

Ville de Malakoff



ARRETE MUNICIPAL A2025_53

Direction : **Service Hygiène**

OBJET : ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ ORDINAIRE
concernant l'immeuble situé 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240)
section cadastrale n° C 49
impactant également la sécurité de l'immeuble situé 77 quater avenue
Pierre Larousse à Malakoff (92240)
section cadastrale n° C 48

Madame la Maire de Malakoff,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2213-24 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et R.511-1 à R.511-13 ;

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

Vu le constat dressé le 02/09/2024 par Monsieur Olivier COLUMELLI, Directeur des bâtiments de la Ville de Malakoff, faisant état d'une situation de risque d'effondrement des deux immeubles situés au 77 quater avenue Pierre Larousse et 79 avenue Pierre Larousse ;

Vu le rapport du 09/09/2024 dressé par Monsieur Nicolas BUAL, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ;

Vu l'arrêté municipal de Mise en Sécurité en Procédure d'Urgence n° A2024_26 du 13/09/2024 ;

Vu le rapport de mesures à prévoir établi en date du 17/09/2024 par le bureau d'étude Cabinet Pierre Person ;

Vu le rapport de contrôle desdits travaux établi en date du 23/09/2024 par le bureau d'étude Cabinet Pierre Person ;

Vu l'arrêté municipal n° A2024_29 du 25/09/2024 abrogeant l'arrêté municipal de Mise en Sécurité en Procédure d'Urgence n° A2024_26 du 13/09/2024 ;

Vu la lettre d'information du 02/10/2024 adressée aux propriétaires de l'immeuble situé 77 quater avenue Pierre Larousse et au syndic, aux propriétaires et aux locataires de l'immeuble situé 79 avenue Pierre Larousse ;

Vu l'arrêté municipal de Mise en Sécurité Ordinaire n° A2024_42 du 17/12/2024 ;

Vu la lettre du 17/03/2025 adressée par le Cabinet ECOBAT, syndic de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse, à Madame la Maire de Malakoff, sollicitant un délai supplémentaire de six mois pour l'exécution des travaux pérennes ;

Vu l'arrêté municipal de Mise en Sécurité Ordinaire n° A2025_10 du 18/03/2025 abrogeant l'arrêté municipal de Mise en Sécurité Ordinaire n° A2024_42 du 17/12/2024 et accordant un délai supplémentaire de six mois ;

Vu la lettre du 05/09/2025 adressée par le Cabinet ECOBAT, syndic de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse, à Madame la Maire de Malakoff, sollicitant un nouveau délai supplémentaire de six mois pour l'exécution des travaux pérennes ;

Vu le compte-rendu de recherches et tests d'étanchéité des canalisations de tout-à-l'égout de l'immeuble, effectué par la Société S²LO par LAVILLAUGOUET, transmis au Cabinet ECOBAT en annexe d'un courrier daté du 23/07/2025.

Considérant la réception tardive (en date du 12/03/2025) de l'étude de sols commandée par le syndic ECOBAT, préalable nécessaire au déclenchement des travaux pérennes ;

Considérant l'argumentaire apporté par le Cabinet ECOBAT dans son courrier du 05/09/2025, en la nécessité de faire réaliser des travaux de réseaux enterrés, préalablement aux travaux de remise en état du mur de cave ;

ARRÊTE,

Article 1 :

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté de Mise en Sécurité Ordinaire n° 2025_10 du 18/03/2025.

