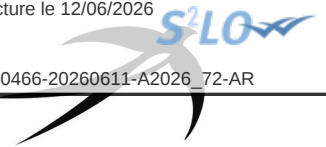


Ville de Malakoff



ARRETE MUNICIPAL A2026_72

Direction : **Service Hygiène**

OBJET : Arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence concernant l'immeuble situé 13 rue de La Tour à Malakoff (92240) section cadastrale n° B 161

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.511-19 à L.511-22 ;

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

Attendu que plusieurs bâtiments sur la parcelle B 161 sise 13 rue de La Tour à Malakoff (92240) présentent un état de vétusté inquiétant,

Vu le rapport daté du 22/12/2024 dressé par Madame Céline PERRET-ACKNIN, experte désignée par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise statuant en référé le 16/12/2024 à notre demande, et après expertise réalisée à l'adresse du désordre le 17/12/2024 concluant à l'existence d'un danger grave et imminent,

Vu l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° A2024_46 du 24/12/2024,

Vu le rapport daté du 31/03/2025 établi par le Cabinet d'ingénierie BOST après contrôle réalisé le 10/02/2025 relatif à la qualité des mesures d'urgence mises en œuvre,

Vu l'absence de travaux de réparations pérennes depuis la prise de l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° A2024_46 du 24/12/2024,

Vu le rapport daté du 13/05/2026 établi par le Cabinet d'ingénierie BOST après contrôle réalisé le 03/04/2026 relatif à la nécessité d'évaluer l'éventuelle évolution des désordres et des mesures d'urgence mises en œuvre,

Considérant qu'il ressort du rapport du 13/05/2026 établi par le Cabinet d'ingénierie BOST, que les mesures d'urgence mises en œuvre en réponse à l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° A2024_46 du 24/12/2024, ne sont plus en état de remplir correctement leur fonction initiale, notamment pour les raisons ci-après détaillées :

- Les éléments de confortements ont été lessivés par les intempéries.
- Le verrouillage des différents éléments bois par des serres joints de maçon n'est pas adapté pour du confortement à long terme et n'est peut-être plus complètement effectif (notamment à cause du phénomène de retrait et gonflement du bois vis-à-vis de l'humidité).
- Le calage des jambes de force est fait contre des éléments (jardinière et grillage) qui ne sont pas fait pour reprendre des efforts. De plus les éléments bois qui permettent de bloquer le glissement des jambes de force sont posés à même le sol et sont très exposés aux reprises d'humidités qui favorisent l'apparition d'agent biologique (bactérie, champignon, insectes) et qui peuvent altérer les propriétés mécaniques du bois.

- Les cales en bois sous les étais n'ont pas été remplacées par des platines ou des semelles de répartition, entraînant un risque de poinçonnement des planchers.
- Les bastaings de répartition sur les étais ne sont pas vraiment maintenus latéralement.
- Les étais ne possèdent pas d'élément de stabilisation vis-à-vis du phénomène de flambement.
- L'étais supportant l'arbalétrier cassé possède un calage précaire.
- Le « renforcement » de l'arbalétrier cassé a été effectué par la mise en œuvre des moises maintenue par des serres joints.

Considérant que l'habitabilité des lots 4, 5 et 6, ne saurait être rétablie avant la levée de tout péril,

Considérant que l'accès aux lots 9, 10, 11, 12 et 13, situés en sous-sol, ne saurait être autorisé avant la levée de tout péril ;

Considérant qu'en l'état actuel, la circulation autour de la bâtisse constituée des lots 4, 5 et 6 **présente de nouveau un risque imminent et manifeste** ;

ARRETE,

Article 1 :

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n° A2024_46 du 24/12/2024.

Article 2 :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue de La Tour à Malakoff (92240) visés ci-dessous :

- M. **feu** Jacques BIROU, anciennement domicilié à l'Ehpad Korian « Hauts d'Andilly » 4 rue Philippe Le Bel 95580 ANDILLY,
représenté par M. François BIROU, 20 rue du baron Duchaussoy 95330 DOMONT,
et également désormais, par Maître Aline VION-DURY (notaire), 8 ter avenue du Président Wilson 95260 BEAUMONT SUR OISE.
- Mme Marie-Christine RAGU, 13 rue de La Tour 92240 MALAKOFF,
- Mme Françoise RAGU, 13 rue de La Tour 92240 MALAKOFF,
- M. Shayan KHAZAEI, 15 avenue Charles de Gaulle 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,

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

Dans le délai d'un mois :

- Remplacer les éléments de confortement qui ont été lessivés par les intempéries.
- Verrouiller les différents éléments bois de façon plus pérennes qu'avec de seuls serres joints de maçon.
- Caler les jambes de force contre des éléments adaptés à la reprise des efforts.
- Remplacer les éléments bois posés à même le sol qui permettent actuellement de bloquer les jambes de force, par des éléments non sensibles à l'apparition d'agent biologique (bactérie, champignon, insectes), par leur qualité ou leur positionnement.
- Remplacer les cales en bois sous les étais par des platines ou des semelles de répartition permettant d'éviter tout poinçonnement des planchers.
- Mettre en place un système permettant le maintient latéral des bastaings de répartition sur les étais.
- Mettre en place sur les étais des éléments de stabilisation vis-à-vis du phénomène de flambement.
- Caler et renforcer de façon conforme aux règles de l'art l'étais supportant l'arbalétrier cassé.

Article 3 :

Faute pour les copropriétaires ou leurs représentants, 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 copropriétaires, ou de leurs ayants-droits.

Article 4 :

Si les copropriétaires mentionnés à l'article 2, ou leurs ayants-droits, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée de péril pourra être prononcée après constatation, par les agents compétents de la commune, des travaux effectués.

Ils devront tenir à la disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 5 :

Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux copropriétaires, ou à leurs ayants-droits, ainsi qu'aux locataires de l'immeuble situé 13 rue de La Tour 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 6 :

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

Article 7 :

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 03/06/2026

La Maire,
Sonia FIGUERES

*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.

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

CHAPITRE I	RAPPEL DES FAITS.....	4
CHAPITRE II	DEROULEMENT DE LA MISSION.....	6
CHAPITRE III	MES CONSTATATIONS	7
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'ÊTRE AFFECTES ET PROPOSER LES MESURES PROVISOIRES INDISPENSABLES POUR METTRE FIN À L'IMMINENCE OU AU CARACTERE MANIFESTE DU DANGER.	20
CHAPITRE IV	CONCLUSIONS.....	21
CHAPITRE V	ANNEXES	23
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
Dérroulement 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

