restante.
- Purger les briques de la façade rue et l'enduit du pignon droit.
- Déposer et araser au niveau du plancher haut R+1 le fronton des combles de la façade rue.

Article 3 :

Faute pour les propriétaires ou leurs ayants-droits, d'avoir exécuté les mesures prescrites à l'article 2 du présent arrêté dans les délais précisés au même article, il y sera procédé d'office par la commune aux frais des propriétaires ou leurs ayants-droits.

Article 4 :

Si les propriétaires mentionnés à l'article 2, ou leurs ayants-droits, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à 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 5 :

Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux propriétaires ou à leurs ayants-droits, pour autant qu'ils soient connus, et sera affiché sur la façade de la propriété ainsi qu'à la mairie de Malakoff.

Article 6 :

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

Fait à Malakoff, le 13 septembre 2024

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.

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

RAPPORT DE CONTRÔLE DU 10/07/2023
relatif à un pavillon sis 3 Villa Cacheux à Malakoff
suite à incendie dans la soirée du 07/07/2023

OBJET : État d'un pavillon d'un étage sur rez-de-chaussée, situé au 3 Villa Cacheux à Malakoff (section cadastrale P 116).

PROPRIÉTAIRES (indivis) : Selon fichier DGI :

Monsieur Kamer KAVAFIAN (décédé le 20/04/1969) et Madame Garadinet KAVAFIAN (née le 01/04/1913).

Seule héritière présumée à ce jour : Madame Léonie KAVAFIAN (sous tutelle) ;

Tuteur désigné par le juge : Monsieur Faouzi DIANE (01.44.08.36.43),

préposé d'établissement, Hôpital La Collégiale, 33 rue du Fer à Moulin 75005 PARIS.

VOISINE (au 5) : (section cadastrale P 115) Madame Nadine SAVOYE – 06.19.77.20.20 (usufruitière).

CONSTAT :

Ce jour vers 11h45 je me suis rendu au droit de la propriété citée en objet après que celui-ci ait fait l'objet d'un incendie.



J'ai pu constater la présence de rubalise identifiée « pompiers de Paris » et interdisant l'accès à la propriété. De l'extérieur, je constate qu'un portail métallique extrêmement rouillé est tombé (ou a été poussé) à l'intérieur de la propriété.



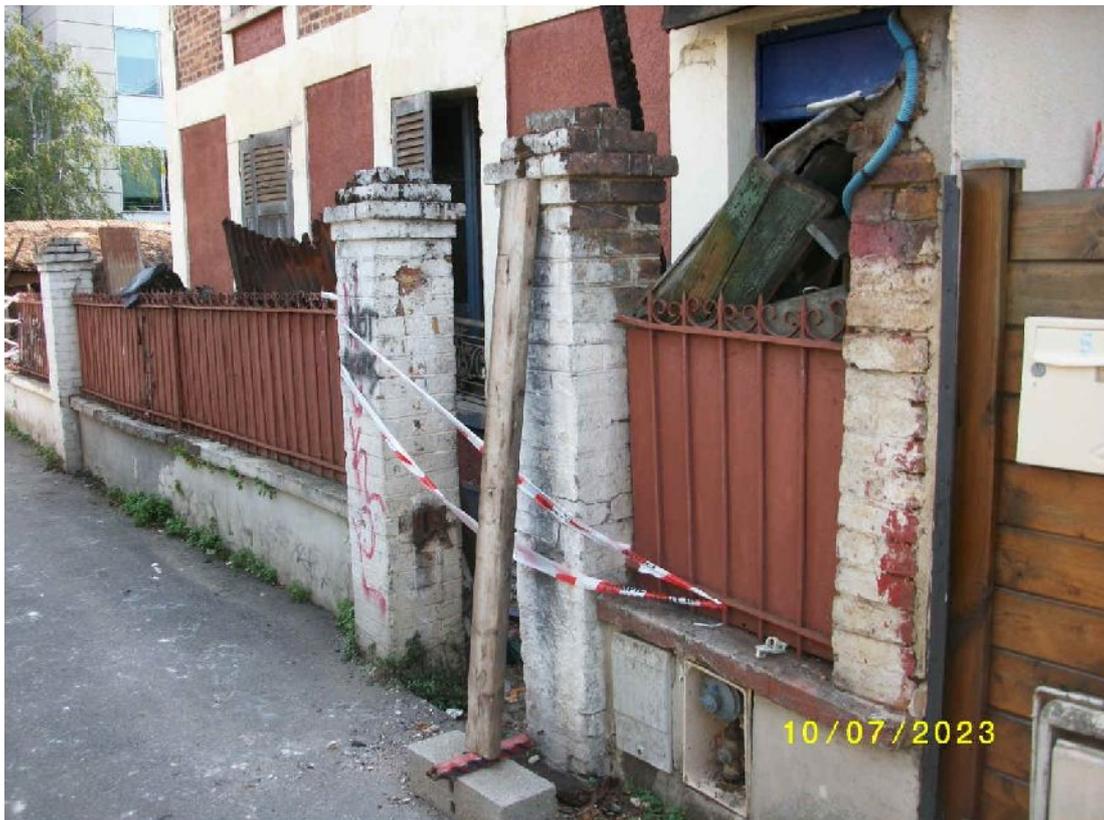
Derrière ce portail, je constate dans le jardin, la présence d'un amas de débris.



Par l'une des fenêtres du 1^{er} étage, je constate que le toit est partiellement détruit par incendie.



Sur la droite du mur de clôture, je constate que l'un des poteaux matérialisant l'entrée piétons est retenu par un bastaing côté voie publique.



Par ailleurs, je constate que le mur pignon de droite présente dans sa partie haute une fissure sur toute sa longueur. Au droit de cette fissure (côté extérieur), j'aperçois des traces de suie, démontrant à mon sens, que ce pignon n'est plus d'un seul tenant.



Enfin, je constate que l'entrée piétons est grande ouverte et que l'entrée du pavillon (située au droit de l'entrée piétons) est également grande ouverte.



À noter :

- Une mise en demeure relative à la sécurisation, à l'élagage et au débarras du jardin a été adressée au tuteur précité en date du 24/05/2023. Le délai accordé trouvait son terme le 31 juillet prochain et devait éventuellement aboutir à la mise en œuvre de travaux d'office par la Ville de Malakoff.

CONCLUSION :

Au regard des risques pour la sécurité et la salubrité publiques, notamment en matière de :

- solidité du bâti et clôt de la propriété,

il convient de déclencher une procédure de mise en sécurité d'urgence dans un 1^{er} temps, puis d'éventuelle mise en sécurité ordinaire en suivant.

- gestion des déchets,

il convient de mettre en œuvre une procédure sur le fondement de l'article L541-2 du Code de l'Environnement.

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

A. SCHWARZ

Contact : 01.47.46.76.78 – 06.18.67.51.79 – aschwarz@ville-malakoff.fr

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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 23 09428 du 12 juillet 2023

VILLE DE MALAKOFF

Contre

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

RAPPORT

A. PARTIES EN PRESENCE

A1 – Demanderesse

• Ville de MALAKOFF

Représentée par son maire en exercice

Madame Jacqueline BELHOMME

Hôtel de Ville Place du 11 Novembre 1918 92245 MALAKOFF

Représentée par

La Direction du Développement Urbain

Monsieur André SCHWARTZ

Inspecteur de Santé Environnementale

A2 – Partie défenderesse

• Monsieur Faouzi DIANE tuteur légal de Madame Léonie KAVAFIAN

Madame Léonie KAVAFIAN

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

B. LES FAITS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Constat du 13 juillet 2023

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

Monsieur SCHWARTZ

Ville de Malakoff

Madame SAVOYE

Propriétaire riverain

Direction de MALAKOFF HUMANIS Propriétaire riverain

C1. Clôture sur rue

Clôture à murette basse supportant une grille occulte métallique.