Article 2 :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240) visés ci-dessous :

- SCI AJ 2000 (Docteur Jérôme RAIMBAULT), 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240),
- M. Fabrice DELABARRE, 19 rue Henri Martin à Malakoff (92240),
- M. Stéphane GUIMARD, 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240),
- M. Bruno THEAUDIN, 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240),
- SCI JAL (M. Thierry SAYAC) représenté par l'agence GESTYA LIVES, 26 rue Périer à Montrouge (92120),

sont mis en demeure d'effectuer, au besoin par l'intermédiaire de leur syndic de gestion pour ce qui concerne l'immeuble sis 79 avenue Pierre Larousse, dans le délai mentionné ci-dessous, les mesures suivantes :

Dans le délai de 6 mois (à compter de la date du présent arrêté, soit jusqu'au 17/03/2026 inclus) :

- Tenant compte de l'étude de sol précitée : réparation définitive de l'arc de décharge après étude de structure.
- Réalisation d'une étude structure à conclusion des opérations précédemment citées, visant à démontrer que les dispositions prises permettent une occupation sans risque des immeubles sis 77 quater avenue Pierre Larousse et 79 avenue Pierre Larousse, à Malakoff.

Article 3 :

Faute pour les copropriétaires de l'immeuble situé 79 avenue Pierre Larousse ou leurs représentants, d'avoir exécuté les mesures prescrites à l'article 2 du présent arrêté dans le délai précisé au même article, il y sera procédé d'office par la commune aux frais des copropriétaires, ou de leurs ayants-droits.

Article 4 :

Tout propriétaire 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 reproduits en annexe du présent arrêté.

Le non-respect des obligations découlant du présent a sanctions pénales prévues par les articles L.511-6 et L. Construction et de l'Habitation.

Article 5 :

Si les copropriétaires mentionnés à l'article 2, ou leurs ayants-droits, 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.

Les copropriétaires, ou leurs ayants-droits, 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 6 :

Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux propriétaires de l'immeuble situé 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240) ainsi qu'aux copropriétaires, ou à leurs ayants-droits, aux locataires et au syndic de l'immeuble situé 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), pour autant qu'ils soient connus et sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie de Malakoff.

Article 7 :

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

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à Malakoff, le 18 septembre 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.



ECOBAT immo



85, Boulevard Gabriel Péri
S.A.S. au capital de 7622.45 € - RCS N

Transaction - Gestion Locative

01.42.53.10.98 - Administrateur de biens

01.42.53.10.98 - Location Immobilière

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250924-A2025_53-AR

01.42.53.57.13 - Syndic de copropriété

01.42.53.96.96 - Transaction Immobilière

MAIRIE DE MALAKOFF
A l'attention de Madame le Maire
1 PLACE DE 11 NOVEMBRE

92240 MALAKOFF

A Malakoff, le vendredi 5 septembre

Lettre LRAR

2025

SDC : 1019

Résidence : 79 avenue Pierre Larousse MALAKOFF

Nos réf : TC/EDA/EV/019

Vos réf :

Objet : Arrêté évacuation - 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff

Arrivée 2025 : 4582
Enregistre. : 12-09-2025
Motif : A
DGS/Dir Urbanisme
Motif : Cc
Maire/Mun

Madame le Maire,

Dans le dossier concernant la copropriété sise au 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff, nous vous demandons une nouvelle prolongation de 6 mois de l'arrêté municipale « de mise en sécurité en procédure d'urgence » A2024_26, qui abrogeait « l'arrêté d'évacuation à caractère temporaire sis 79 avenue Pierre Larousse n°2024/415/URB du 02/09/2025 » et qui avait déjà été prolongé par l'arrêté municipal A2025_10, pour une durée de 6 mois.

Lors de notre courrier du 17/03/2025 nous mentionnions que des études géotechniques des sols avaient été menées. Le rapport signalait la présence d'eau en certains endroits et la nécessité de résoudre ce désordre afin de pouvoir effectuer les réparations du mur de cave.

Une inspection des réseaux enterrés a été réalisée par l'entreprise LAVILLAUGOUET. Le rapport (ci-joint) montre la nécessité de reprendre et remettre aux normes les réseaux.

L'ampleur des travaux et leur montant nous oblige à convoquer une assemblée générale de copropriété pour faire voter ces travaux ainsi que les appels de fonds correspondants.