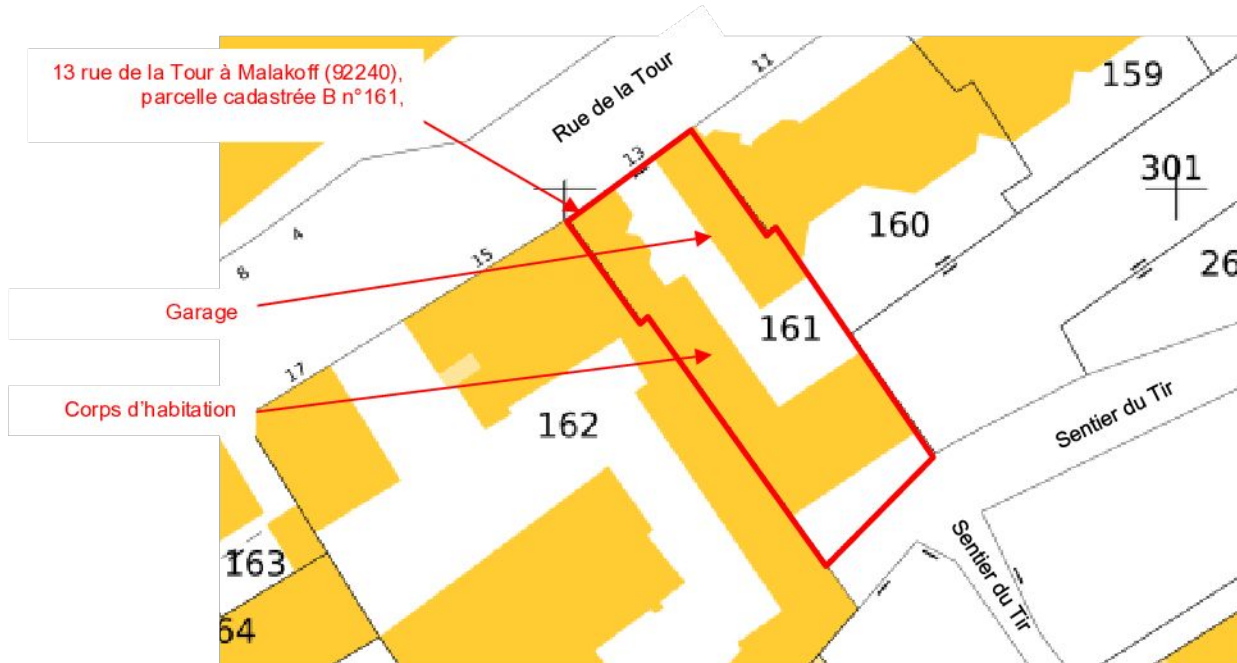
	Convoqués	Présents
Partie Demanderesse :		
Commune de Malakoff		
Madame la Maire Jacqueline BELHOMME	X	X
Monsieur SCHWARZ		
Défendeurs (s) :		
Madame RAGU Marie-Christine	X	X
Madame RAGU Françoise	X	X
Propriétaires des lots 2, 3, 5, 9, 11, 12		
Monsieur BIROU Jacques	X	
Représenté par Monsieur BIROU 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^{er} corps de bâtiment donnant sur la rue de style néo-classique recouvert d'un enduit d'agréats de pierres, d'un 2^{ème} corps de bâtiment légèrement plus épais de style plus sombre recouvert d'un enduit lisse, puis d'un 3^{ème} 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^{ème} au milieu du 20^{ème}. 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, y compris ceux 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 garage sur rue

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

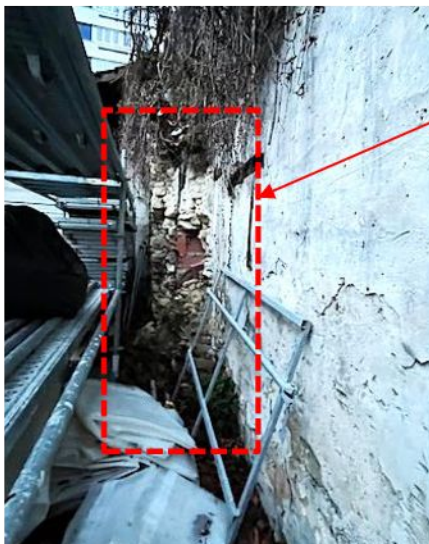
Risque de chutes d'éléments de la façade



Vue façade du garage sur jardin



Jardin :



Dégradation importante du mur avec délitements 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^{er} corps de bâtiment côté rue :



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

Lézardes traversantes et délitement de l'enduit du linteau.

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

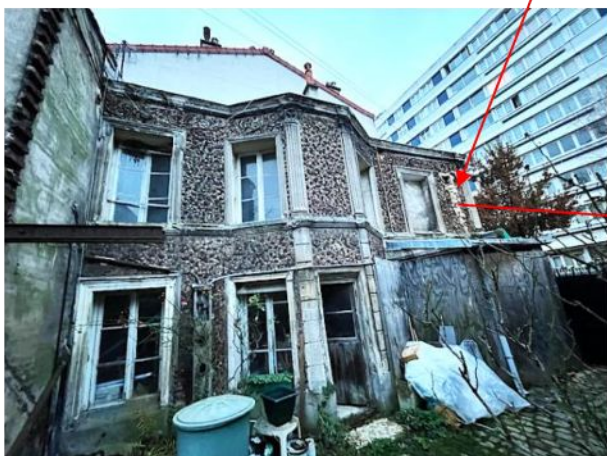
Dé-liaisonnage de l'appareillage structural de la façade avec fracturation et renflement de celle-ci.

L'étais semble avoir été mis pour reprendre ce désordre structural.

Ces différents signes montrent une déstabilisation majeure du bâtiment.

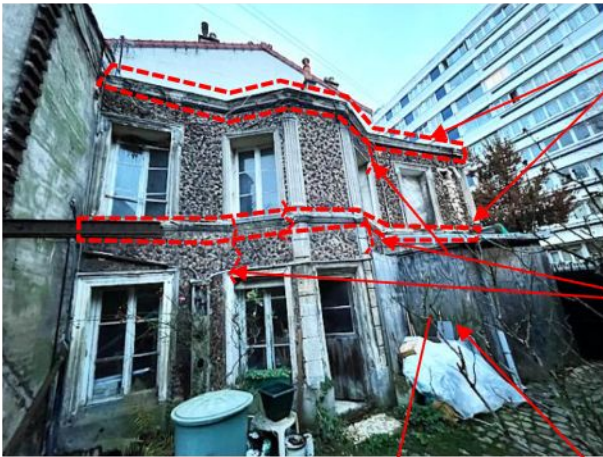
Vue façade sur rue

Risque d'effondrement de la façade sur rue



Vue façade sur jardin





Vue façade sur jardin

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

Lézardes traversantes

Façade masquée par un appentis bardé de panneaux bois



Vue du plancher haut du rez-de-chaussée

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



au 1^{er} étage

Vue intérieure de la façade sur rue

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^{er} 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^{ème} 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^{ème} et 1^{ère} 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^{ème} pièce depuis la cuisine



Vue mur en limite de propriété
de la 2^{ème} 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^{ème} corps de bâtiment (entre rue et fond de parcelle) – 1^{er} 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.



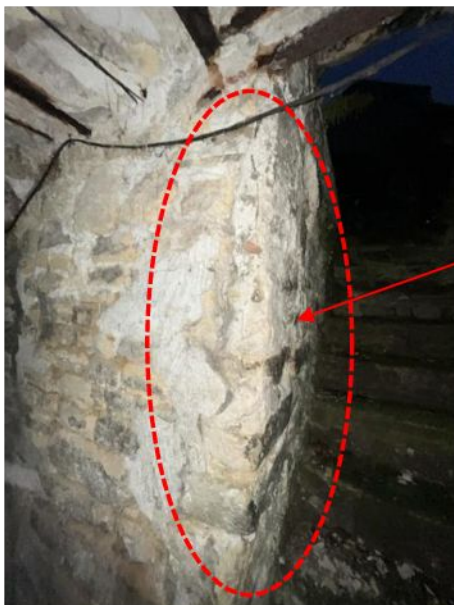
Vue de la charpente

Chevrons 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 délitements 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

PERRET
ACKNIN

Signature
numérique de
PERRET ACKNIN
Date : 2024.12.22
11:29:53 +01'00'

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

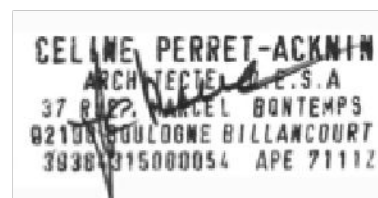
PRESTATION DE SERMENT

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



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

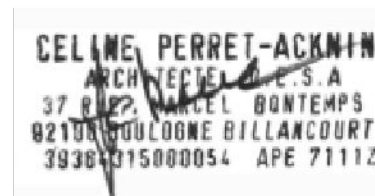
ATTESTATION SUR L'HONNEUR

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



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

Date : le 17 décembre 2024
A MALAKOFF

ARRÊTÉ N°A2024_46

Direction : DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN / Réf. : JB/XX/XX

Domaine : Libertés publiques et pouvoirs de police – Police municipale

**OBJET : ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ EN PROCÉDURE D'URGENCE
concernant l'immeuble situé 13 rue de La Tour à Malakoff (92240)
section cadastrale n° B 161**