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

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

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

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

C2. La maison

La maison est constituée de 2 parties différentes.

Un pavillon R+1 avec combles aménagés.

Une extension côté droit accolée (photo 1).

Toit à 2 pentes de la maison principale.

Toit à 2 pentes perpendiculaires de l'extension.

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

• Le pignon droit

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

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

- **Le pignon gauche**

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

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

A noter :

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

- **Façade rue**

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

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

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

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

Linteaux des fenêtres fracturés (photo 11).

- **Toit**

Charpente détruite à 70% de sa surface –

Affaissement des rives de toit (photo 12).

- **Pignon arrière**

Réalisé en moellons assisés,

Pas de désordre visible.

Etat correct.

Enduit ciment en partie basse sans désordre.

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

- **Intérieur**

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

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

C3 Conclusion des constats

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

un risque de chute de morceaux de briques de la façade

un risque de chute de pièces de charpente

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

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

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

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

Délai immédiat.

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

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

Délai 2 semaines

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

Délai 2 semaines

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

Délai 2 semaines

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

Délai de 3 semaines

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

Délai 15 jours

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

Délai 15 jours

7) Les volets bois et auvent seront enlevés.

Délai 15 jours

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

Délai 4 semaines

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

Délai 4 semaines

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

Délai 4 semaines

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

Délai 4 semaines

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

Délai 4 semaines

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

Délai 4 semaines

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

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

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

Les seules solutions logiques techniquement et financièrement sont :

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

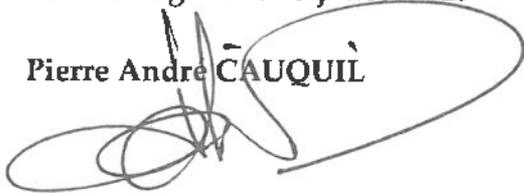
-
-
- être conservés.
- La démolition et réfection des planchers, de la charpente et de la couverture.

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

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

Fait à Bougival le 15 juillet 2023

Pierre André CAUQUIL



Pierre André CAUQUIL

Ingénieur E.S.T.P. – Diplômé I.S.B.A.

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

7, chemin des Basses Soudannes – 78380 BOUGIVAL

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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 23 09428 du 12 juillet 2023