Ce délai de 6 mois nous permettra de faire réaliser ces travaux de réseaux enterrés, préalables aux travaux de remise en état du mur de cave.

Dans l'attente de votre retour, nous restons disponibles pour toute précision complémentaire, Madame la Maire, veuillez recevoir nos sincères salutations.

Edouard d'ABOVILLE
Gestionnaire

Syndic de copropriété
Transaction - Gestion locative
Bureau d'études du bâtiment

85, boulevard Gabriel Péri
92240 Malakoff
ecobat.immo

ECOBAT immo

Edouard D'ABOVILLE - Gestionnaire

01 42 53 99 72 à 06 70 57 43 82

edouard.doboville@ecobat.fr

CPI 9201 2017 000 010 de l'Industrie d'Ile de France CPI 9201 2017 000 018 769

Garantie Financière S.C.A.P. - Agence S.N.P.I. - RCS Nanterre 351 488 031 - NAF 6832A

PJ :

Rapport d'inspection des réseaux enterrés par LAVILLAUGOUET

Plan de l'état actuel

Plan des travaux à réaliser

ASSAINISSEMENT, BÂTIMENT
& TRAVAUX PUBLICS

S.A.S au Capital de 224 000 €

9, RUE LINNÉ
75005 PARISTéléphone : 01 45 35 11 11
Télécopieur : 01 45 35 66 22542079280 B RC PARIS
SIÈGE SOCIAL : SIRET 542 079 280 00047
FR 66 542 079 280 - APE 4399 CÉTABLISSEMENT MONTEUIL
SIRET 542 079 280 00039

SARL ECOBAT IMMO

85 BOULEVARD GABRIEL PERI
92240 MALAKOFFAffr 79 AVENUE PIERRE LAROUSSE
92240 MALAKOFFSuivie par J de Moulins & J. Pardon
N/Réf. JM/JP/YN/23/04-66.031C

Paris, le 23 Juillet 2025

A L'ATTENTION DE MONSIEUR EDOUARD
DABOVILLE
edouard.daboville@ecobat.fr

Monsieur,

Suite à votre demande, une équipe spécialisée de notre société accompagnée d'un technicien est intervenue à l'adresse en référence afin d'effectuer des travaux de recherches et tests d'étanchéité sur le réseau de canalisations de tout-à-l'égout de l'immeuble.

Nous vous prions de trouver, ci-dessous, le compte-rendu de notre intervention et, afin de simplifier celui-ci, vous pourrez vous reporter à notre plan schématique de récolement n°21405

Des essais à l'eau colorée à la fluorescéine ont été effectués pour nous permettre de repérer le parcours des canalisations et des tests d'étanchéité ont été pratiqués à l'aide de ballons obturateurs gonflables.

TESTS D'ÉTANCHEITÉ

Test d'étanchéité n°1

Correspondant aux canalisations comprises entre le point 2 et les points 3 et 4. Le test d'étanchéité a malheureusement dû être interrompu en cours de remplissage compte tenu de l'apparition d'infiltrations d'eau colorée à la fluorescéine à travers la maçonnerie de la cave au point 2. Les canalisations ne sont pas étanches et présentent au moins une défectuosité significative dans leur parcours enterré.

INSPECTION TÉLÉVISÉE

Des inspections télévisées ont été réalisées, vous pouvez vous référer à notre planche photographique ;

Inspection télévisée n°1 du point 5 vers le point B

- Présence de dépôts solides à 2,20 mètres, il s'agit vraisemblablement de plusieurs balles en plastique.
- Présence d'une rétention d'eau 2,20 mètres du départ.

Inspection télévisée n°2 du point 2 vers le point 1

- Présence de dépôts solides à 0,50 mètres, 0,80 mètres, 1,10 mètres et à 2,20 mètres du départ.
- Présence d'un défaut d'assemblage à 1,10 mètres du départ.
- Présence de fissures à 1,10 mètres, 2,20 mètres, 3,00 mètres, 5,20 mètres et 6,20 mètres du départ
- Présence de rétention d'eau à 1,10 mètres, 2,20 mètres, 4,60 mètres, 6,70 mètres et 8,60 mètres du départ.
- Présence de rétention de boue à 6,70 mètres du départ.
- Caméra totalement immergée à 8,90 mètres du départ.