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.511-19 à L.511-22 ;

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

Attendu que plusieurs bâtiments sur la parcelle B 161 sise 13 rue de La Tour à Malakoff (92240) présentent un état de vétusté inquiétant,

Vu le rapport d'étude établi par la Société BGEA STRUCTURE en date du 19/07/2024,

Vu la lettre d'avertissement adressée aux copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue de La Tour à Malakoff (92240) ainsi qu'à la seule locataire à cette adresse, en date du 03/12/2024,

Vu le rapport daté du 22/12/2024 dressé par Madame Céline PERRET-ACKNIN, experte désignée par ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise statuant en référé le 16/12/2024 à notre demande, et après expertise réalisée à l'adresse du désordre le 17/12/2024 concluant à l'existence d'un danger grave et imminent,

Considérant qu'il ressort du rapport de l'experte que l'immeuble situé 13 rue de La Tour à Malakoff (9240), parcelle cadastrée B 161, présente un danger imminent et manifeste, ci-après détaillés :

- 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 (située 11 rue de La Tour), avec délèvements de joints et désappareillages des éléments constructifs du mur : **risque d'éboulement partiel du mur en limite de propriété avec la parcelle B160 (située 11 rue de La Tour).**
- Fissurations multiples avec lézardes sur des façades du corps de bâtiment d'habitation côté rue, avec déliaisonnage, fracturation et renflement de l'appareillage structurel 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 (située 15 rue de La Tour), avec délèvement des joints de l'appareillage constructif du mur maçoné 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 (située 15 rue de La Tour).**
- 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 (située 15 rue de La Tour).**

- 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 chaîne 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 (située 15 rue de La Tour)** (ce plancher se situe sous l'appartement occupé par Madame Liliane GOURDET).

Considérant que l'habitabilité des lots 4, 5 et 6, ne saurait être rétablie avant la levée de tout péril,

Considérant que l'accès aux lots 9, 10, 11, 12 et 13, situés en sous-sol, ne saurait être autorisé avant la levée de tout péril ;

Considérant qu'en l'état actuel, la circulation autour de la bâtisse constituée des lots 4, 5 et 6 ainsi qu'au droit du lot 7 présente un risque imminent et manifeste ;

ARRÊTE :

Article 1 :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue de La Tour à Malakoff (92240) visés ci-dessous :

- M. Jacques BIROU, Ehpac Korian « Hauts d'Andilly » 4 rue Philippe Le Bel 95580 ANDILLY, représenté par M. François BIROU, 1 rue Carnot 95840 VILLIERS-ADAM cedex,
- Mme Marie-Christine RAGU, 13 rue de La Tour 92240 MALAKOFF,
- Mme Françoise RAGU, 13 rue de La Tour 92240 MALAKOFF,
- M. Shayan KHAZAEI, 15 avenue Charles de Gaulle 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,

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

Immédiatement :

- Balisage de sécurité devant la parcelle B161 (située 13 rue de La Tour) par des clôtures de chantier pleines correctement lestées, englobant les zones de stationnement situées devant la parcelle.
- Interdiction d'accès à la parcelle B161 (située 13 rue de La Tour) depuis la rue, l'accès pourra se faire depuis le sentier du Tir.
- Interdiction de passer à l'intérieur de la parcelle B161 (située 13 rue de La Tour) le long des corps de bâtiments d'habitation longeant la parcelle B162 (située 15 rue de La Tour) et le long du mur longeant la parcelle B160 (située 11 rue de La Tour).
- 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 (située 15 rue de La Tour) (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET) et pour le corps de bâtiment d'habitation côté rue.

Dans le délai de 7 jours :

- 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 (située 15 rue de La Tour).
- 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 (située 11 rue de La Tour).
- 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 (située 15 rue de La Tour) (corps de bâtiment habité en rez-de-chaussée par Madame Liliane GOURDET).

Article 2 :

Faute pour les copropriétaires ou leurs représentants, d'avoir exécuté les mesures prescrites à l'article 1 du présent arrêté dans les délais précisés au même article, il y sera procédé d'office par la commune aux frais des copropriétaires, ou de leurs ayants-droits.

Article 3 :

Pour information, 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 arrêté est passible des sanctions pénales prévues par les articles L.511-6, L.521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 4 :

Si les copropriétaires mentionnés à l'article 1, ou leurs ayants-droits, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée de péril pourra être prononcée après constatation, par les agents compétents de la commune, des travaux effectués.

Ils devront tenir à la disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 5 :

Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux copropriétaires, ou à leurs ayants-droits, ainsi qu'aux locataires de l'immeuble situé 13 rue de La Tour 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 6 :

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

Article 7 :

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 24/12/2024

La Maire de Malakoff,
Jacqueline BELHOMME



Envoyé en préfecture le 12/06/2026

Reçu en préfecture le 12/06/2026

Publié le

ID : 092-219200466-20260611-A2026_72-AR

S²LOW

BOST
diagnostics
structures

+

RAPPORT 2425A-216



Client : Ville de Malakoff

Site : Ensemble immobilier 13 rue de la Tour à Malakoff (92)

Mission : Mise en sécurité d'urgence

+

Phase VISA

■ **Saint-Etienne** (siège social)
1997 rue Jean Rostand
42350 La Talaudière
Tél. : 04 77 43 01 90

■ **Paris**
142 rue de Picpus
75012 Paris
Tél. : 01 85 73 16 82

■ **Avignon**
3 rue Rigoberta Menchú
84000 Avignon
Tél. : 04 90 14 92 84

■ **Rennes**
20 Rue Louis Blériot
35170 Bruz
Tél. : 02 23 45 06 80



SUIVI DES INDICES				
Indice	Date	Modification(s)	Rédaction	Validation
-	01/04/2025	1 ^{ère} diffusion	T. LEGRAND	A. GAJEK

ANNEXE(S)

Sans objet

DESTINATAIRE(S)

André SCHWARZ (aschwarz@ville-malakoff.fr)



SOMMAIRE

I -	PRINCIPES GENERAUX DE LA MISSION.....	4
I.1 -	Objet.....	4
I.2 -	Limites de la mission.....	4
I.3 -	Date d'intervention sur site.....	4
I.4 -	Documentation à disposition.....	4
I.5 -	Conditions contractuelles.....	4
II -	PRESENTATION DU SITE.....	5
II.1 -	Généralités.....	5
II.2 -	Risques naturels.....	6
III -	CONTEXTE DE LA MISSION.....	8
IV -	PRINCIPE CONSTRUCTIF.....	10
V -	VISA DES TRAVAUX REALISES.....	12
VI -	EXMEN VISUEL.....	16
VI.1 -	Codification de l'examen visuel.....	16
VI.2 -	Observation.....	17
VII -	CONCLUSION.....	27



I - PRINCIPES GENERAUX DE LA MISSION

I.1 - OBJET

Suite au rapport d'un expert concernant des désordres structuraux sur l'Ensemble immobilier 13 rue de la Tour à Malakoff (92), le bureau d'études BOST Diagnostics Structures a été sollicité pour procéder à une analyse des travaux de mise en sécurité d'urgence effectués.

I.2 - LIMITES DE LA MISSION

L'examen visuel a été réalisé de manière non exhaustive sur les parties visibles de l'ouvrage. Cette inspection, réalisée à l'œil nu depuis le sol. Il a pour objectif d'apprécier de l'état de conservation général de l'ouvrage et de reconnaître les éventuels désordres pouvant affecter la solidité et/ou la stabilité des éléments de structure. La responsabilité du BET ne peut être engagée dans le cadre de la non-reconnaissance de désordres ou de non-conformités non visibles ou noyés dans un élément. Le nombre d'occurrences indiqué dans les fiches désordres est donné à titre indicatif et devra faire l'objet d'un contrôle en phase DCE.