VILLE DE MALAKOFF

Contre

Monsieur Faouzi DIANE tuteur légal

de Madame Léonie KAVAFIAN

3 Villa Cacheux

ANNEXES



1



2

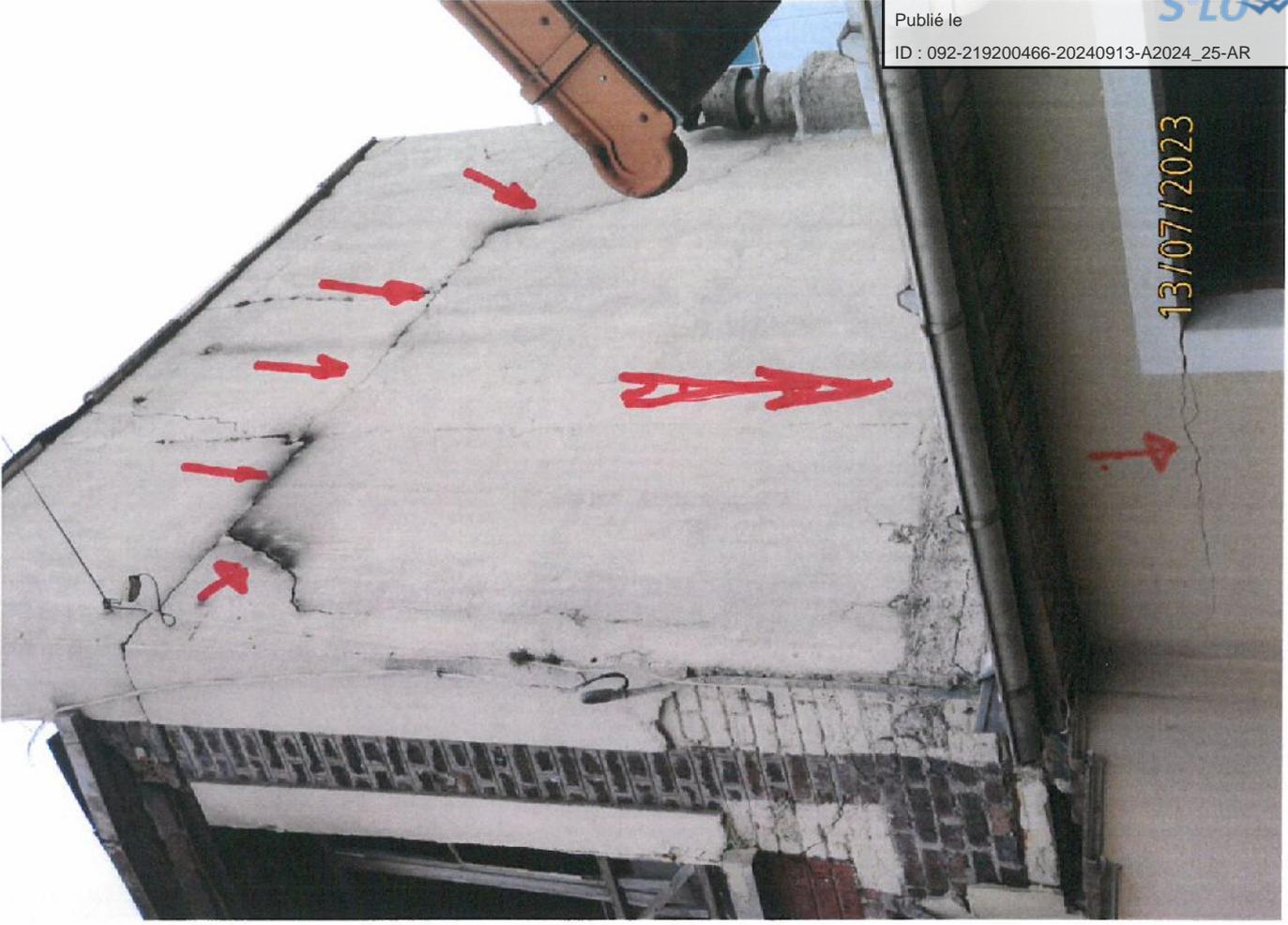


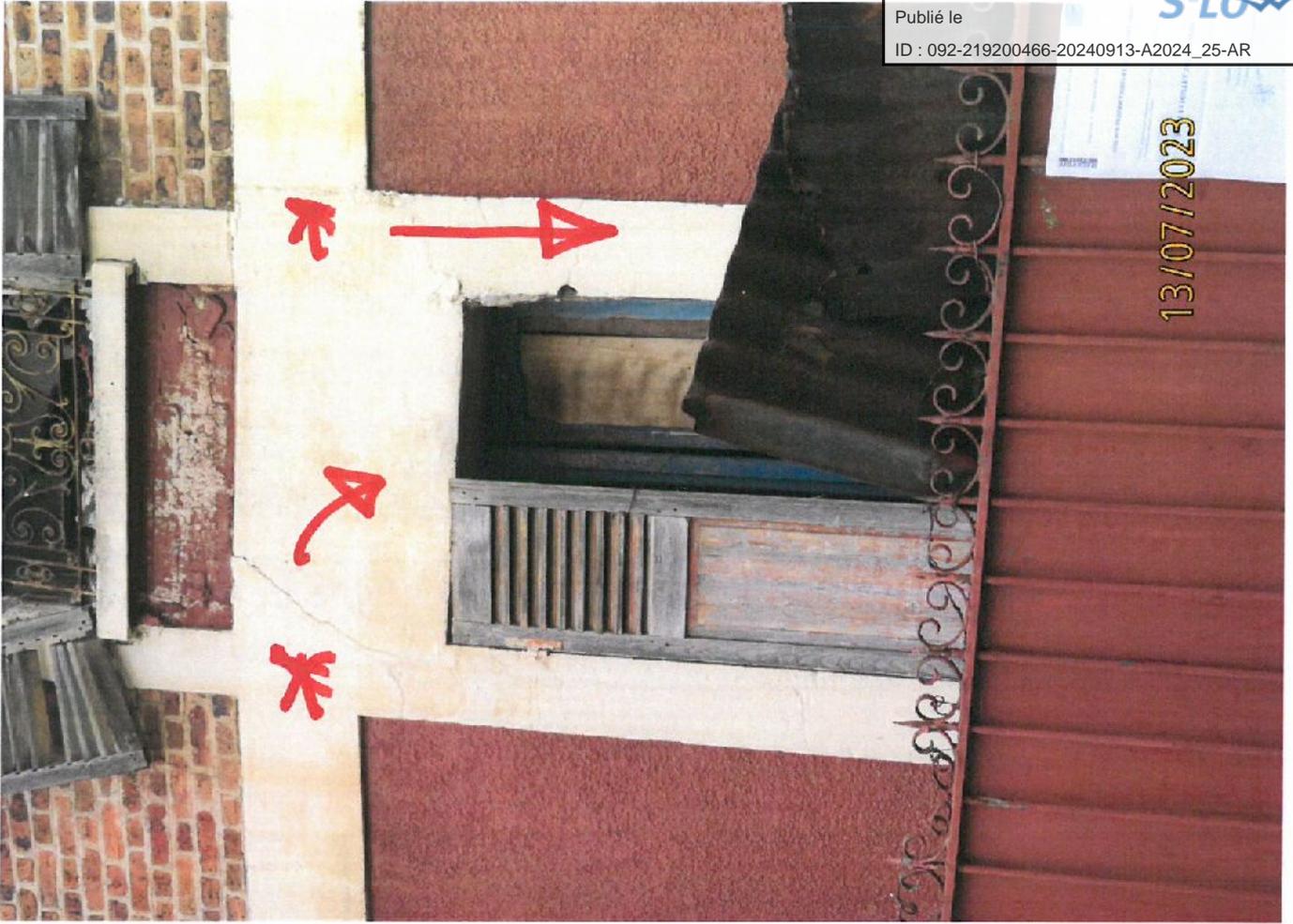


5



6





Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

S²LOW





13



14

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



15

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

RAPPORT DE CONTRÔLE DU 27/08/2024
relatif à un pavillon sis 3 Villa Cacheux à Malakoff
suite à incendie du 07/07/2023

Nota Bene : il n'y a pas d'erreur ci-dessus dans la date de l'incendie. Le sinistre date bien de plus d'un an.

OBJET : État d'un pavillon d'un étage sur rez-de-chaussée, situé au 3 Villa Cacheux à Malakoff (section cadastrale P 116).

PROPRIÉTAIRE (seule héritière après recherche généalogique) :

Madame Léonie KAVAFIAN (sous tutelle) ;
Tuteur désigné par le juge : Monsieur Faouzi DIANE (01.44.08.36.43),
présosé d'établissement, Hôpital La Collégiale, 33 rue du Fer à Moulin 75005 PARIS.

CONTEXTE :

Ce nouveau rapport constitue un préalable à la nécessité de **reprendre en intégralité une procédure de mise en sécurité** pourtant déjà déclenchée en juillet 2023, par la transmission d'une requête au Tribunal Administratif en vue de la nomination d'un expert le 11/07/2023.

Cette nécessité de renouvellement de procédure trouve son fondement par le fait que les conclusions généalogiques ayant rapidement abouti, il avait été convenu avec le notaire en charge de la succession qu'une démolition pourrait être engagée par celui-ci avant même le terme de la succession.

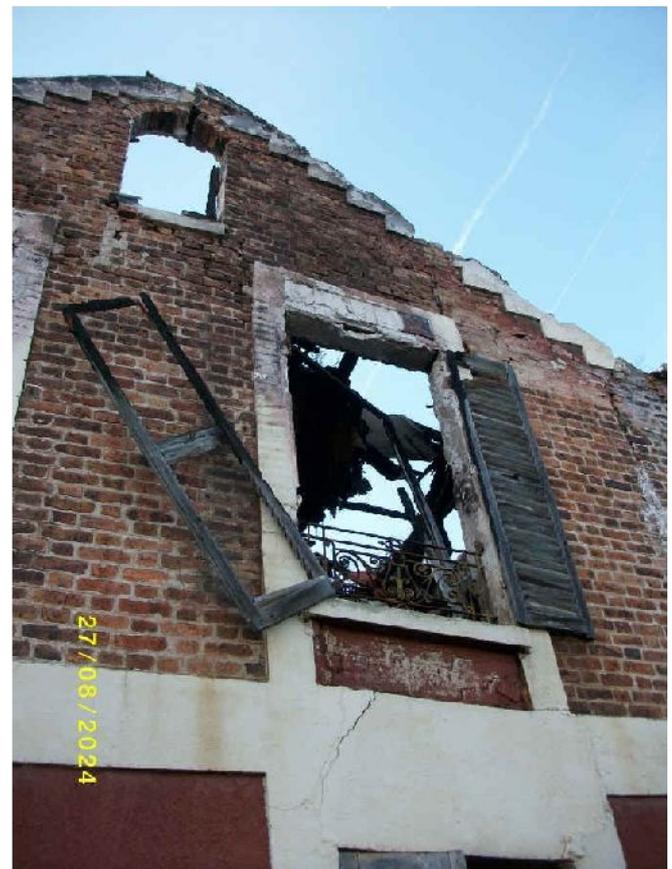
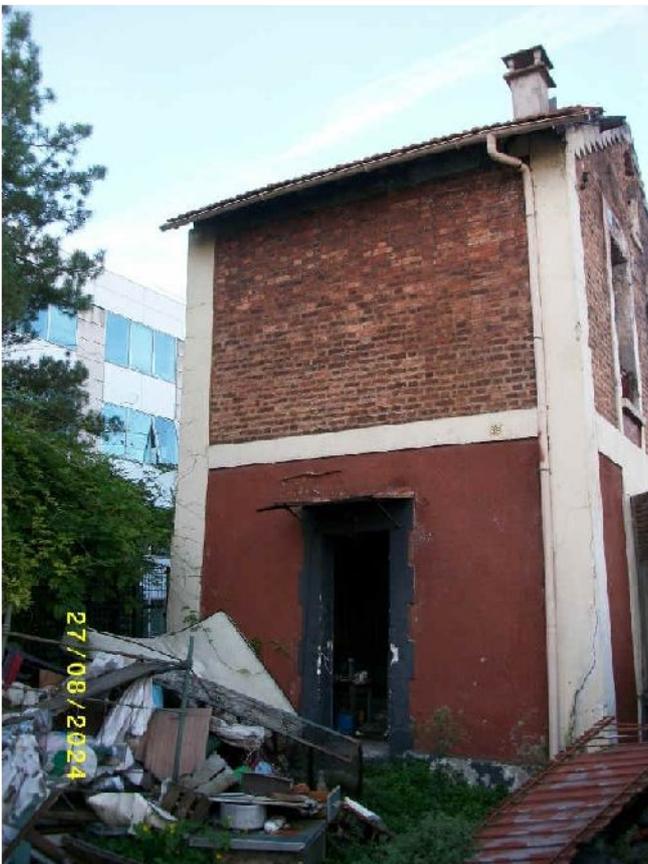
Entre-temps, la propriété a rapidement fait l'objet d'un empêchement d'accès par panneaux métalliques interdisant toute circulation au droit de celle-ci.