Les canalisations sont impropres à l'utilisation.

A SIGNALER

Au point A, la descente d'eau pluviale sur rue a un parcours non réglementaire sous trottoir du domaine public.

Au point B, la canalisation en grès est en état d'usage très avancé.

Lors du test d'écoulement depuis le point 5, nous avons constaté l'apparition de l'eau colorée au niveau de la traversée de maçonnerie.

Au point C, la canalisation est fuyarde en régime normal d'écoulement.

La parcelle n'est pas équipée de regards réglementaires de branchement sous voirie ou au plus proche de la limite de propriété, dans le domaine privé.

Le réseau de canalisations de tout à l'égout de l'immeuble est de type unitaire, c'est à dire que les eaux pluviales sont mélangées aux autres eaux. Ceci n'est pas conforme à la réglementation.

CONCLUSION

Le résultat de nos travaux de contrôle et recherches de fuites effectués sur le réseau de canalisations de tout-à-l'égout de l'immeuble est mauvais.

Les canalisations enterrées et apparentes, anciennes ou en mauvais état devront faire l'objet d'une réfection suivant les règles de l'Art.

La descente pluviale qui passe actuellement sous trottoir devra être ramenée réglementairement à l'intérieur du sous-sol.

Un regard de visite devra être construit en limite de propriété.

Les eaux usées et les eaux vannes devront être séparées avec les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété, afin d'entrer en conformité avec la réglementation.

Nous vous adresserons prochainement à votre demande notre meilleure proposition correspondant aux travaux de canalisations de tout-à-l'égout à réaliser.

La facture de notre intervention de contrôle et tests d'étanchéité vous sera adressée sous huitaine.

Restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires et toujours dévoués à vos ordres, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Un Administrateur