L'ensemble des avis et préconisations de traitement établis dans le présent rapport devront faire l'objet avant application d'une validation technique.

I.3 - DATE D'INTERVENTION SUR SITE

L'intervention sur site a eu lieu le 10 février 2025.

I.4 - DOCUMENTATION A DISPOSITION

Il nous a été transmis me rapport d'expertise du 13 rue de la Tour à Malakoff :

Rapport définitif de constat – procédure d'urgence de mise en sécurité – Réf : 2418185-15 – date : 16/12/2024

Il n'a pas été transmis de documents relatifs à la structure du bâtiment ou du projet.

I.5 - CONDITIONS CONTRACTUELLES

Les conclusions de l'étude sont établies sur la base des éléments du présent rapport. Toutes constatations ultérieures, évolutions ou modifications nécessiteront soit la mise à jour de l'étude soit la réalisation d'une étude complémentaire.

Le présent rapport constitue un tout indissociable. Il ne s'apparente pas à un document de consultation des entreprises ou à un document d'exécution pour la réalisation des travaux. Toute utilisation partielle ne saurait engager la responsabilité de BOST Diagnostics Structures.



II - PRESENTATION DU SITE

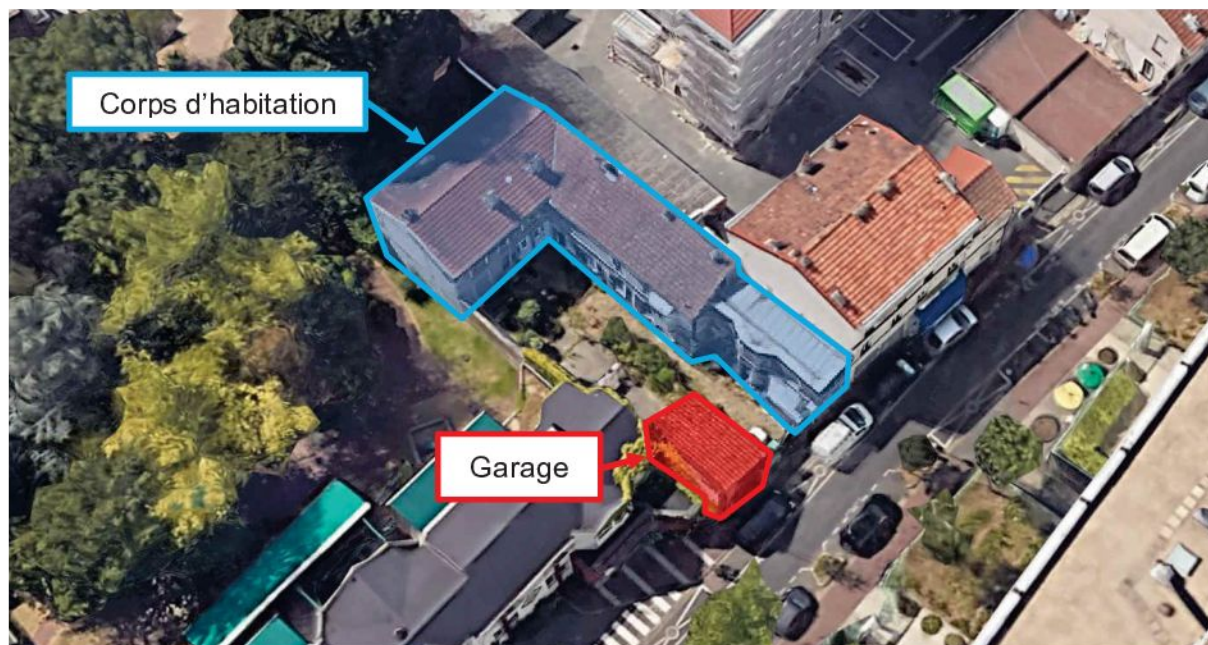
II.1 - GENERALITES

Adresse : 13 rue de la Tour, 92240 Malakoff

Altitude : 66 m

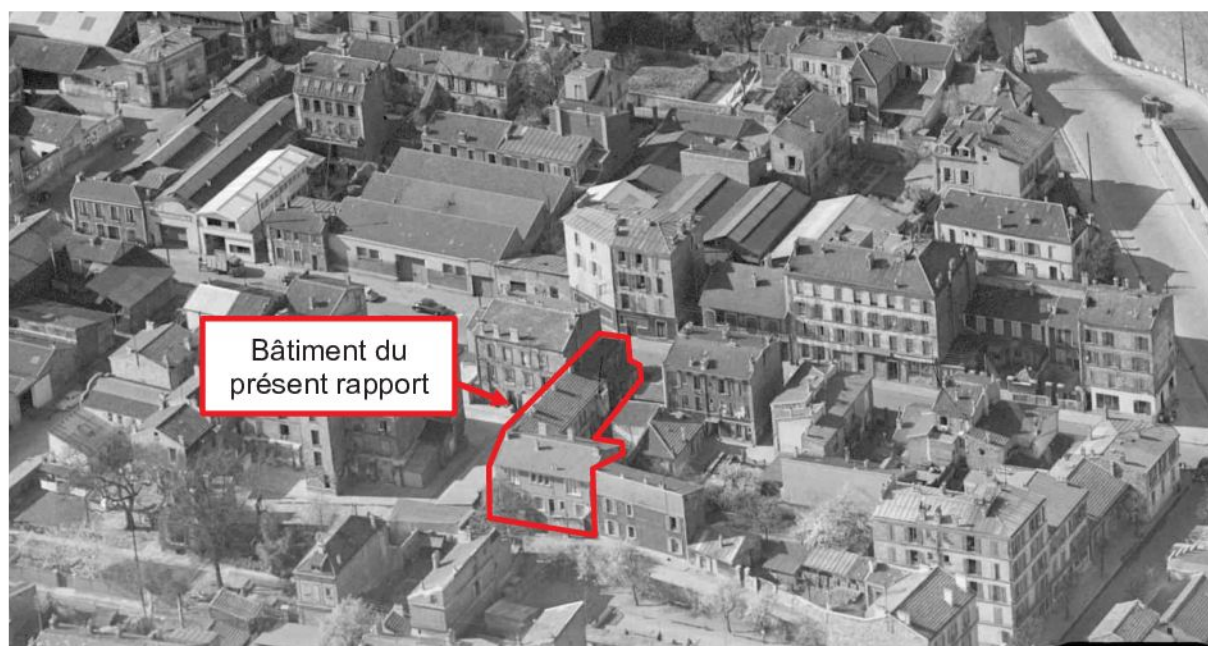
Les constructions objets du présent rapport correspondent un corps d'habitation ainsi qu'un garage.

Nous retrouvons la localisation de l'emprise des constructions sur la vue aérienne ci-dessous :



Vue aérienne - Localisation des différentes constructions

Les différentes photos d'archives permettent de dater la construction avant 1961.



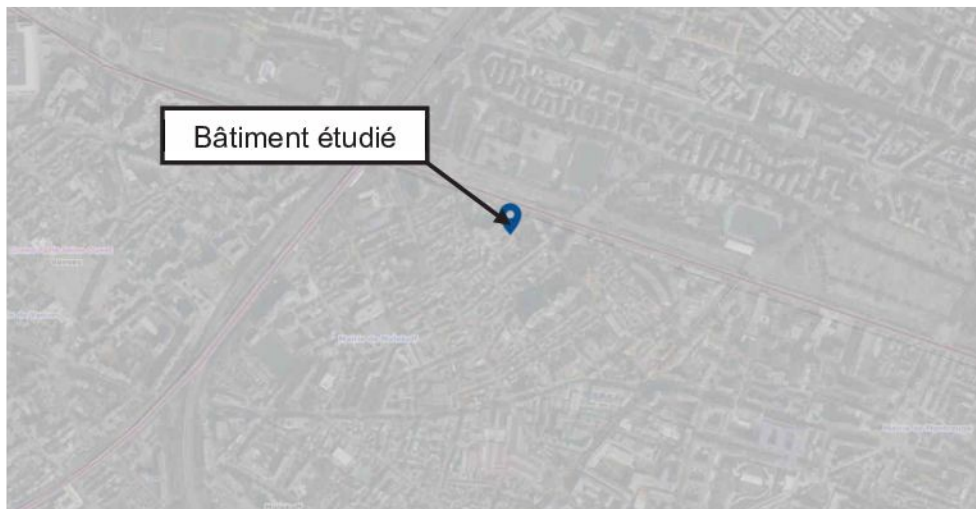
Vue aérienne datant de 1961



II.2 - RISQUES NATURELS

Il a été réalisé une reconnaissance des risques naturels recensés sur le portail [Géorisques](#) pouvant impacter la structure de l'ouvrage étudié.