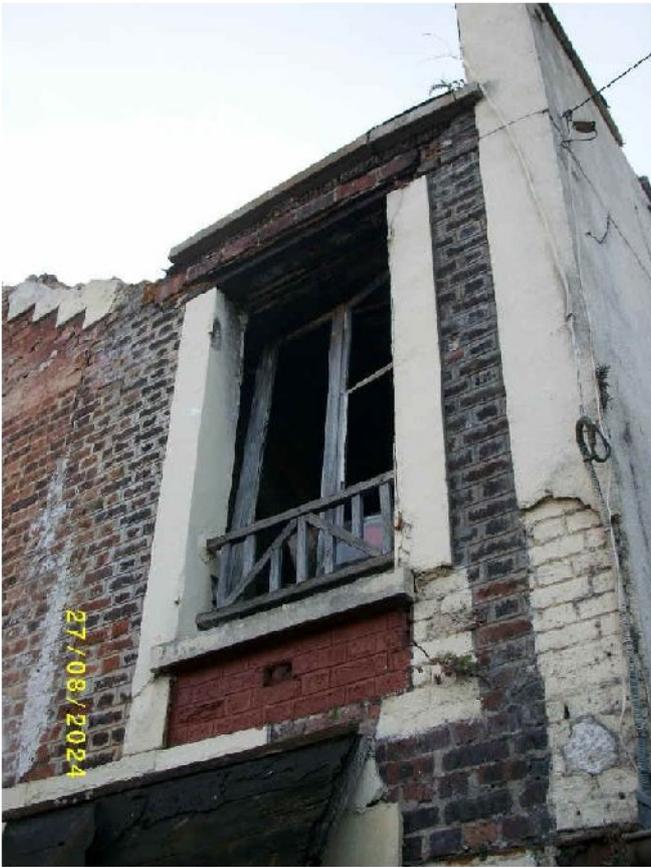
Le constat récent d'une aggravation de l'état de la propriété, la suspicion récurrente d'intrusions à l'intérieur de la bâtisse et l'absence de démarrage de démolition malgré la délivrance d'un Permis de Démolir en date du 07/02/2024 et la dépose en date du 17/06/2024 d'un Permis de Construire par un éventuel futur acquéreur, amène l'autorité publique à mettre en application les dispositions prévues par les textes.

Cependant, au regard du délai écoulé depuis la prise de l'arrêté de mise en sécurité en date du 17/07/2023 sur le fondement de l'avis de l'expert désigné par le Tribunal Administratif, il s'avère nécessaire de **reprendre l'intégralité de la procédure**.

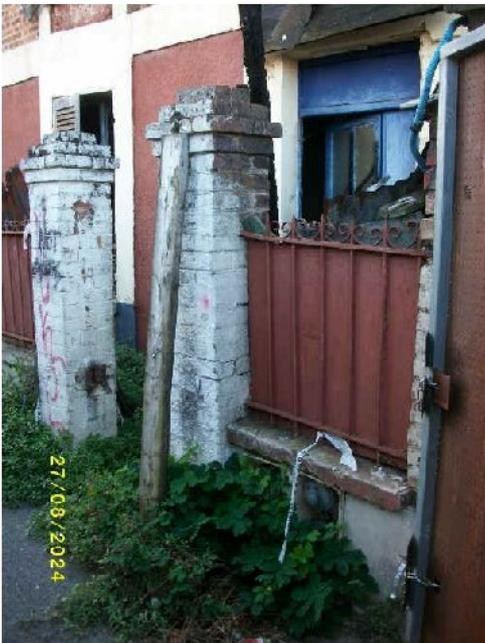
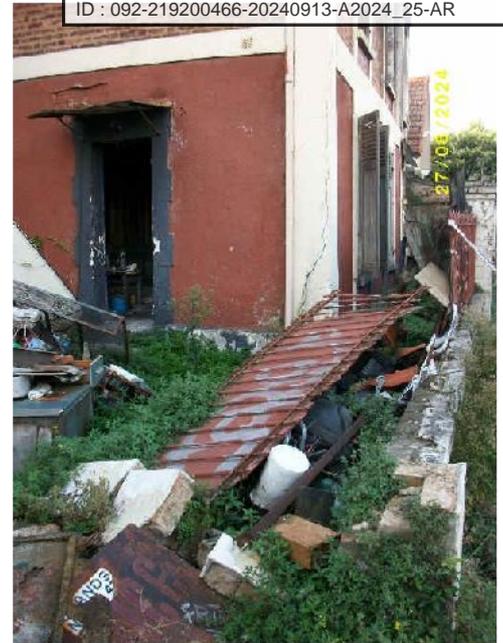
CONSTAT :

Ce jour vers 8h00 je me suis rendu au droit de la propriété citée en objet et en limite de la bâtisse, sans toutefois y pénétrer, afin de procéder à plusieurs prises de vue, ci-dessous ;









Sécurisation de part et d'autre de la voie, au droit de la propriété



Pour comparaison, trois photos du 10/07/2023





CONCLUSION :

Au regard des risques pour la sécurité et la salubrité publiques, il convient de déclencher une procédure de mise en sécurité d'urgence dans un premier temps, puis d'éventuelle mise en sécurité ordinaire, dans un second temps.

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

A. SCHWARZ

Contact : 01.47.46.76.78 – 06.18.67.51.79 – aschwarz@ville-malakoff.fr

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



Pierre André CAUQUIL

Ingénieur E.T.P. – Diplômé I.S.B.A.

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

7, chemin des Basses Soudannes – 78380 BOUGIVAL

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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 24 12756 du 5 septembre 2024

VILLE DE MALAKOFF

Contre

Propriétaire de l'immeuble 3 villa Cacheux

RAPPORT D'EXPERTISE

A. PARTIES EN PRESENCE

A1 – Demanderesse

- **Ville de MALAKOFF**

Représentée par sa maire en exercice

Madame Jacqueline BELHOMME

Représentée par :

Monsieur André SCHWARTZ Inspecteur de Santé Environnementale.

Direction du Développement Urbain

Hôtel de Ville place du 11 novembre 1918 92245 MALAKOFF

A2 – Partie Défenderesse

Propriétaire de l'immeuble 3 villa Cachaeux

Madame Léonie KAVAFIAN, sous tutelle de Monsieur Faouzi DIANE.

B. LES FAITS

Le 07/07/23, le pavillon situé 3 villa Cacheux à Malakoff a fait l'objet d'un incendie entraînant des désordres très importants. Le Service d'Hygiène et Sécurité de la ville a réalisé un constat de l'immeuble sinistré dans lequel il est noté que la construction est en très mauvais état, risque de s'effondrer et présente un danger pour les avoisinants et les usagers de la voie publique. Le constat effectué indiquait que:

le toit était en grande partie détruit.

le mur-pignon de droite présentait en partie supérieure une fracture extrêmement importante

la charpente était partiellement détruite par l'incendie

l'entrée sur rue était ouverte de même que l'entrée du pavillon.

Une mise en demeure de réalisation des mesures de sécurité indispensables a été alors délivrée à l'adresse d'une héritière présumée.