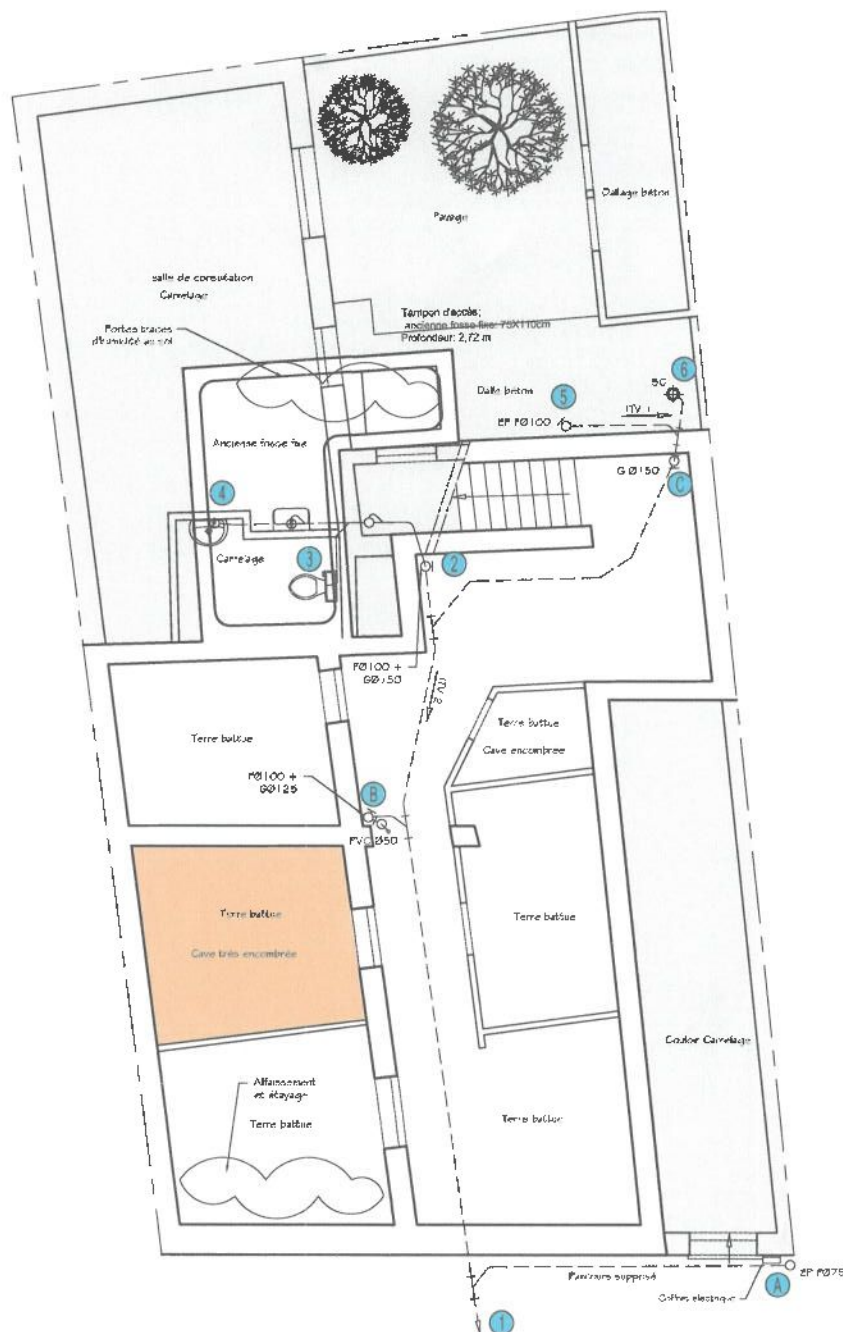


Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250924-A2025_53-AR



Avenue Pierre Larousse

79 AVENUE PIERRE LAROUSSE
92240 MALAKOFF

M.M. LES COPROPRIETAIRES
SARL ECOBAT-IMMO
Administrateur de Biens

Sté Ch. LAVILLAUGUET
S.A.S. au capital de 224 000 €
Assainissement
Bâtiment et Travaux Publics
9 Rue Linné, 75005 PARIS
Tél. : 01 45 35 11 11 Fax : 01 45 35 66 22
SIRET 542 079 280 00013

PLAN SCHEMATIQUE DE RECOLEMENT
RESEAU DE CANALISATIONS DE "TOUT A L'EGOUT"
RESEAU EXISTANT

Réseau enterré, existant: — — — — —
Réseau Apparent, existant: - - - - -
Terre plein Non visité
Point de repère: ●