+ Risques sismiques



1 Sismicité très faible 2 Sismicité faible 3 Sismicité modérée 4 Sismicité moyenne 5 Sismicité forte

Le bâtiment objet de l'étude se situe dans une zone de sismicité très faible (1)

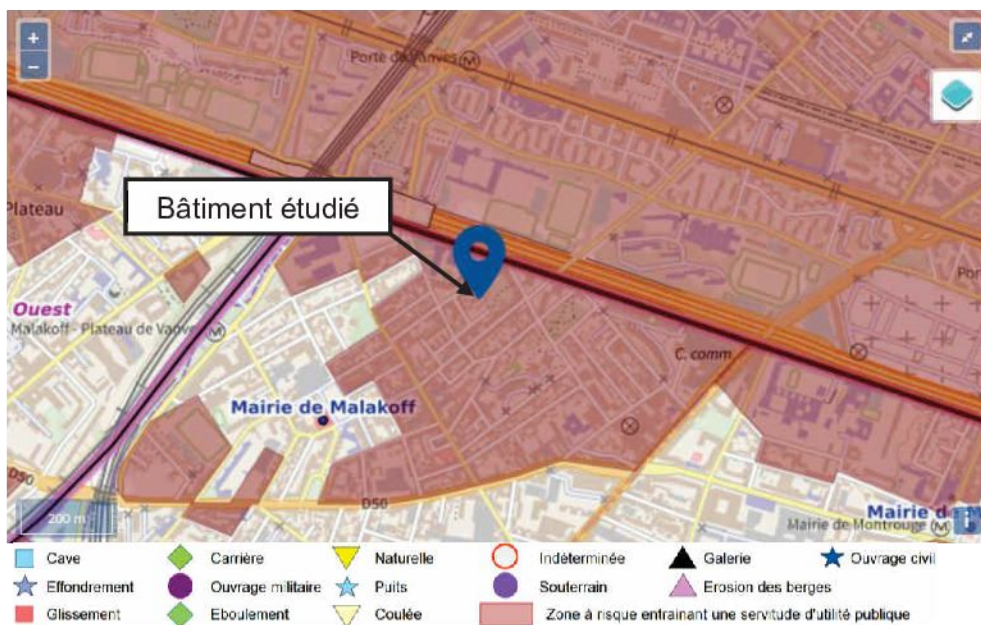
Une classification des bâtiments en catégories d'importance a été établie en fonction du risque pour la sécurité des personnes et le risque socio-économique que représenterait leur défaillance. L'article 2 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit quatre catégories d'importance pour les bâtiments :

Catégorie d'importance	Description
I	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
II	- Habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28m - Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 4 et 5 - Bureaux ou établissements non commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max 300 personnes - Parcs de stationnement ouverts au public
III	- ERP de catégorie 1, 2 et 3 - Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes - Etablissements sanitaires, sociaux et scolaires - Centres de production collective d'énergie
IV	- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage de l'eau potable, la distribution publique de l'énergie - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne - Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise - Centres météorologiques

Catégorie d'importance du bâtiment étudié : II

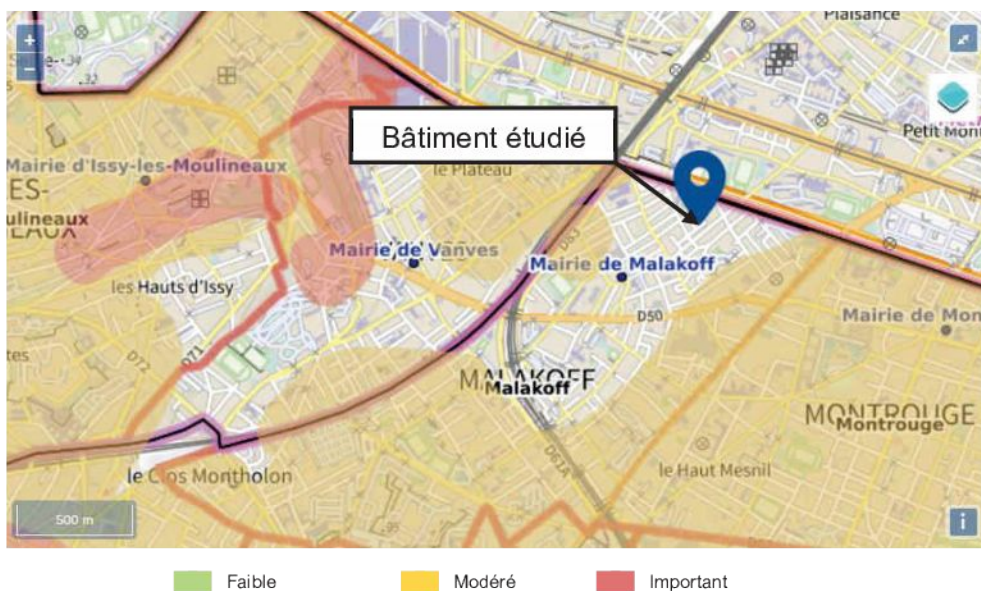


+ Mouvement de terrain



La préfecture a classé la commune à risque en raison des problématiques liées aux mouvements de terrain. Le dernier mouvement de terrain a eu lieu en 1999.

+ Retrait et gonflement des argiles



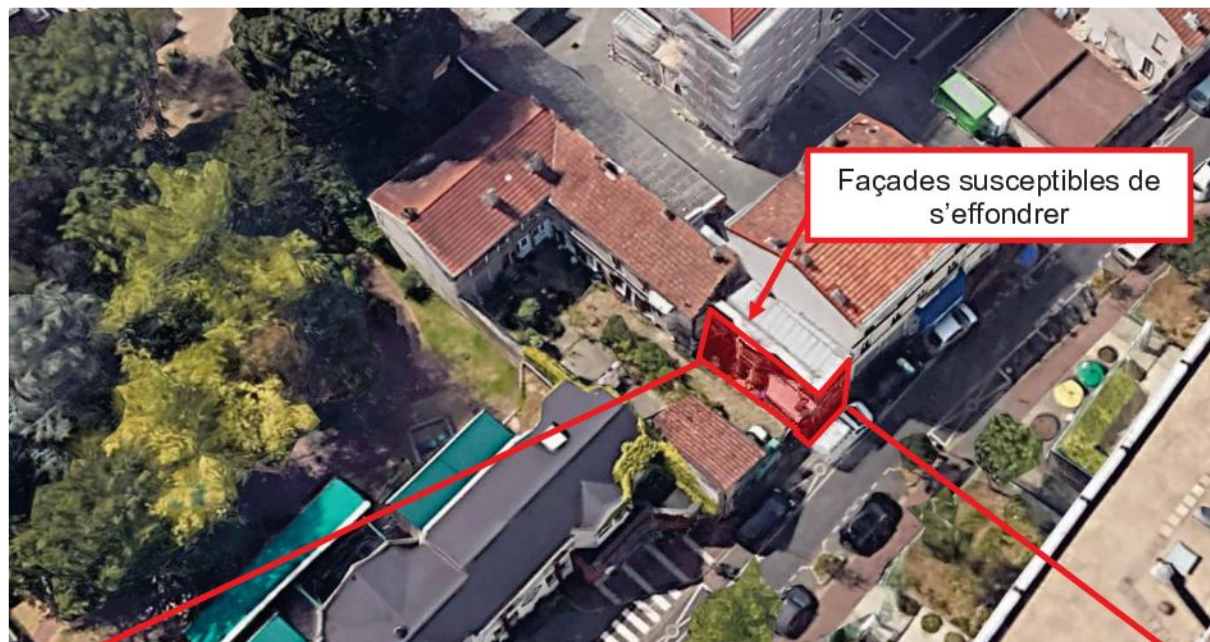
Le bâtiment objet de l'étude se situe dans une zone présentant un faible risque d'exposition à des problématiques de gonflement et retrait des argiles.