Aucune mesure n'étant prise, Madame la Maire de la commune a saisi le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le cadre d'un référé péril. J'ai été désigné par ordonnance du 12 juillet 2023 et j'ai remis un rapport le 15 juillet 2023 concluant à un état de péril imminent de l'immeuble et présentant une série de mesures

provisaires de mise en sécurité dont la réalisation était indispensable pour permettre la levée de l'état de péril imminent.

Un nouveau constat était effectué le 27/08/24 par l'Inspecteur de Santé Environnementale de la ville. Il est relevé dans ce rapport qu'aucune mesure de sécurisation n'a été prise par le propriétaire, qu'il y avait une aggravation très nette des désordres par rapport à ceux constatés en août 2023 et que les accès à la propriété et à l'immeuble n'étaient pas condamnés.

Or, une récente recherche généalogique a permis d'identifier l'unique héritière du bien, Madame Léonie KAVAFIAN, actuellement sous tutelle de Monsieur Faouzi DIANE.

Madame la Maire de la commune a saisi à nouveau le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le cadre d'un référé péril. J'ai été désigné comme expert par ordonnance du 5 septembre 2024 avec la mission suivante

Article 1 "Monsieur Pierre-André CAUQUIL est désigné en qualité d'expert à l'effet de procéder dans les 24h à compter de la notification de la présente ordonnance aux opérations et constatations suivantes:

se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent du bâtiment situé 3 villa Cacheux sur la parcelle cadastrée P 116.

décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'il présente 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 et 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 AR 621-9 du code de justice administrative à l'exception des dispositions de l'article R 621-7 relative aux délais et au mode de convocation des parties.

Article 4 L'expert déposera son rapport en 2 exemplaires au greffe du tribunal dans les plus brefs délais des copies seront notifiées par l'expert aux maires et aux propriétaires avec leur accord cette remise pourra s'opérer sous forme électronique.

Article 5 La présente ordonnance sera notifiée au maire de la commune de Cormeilles-en-P arisis et à Monsieur Pierre-André CAUQUIL, expert.

C. CONSTAT DU 11 SEPTEMBRE 2024

Étaient présents au constat contradictoire de ce jour 11 septembre :

pour la ville de Malakoff

Monsieur André SCHWARTZ Inspecteur de Santé Environnementale.

pour la propriété 3 villa Cacheux

Monsieur Matthieu BALDACHINO généalogiste

Note de l'expert

La ville a pris les mesures nécessaires pour que le site de l'immeuble sinistré ne soit pas accessible en fermant l'allée de la villa CACHEUX de part et d'autre de la maison par des portes métalliques à cadenas (photo 1)

C1. Clôture sur rue

Dans le jardinet situé à gauche de l'immeuble sinistré, il existe un tas de débris et d'immondices avec des matériaux divers (photo 2).

La clôture métallique au droit du jardinet n'existe plus.

La clôture sur l'allée est constituée par une murette basse supportant une grille occulte métallique. Il existe un portillon d'accès à la maison avec 2 poteaux en maçonnerie de briques. Le poteau droit est déversé vers l'allée et a été retenue par une planche faisant fonction d'étau. (photo 5)

Le poteau droit en briques est fracturé à 1 m de hauteur et menace de s'effondrer vers l'allée.

C2 Bâtiment

Vue générale photo 3

Le bâtiment sinistré est un pavillon R +1 avec combles aménagés et disposant en partie droite d'une extension accolée à la maison de Madame SAVOYE (photo 3). Le bâtiment est en briques avec un enduit à la chaux sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les toits du bâtiment principal et de l'extension sont à 2 pentes.

Les toits ont brûlé et il ne reste quasiment plus rien de la charpente détruite à 80%.

Pignon Gauche

Vue générale photo 4

Le pignon gauche est en maçonnerie de briques revêtue d'un enduit à la chaux dans la partie du rez-de-chaussée, partiellement décollé par plaques (photo 4). À noter la fracture du poteau d'angle pignon gauche/façade rue avec éclatement de la maçonnerie (photo 6) et ouverture de 1,5 cm.

Le poteau d'angle pignon gauche/façade arrière est fortement déversé vers le bâtiment de MALAKOFF HUMANIS

Façade rue

La façade rue présente de nombreuses fractures créées par l'incendie (photo 7).

Le fronton de façade au niveau des combles est fortement détruit avec une fracture du linteau voûté en son milieu (photo 8).

A noter la destruction des 2 poteaux latéraux en briques dont une partie s'est effondrée dans l'allée (photo 9).

Les menuiseries extérieures ainsi que la marquise de l'entrée ont été détruites par l'incendie et pour certaines sont arrachées de la façade. (photo 7 et photo 10)

A noter la forte déformation du cadre de la porte d'entrée par l'affaissement de la partie droite du cadre (photos 11 et 12)

Existence d'une forte fracture verticale côté droit de 3 cm d'ouverture sur 2 m de hauteur (photo 13)

Tous les linteaux des fenêtres sont détruits par l'incendie (photos 15 et 16)

Pignon Droit

Le pignon droit est en briques revêtues d'un enduit épais dans la hauteur du 1^o étage. Cet enduit est abondamment fissuré et décollé par plaques.

Une fracture horizontale existe au niveau du plancher haut du premier étage avec les 2 extrémités se retournant en oblique à 45° vers le bas. Il s'agit d'une fracturation sous l'effet de la chaleur dégagée par l'incendie.(photo 14)

Intérieur du Bâtiment

Les photos 17 et 18 montrent l'état de l'intérieur du bâtiment dont toutes les structures bois ont été détruites: plancher, portes et fenêtres. Quelques poutres du plancher haut du rez-de-chaussée ont conservé une partie de leur inertie et sont toujours en place.

Façade arrière

Vues générales photos 19 et 20

A noter:

L'absence de joint entre le pignon du 3 villa cacheux et le pignon de la maison de Madame SAVOYE

L'existence d'un caniveau avec grille en pied du pignon sur toute sa longueur (photo 21)

D. CONCLUSIONS DES CONSTATS

Au vu des désordres affectant l'immeuble sinistré, je considère qu'il existe:

un risque de chute de morceaux de brique de la façade sur l'allée

un risque de chute de plaques de l'enduit du pignon droit sur le toit de la maison de Madame SAVOYE

un risque de chute de pièces de charpente et de tuiles

un risque de chute de volets et de fenêtres

un risque d'effondrement des planchers

un risque d'effondrement de la façade dans la hauteur du premier étage et des combles

Pour ces raisons, je considère que l'immeuble présente un état de péril imminent et que des mesures provisoires sont immédiatement à mettre en œuvre par le propriétaire.