Juillet 2025

PLAN N°2 | 405

1/50
EXJUP

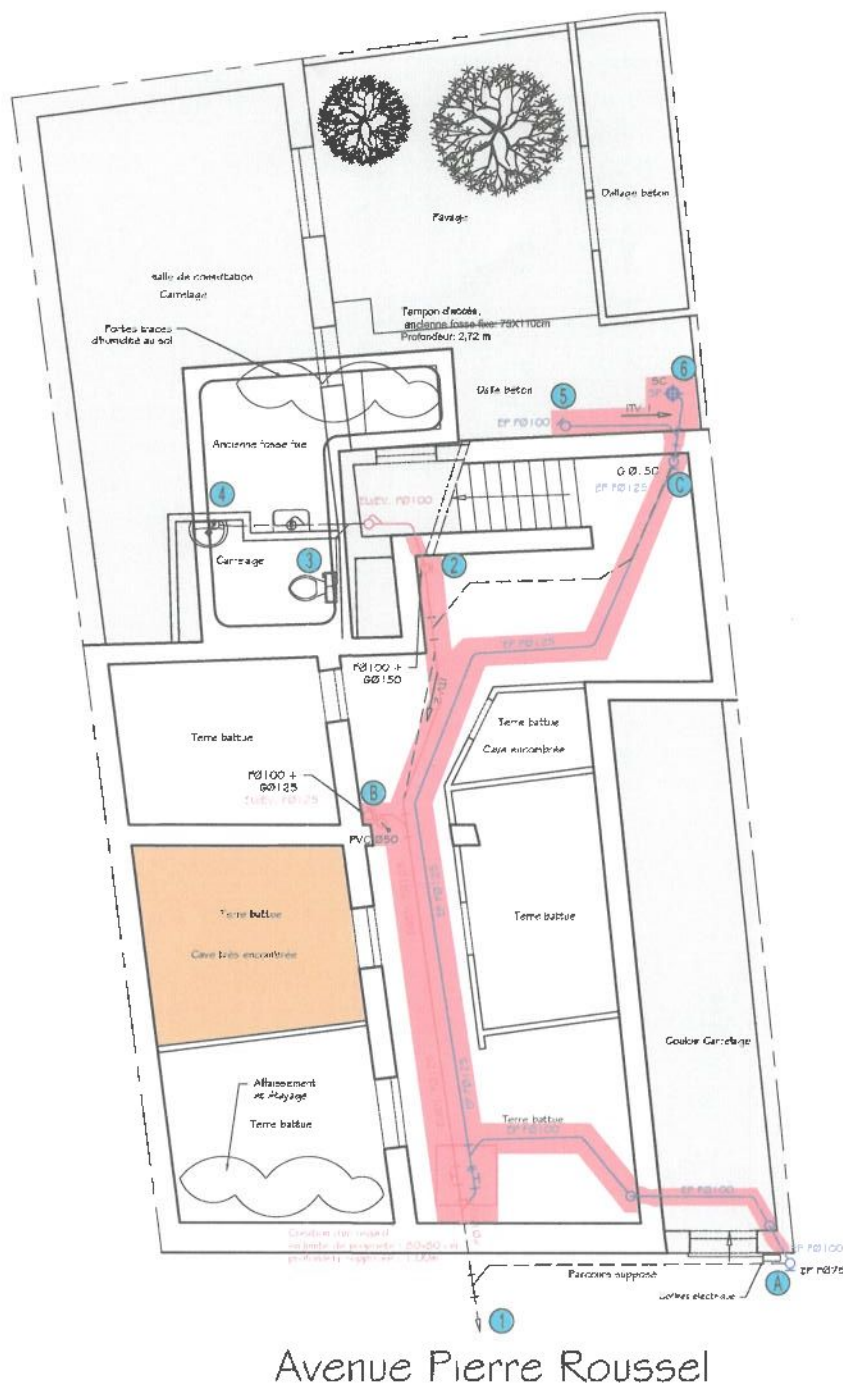
Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250924-A2025_53-AR

S²LOW



79 AVENUE PIERRE LAROUSSE
92240 MALAKOFF

M.M. LES COPROPRIETAIRES
SARL ECOBAT-IMMO
Administrateur de Biens

S² Ch. LAVILLAUGOUET
S.A.S. au capital de 224 000 €
Assainissement
Bâtiment et Travaux Publics
9 Rue Linné, 75005 PARIS
Tél. : 01 45 35 11 11 Fax : 01 45 35 66 22
SIRET 642 079 280 00013

PLAN SCHEMATIQUE DE RECOLEMENT
RESEAU DE CANALISATIONS DE "TOUT A L'EGOUT"
PROJET DE REFECTION

—+—+— Réseau eaux usées
—+—+— Réseau eaux pluviales

Réseau enterré, existant: —+—+— Projet: —+—+—
Réseau Apparent, existant: - - - - - Projet: - - - - -
Terre plein Non visité A déposer: (ou autres couleurs, sauf jaune)

Point de repère: ●

Juillet 2025

PLAN N°2 | 405_F

1/50
EXJP