III - CONTEXTE DE LA MISSION

Notre intervention s'inscrit dans la continuité du rapport établi par l'expert, qui met en évidence des désordres structuraux affectant l'ensemble immobilier et présentant un risque potentiel d'effondrement sur la voie publique.

L'objectif de notre mission est de vérifier la bonne mise en œuvre des renforcements et des préconisations formulées par l'expert.



Façade avant les travaux de renforcement



Des premiers travaux ont été réalisés par le futur acquéreur des lieux avant notre venue, afin de répondre aux exigences formulées par l'expert, comme en témoignent les photos ci-dessous :



Etalement de la façade côté rue



Etalement de la façade côté cours



IV - PRINCIPE CONSTRUCTIF

La description du principe constructif du bâtiment a été réalisée de manière partielle en raison d'un accès restreint et de la présence de divers habillages sur les plafonds et les murs.

Le bâtiment est composé de quatre étages (sous-sol, RDC, R+1 et combles)



Il a été reconnu la présence de murs de soubassement en briques et moellons surmontés d'un plancher poutrelles/hourdis en guise de structure de plancher bas du rez-de-chaussée.



Les murs maçonnés filent jusqu'à la charpente et portent le plancher du premier étage.



La charpente est composée d'entrails et d'arbalétriers en bois massif



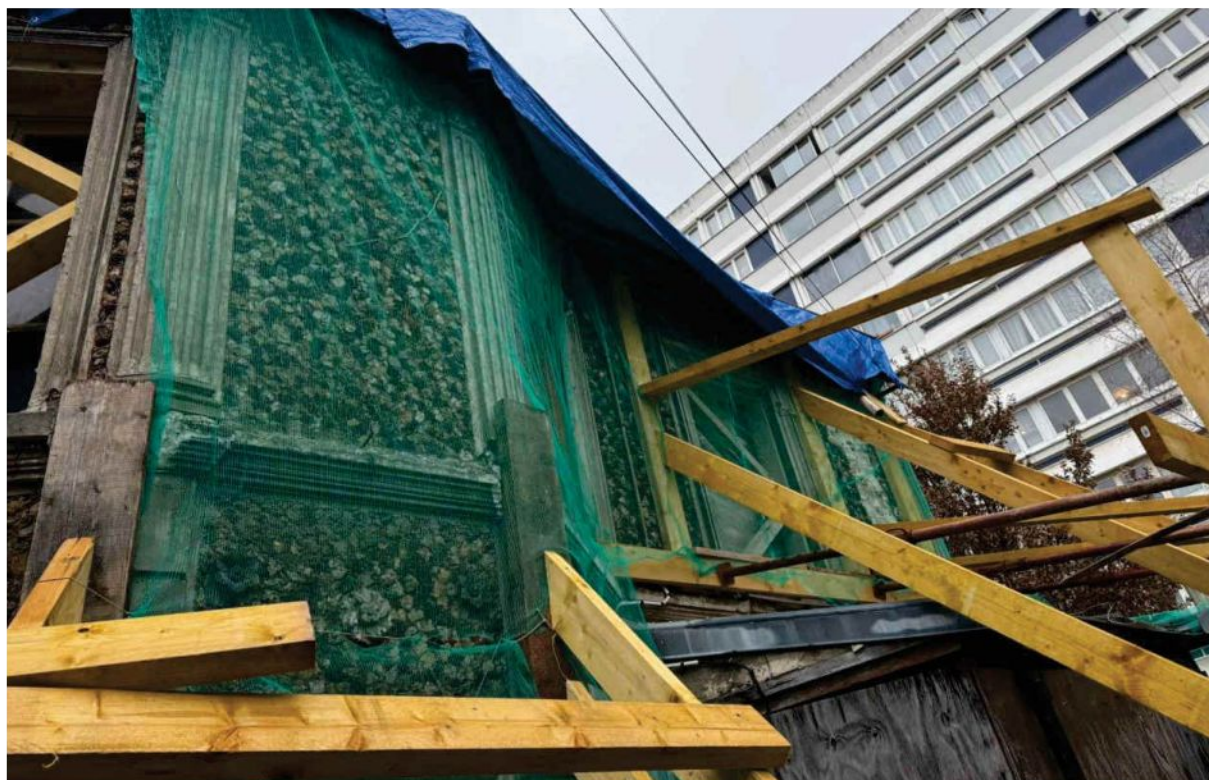


V - VISA DES TRAVAUX REALISES

Une visite sur site a été réalisée le 10 Février 2025, dans le cadre de l'émission d'un VISA portant sur les travaux effectués suite aux recommandations de l'expert, émises en réponse au risque de ruine imminente du bâtiment.

V.1.1 - Murs extérieurs

Les différents dispositifs d'étaieement et les filets de protection sur les murs extérieurs ont bien été mis en place. Toutefois, certaines observations ont été relevées et donnent lieu à un désordre identifié (D1), détaillés dans la partie VI.2 du présent rapport.



Pose d'un étaieement et de filets sur la façade côté cour

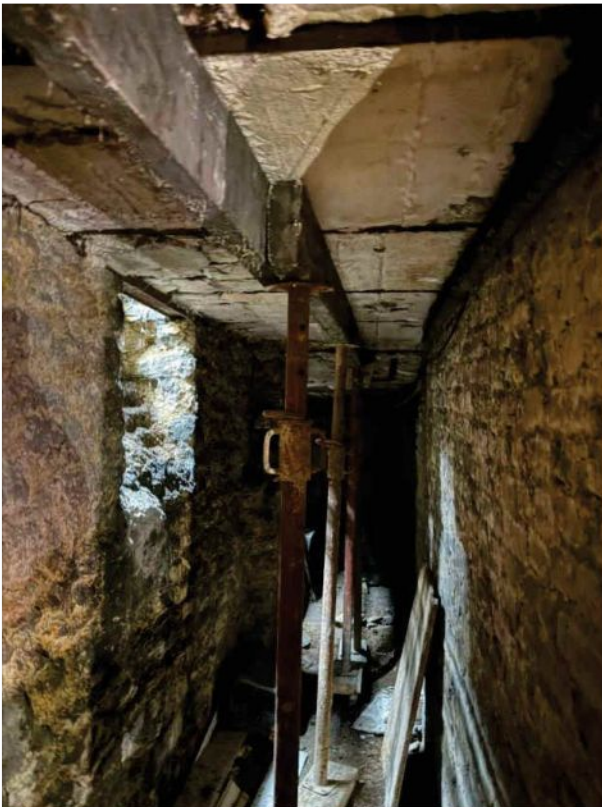


Nous émettons une réserve concernant l'étaieement mis en place sur la façade côté rue, celui-ci présentant plusieurs points de vigilance détaillés dans le désordre D1 mentionnés au présent rapport.