E. LES MESURES POUR METTRE UN TERME A L'ETAT DE PERIL IMMINENT

Les mesures provisoires à prendre par le propriétaire pour faire cesser l'état du péril imminent du bâtiment sont les suivantes:

1° le propriétaire prendra un bureau d'études, ingénieur de préférence, pour faire un diagnostic de la structure et, en particulier, des conséquences de l'incendie sur les caractéristiques des maçonneries et des bois restant.

délai une semaine

2° le poteau droit du portillon sera démoli

délai 2 semaines

3° l'extrémité droite de la clôture faisant poteau d'angle sera purgée des briques descellées et branlantes et un bourrage au mortier de ciment sera effectué

délai 2 semaines

4° toutes les menuiseries de la façade rue à tous les étages seront déposées

délai 2 semaines

5° les fenêtres et porte seront étrésoillonnées après avoir purgé les linteaux.

délai 4 semaines

6° les débris existants dans le jardinet seront enlevés

délai 2 semaines

7° la charpente restante sera déposée ainsi que la toiture en tuiles

délai 4 semaines

8° les briques de la façade rue et l'enduit du pignon droit seront purgés.

délai 4 semaines

9° le fronton des combles de la façade rue sera déposé et arasé au niveau du plancher haut R +1

délai 4 semaines

10° le pignon gauche sera étayé à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée avec un retour dans le terrain HUMANIS MALAKOFF pour supporter le poteau d'angle.

délai 3 semaines

11° la façade rue sera étayée au niveau du plancher haut durée des chaussées.

délai 3 semaines

12° à l'intérieur du bâtiment toutes les parties en bois seront purgées , déposées en évacuées : plancher cloison, escalier, ...

délai 3 semaines

13° une clôture sera disposée à 3 m. minimum de distance du pignon arrière dans le terrain de HUMANIS MALAKOFF

délai 2 semaines

La réalisation de l'ensemble de ces 13 mesures provisoires permettra seule de lever l'imminence du péril. Le propriétaire avertira la ville de la fin des travaux des mesures d'urgence, la ville en constatera l'exécution et pourra ainsi lever l'arrêté de péril imminent. L'immeuble se trouvera alors en état de péril simple et les propriétaires auront un délai de 3 mois pour présenter à la mairie un projet définitif de mise en sécurité de l'immeuble.

Il s'agit là de mesures provisoires de mise en sécurité d'un immeuble menaçant ruine mais, il convient de prendre en considération que ces mesures de mises en sécurité vont être d'un coût extrêmement élevé et que la réparation définitive de la structure n'est ni évidente, ni garantie et sera aussi d'un coût très élevé.

Aussi, à mon avis d'expert, la seule solution logique qui se présente au propriétaire est la démolition pure et simple du bâtiment.

Cet avis doit être considéré avec la plus grande attention compte tenu de l'état de la construction et la réduction quasi certaine des caractéristiques des matériaux soumis à des températures élevées. Rien ne permet de dire à ce jour que la structure du bâtiment est réparable.

J'insiste sur 3 points fondamentaux:

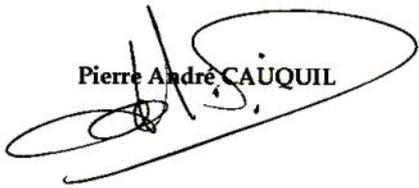
1° l'utilisation d'engins avec flèche disposés dans la villa Cacheux peut nécessiter un accord de la SNCF compte tenu de la présence de caténaires à proximité.

2° les pignons arrière des bâtiments de Madame SAVOYE et du bâtiment 3 villa Cacheux sont harpés et apparemment continus.

3° il sera nécessaire avant tous travaux d'effectuer une protection du toit de l'annexe de Madame SAVOYE, accolée au bâtiment 3 villa Cacheux.

Le présent rapport a été déposé au greffe du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et remis par mail à la ville de Malakoff qui se chargera de la diffusion aux différentes parties concernées.