V.1.2 - Cave

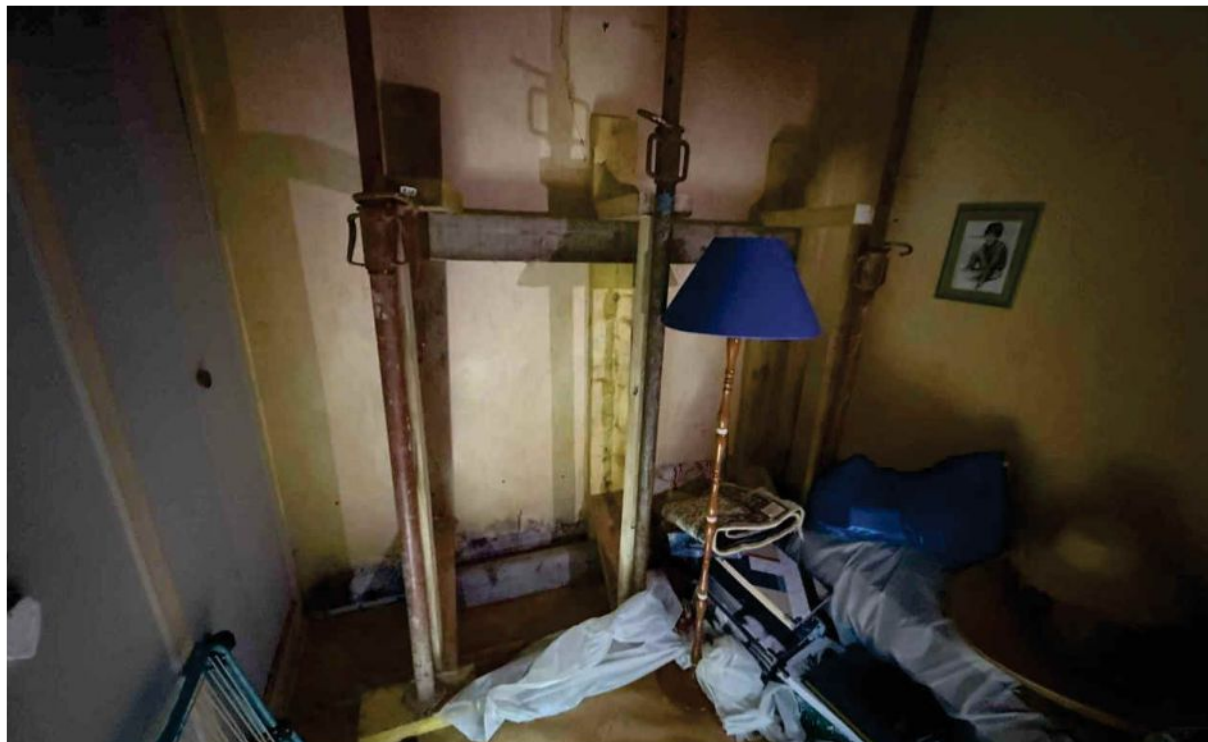
Un étaielement de du plancher haut de la cave a été réalisée conformément aux demandes de l'expert.





V.1.3 - RDC

L'étalement de cet étage a été réalisé et présente un désordre qui sera traité dans la partie VI.2 du présent rapport.



Nous émettons une réserve concernant l'étalement mis en place, celui-ci présentant plusieurs points de vigilance détaillés dans le désordre D2 mentionnés au présent rapport



V.1.4 - R+1

L'étalement de cet étage a été réalisé et présente un désordre qui sera traité dans la partie VI.2 du présent rapport.



Nous émettons une réserve concernant l'étalement mis en place, celui-ci présentant plusieurs points de vigilance détaillés dans le désordre D3 mentionnés au présent rapport.



L'étalement de la charpente de toiture ne fait pas l'objet de réserve particulière, celui-ci ayant été réalisé conformément aux recommandations et présentant un niveau de stabilité satisfaisant.



VI - EXMEN VISUEL

VI.1 - CODIFICATION DE L'EXAMEN VISUEL

L'état de conservation des éléments examinés est hiérarchisé selon le code couleur suivant :

Code	Descriptif
1 2 3 4 5	Sain : Pas de désordre significatif observé
1 2 3 4 5	Aucun traitement : Le désordre observé n'affecte ni la solidité ni la stabilité de l'élément. Aucun traitement structurel n'est alors recommandé. Suivant les cas, il peut toutefois être envisagé un traitement d'ordre esthétique ou fonctionnel.
1 2 3 4 5	A traiter : Le désordre observé est susceptible de nuire à la solidité et/ou à la stabilité de l'élément. Il convient de mettre en œuvre un traitement afin de pérenniser l'élément.
1 2 3 4 5	A traiter prioritairement : Le désordre observé nuit significativement à la solidité et/ou à la stabilité de l'élément qui apparaissent toutefois suffisantes dans l'immédiat. Il convient de mettre en œuvre un traitement dans les meilleurs délais.
1 2 3 4 5	A traiter sans délai : Le désordre observé remet en cause la solidité et/ou la stabilité de l'élément. Le risque de ruine immédiate est important. Une mise en sécurité de l'élément et/ou un traitement sont à prévoir sans délai.



VI.2 - OBSERVATION

Il a été procédé à l'examen visuel des constructions sur les parties visibles et accessibles.



Lors de cet examen visuel, il a été constaté des désordres décrits ci-après :

Examen visuel	Degré de gravité
D1 : Absence de traverse sur étaie bois	1 2 3 4 5
D2 : Absence de jambe de force sur étaie en bois	1 2 3 4 5
D3 : Ruissellement dans les murs et ses fondations	1 2 3 4 5
D4 : Appuis des étais sur cales bois de surface insuffisante	1 2 3 4 5
D5 : Risque de dégradation structurel	1 2 3 4 5



D1 : Absence de traverse sur étaieiment bois

Nombre d'observation(s) : 1 unité

Degré de gravité : 1 2 3 4 5

Description :

Il a été constaté l'absence de traverse servant a la stabilité de l'étaieiment.

Localisation :

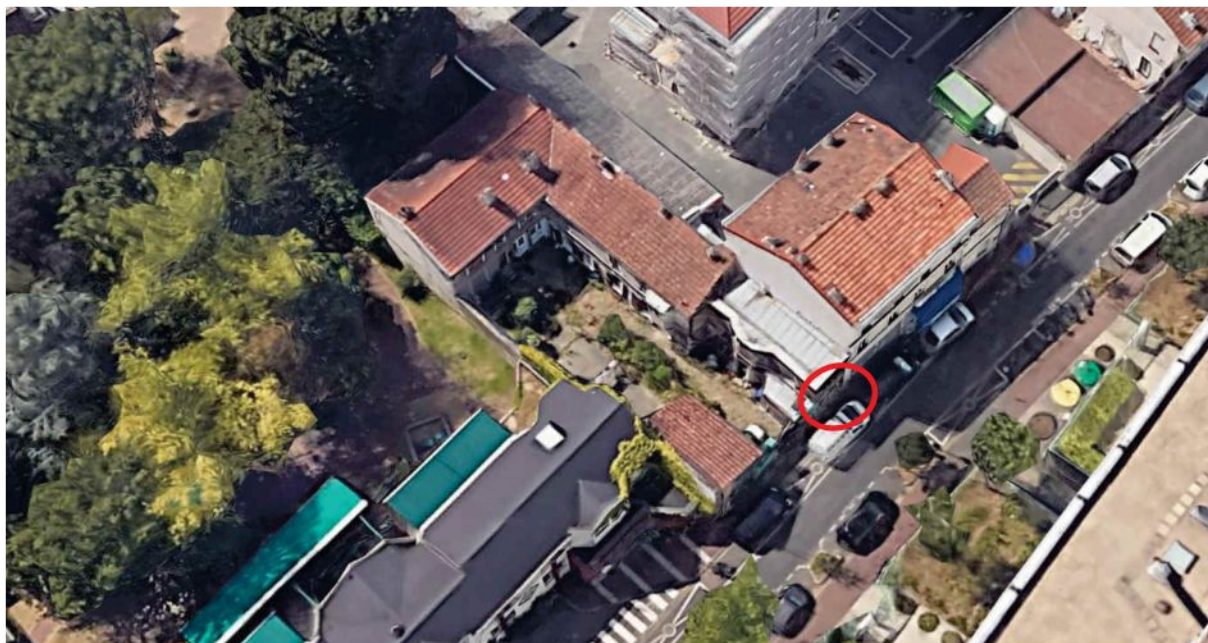


Illustration :