Fait à Bougival le 11 septembre 2024



Pierre André CAUQUIL

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

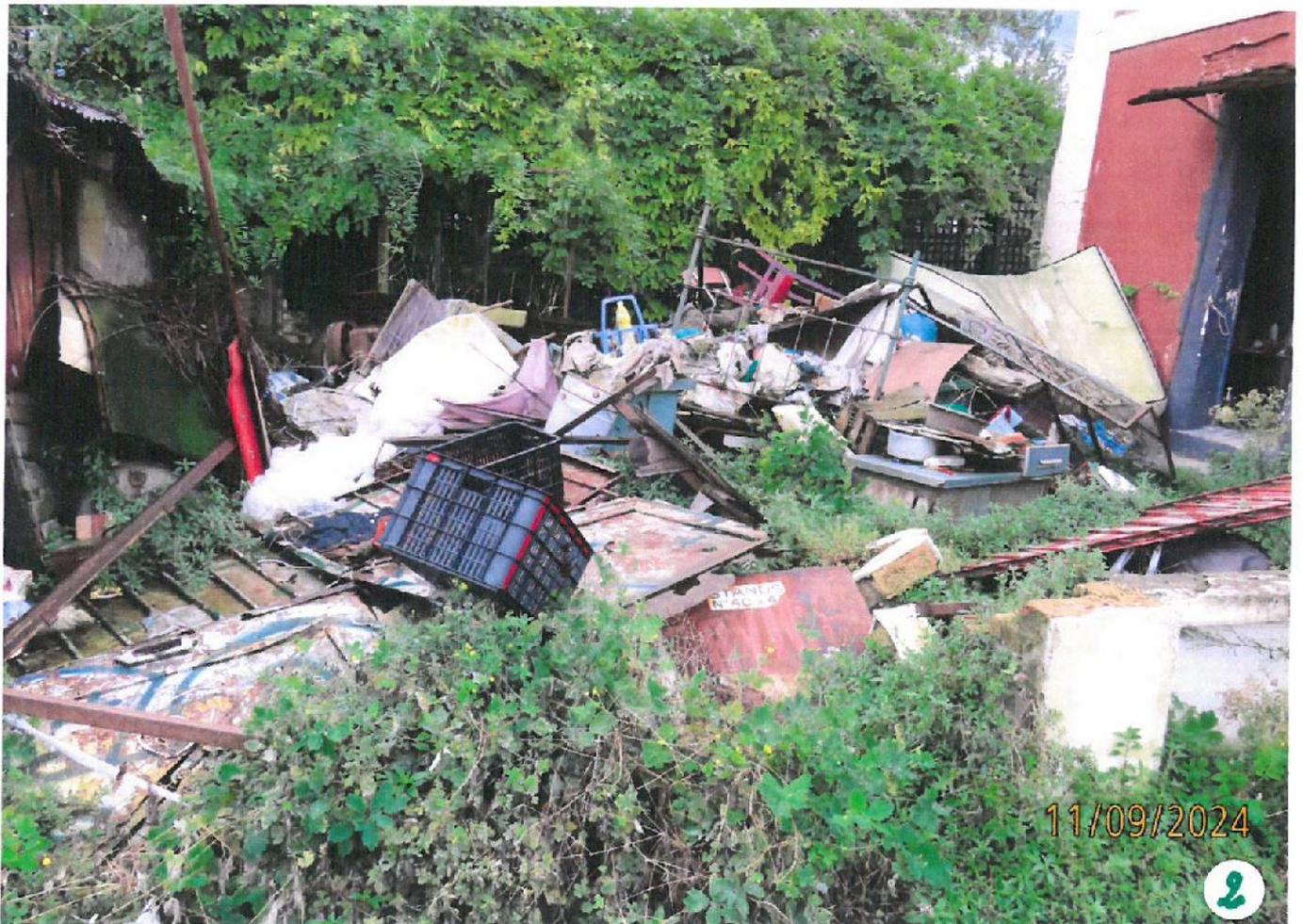
Ordonnance 24 12756 du 5 septembre 2024

VILLE DE MALAKOFF

Contre

Propriétaire de l'immeuble 3 villa Cacheux

PHOTOS



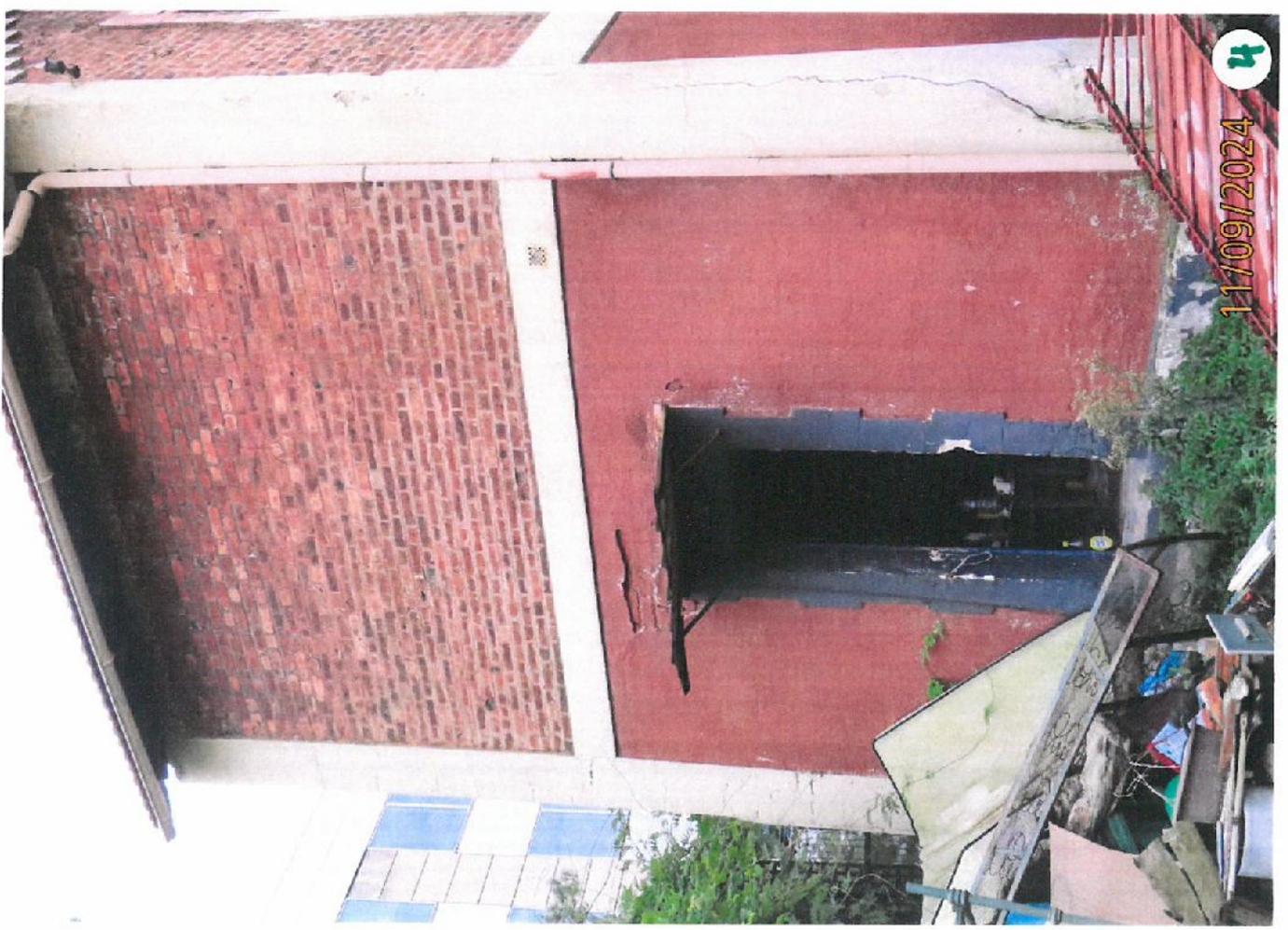


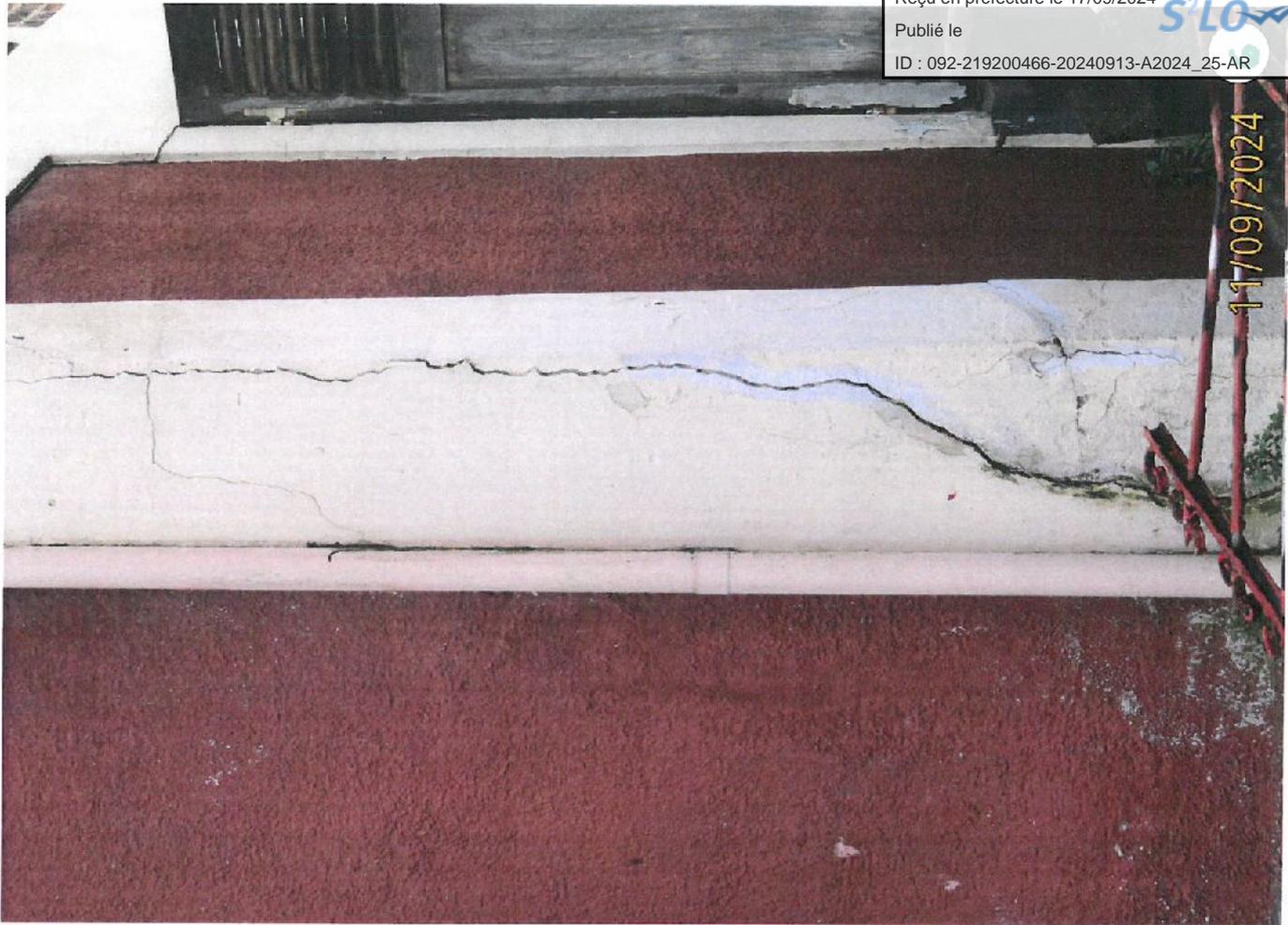
11/09/2024



4

11/09/2024







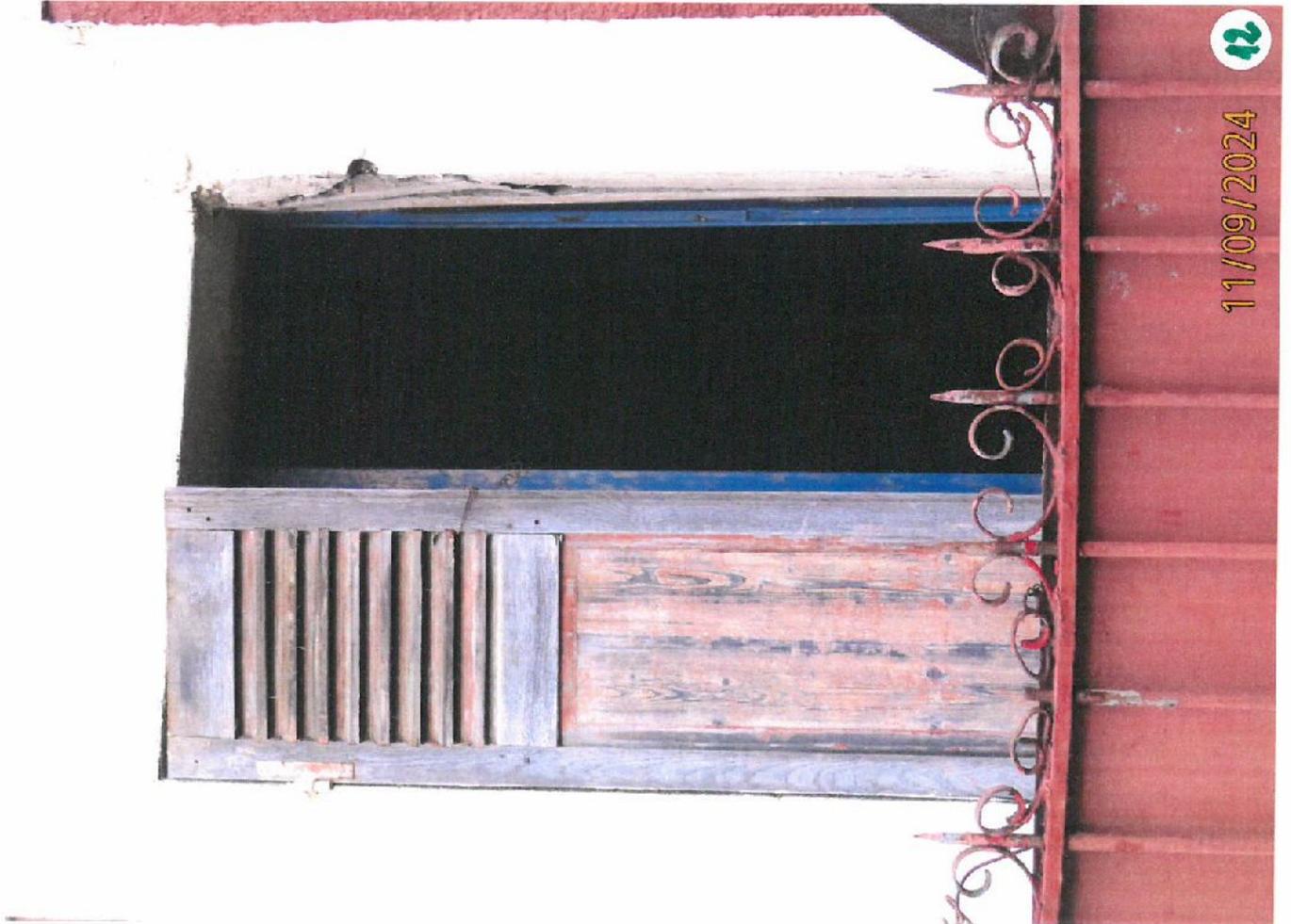
11/09/2024



8

11/09/2024







11/09/2024



11/09/2024

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

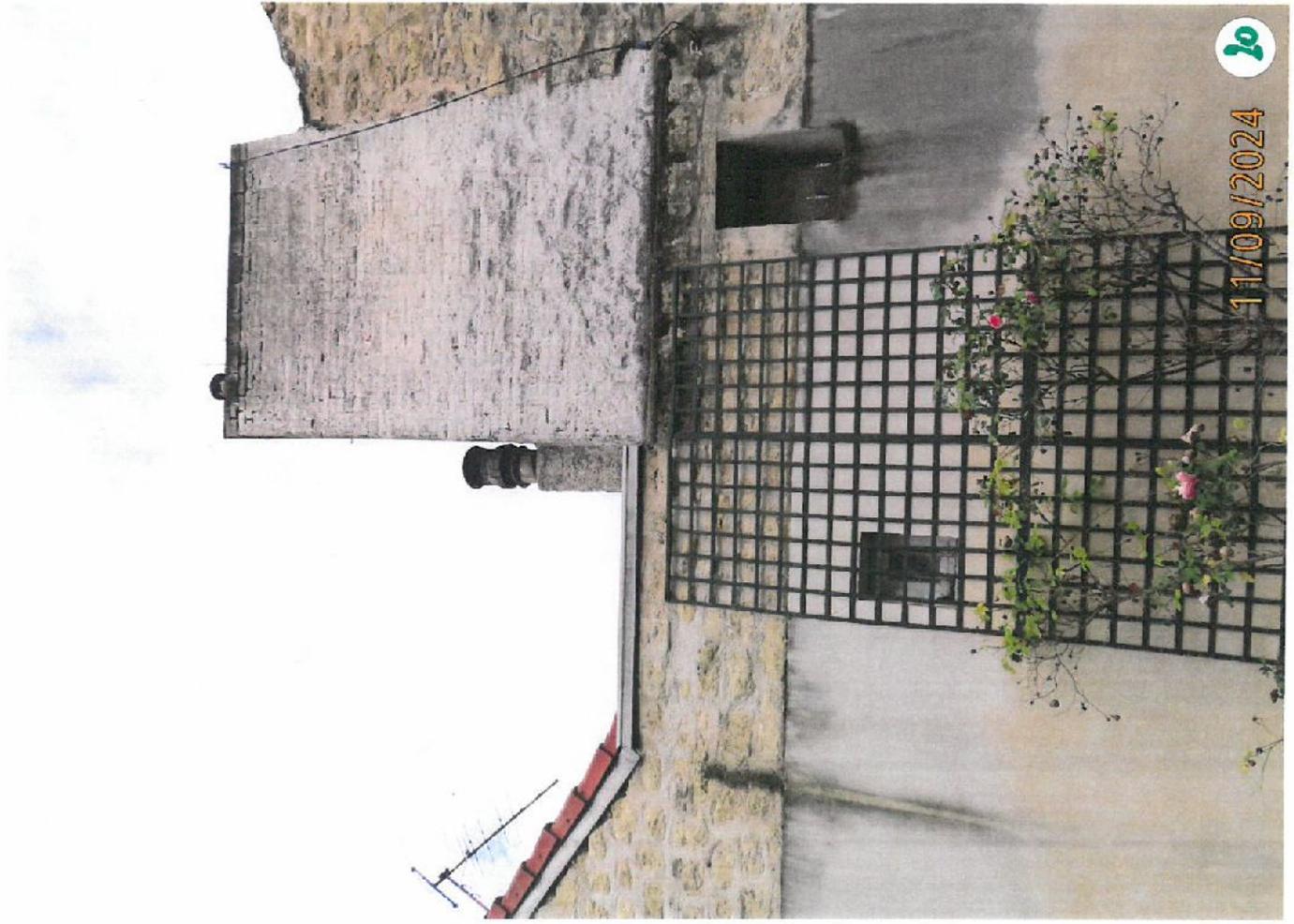
Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR









11/09/2024