Analyse :

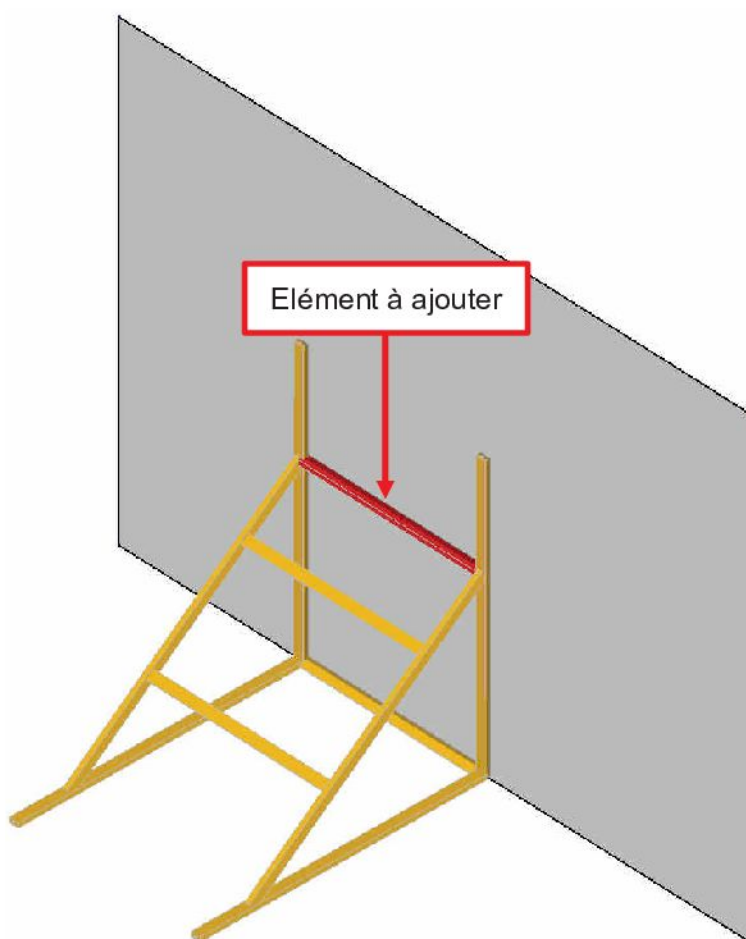
L'étalement bois présente une lacune structurelle importante, les deux jambes de force ne sont pas reliées entre elles par une traverse horizontale. Cette absence de liaison compromet directement la capacité de l'étalement à résister aux efforts horizontaux qui peuvent s'exercer perpendiculairement au plan de l'étalement (vent latéral, choc accidentel, ou poussée transversale).

Sans cet élément de rigidification, chaque jambe de force travaille de manière isolée, ce qui fragilise l'ensemble et augmente considérablement le risque de basculement latéral de la structure.

De plus, cet élément contribue également à limiter la déformation de la façade elle-même.

Préconisation :

Il est préconisé de mettre en place une traverse accolée au mur entre les deux jambes de force. L'élément à rajouter est localisé en rouge sur le modèle ci-dessous :





D2 : Absence de jambe de force sur étaie en bois

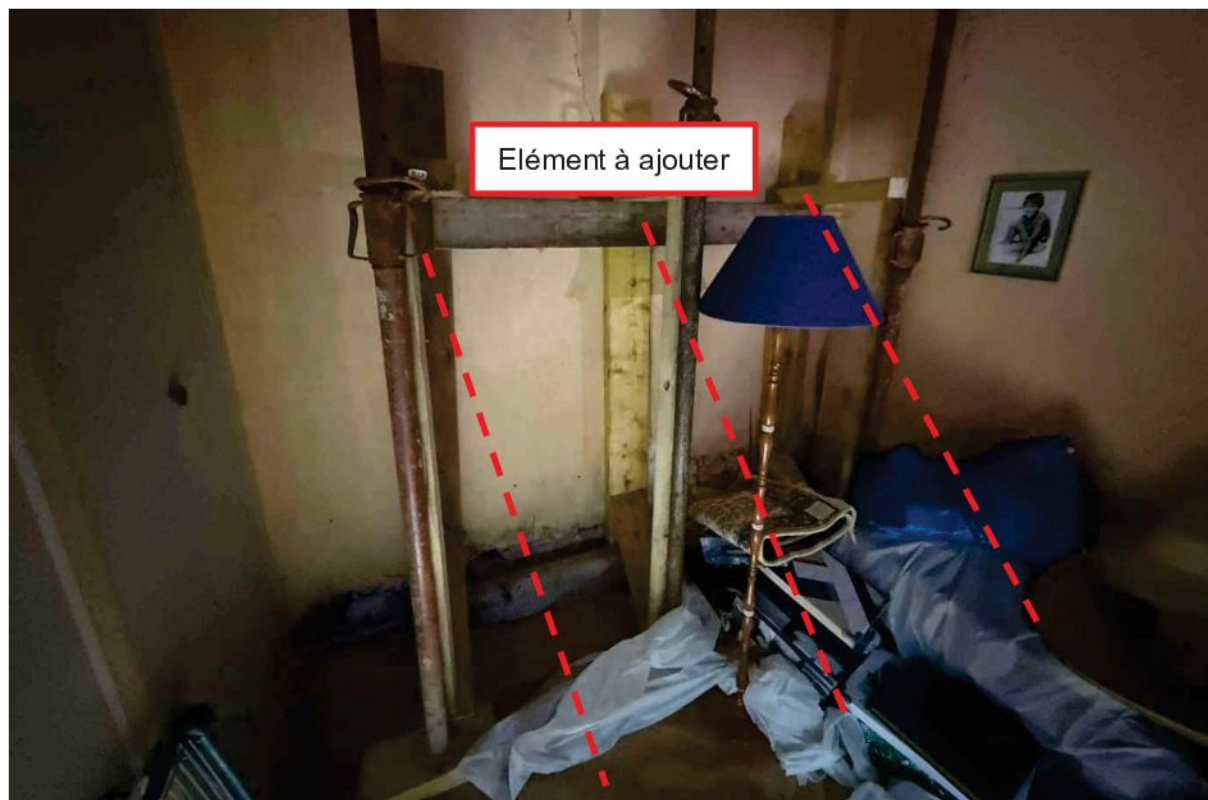
Nombre d'observation(s) : 3 unités

Degré de gravité : 1 2 3 4 **5**

Description :

Il a été constaté l'absence de jambes de force sur les étaie en bois.

Illustration :



Analyse :

L'absence de jambes de force s constitue une faiblesse structurelle importante, car les jambes de force jouent un rôle essentiel dans la reprise des efforts horizontaux et le contreventement de la structure. Sans cet appui complémentaire, l'étaie est plus vulnérable aux déformations latérales, notamment sous l'effet des charges obliques, des mouvements du sol ou des actions climatiques.

En l'état, cette absence compromet la stabilité et la rigidité de l'ensemble, pouvant entraîner des déplacements ou une déformation progressive de la structure. Afin de garantir la sécurité de l'ouvrage, il est recommandé de mettre en œuvre des jambes de force adaptées, assurant ainsi un ancrage correct et une meilleure reprise des efforts horizontaux.



Préconisation :

Suite à un courriel de recommandations concernant les travaux prioritaires à réaliser, l'acquéreur a engagé des interventions visant à résoudre le problème identifié, comme en témoignent les photos ci-jointes :





D3 : Ruissellement dans les murs et ses fondations

Nombre d'observation(s) : 1 unité

Degré de gravité : 1 2 3 4 **5**

Description :

Il a été constaté que l'ancien abri, qui assurait la protection du mur maçonné et de ses fondations, a été déconstruit. Cette déconstruction expose désormais directement l'ouvrage aux intempéries.

Localisation :

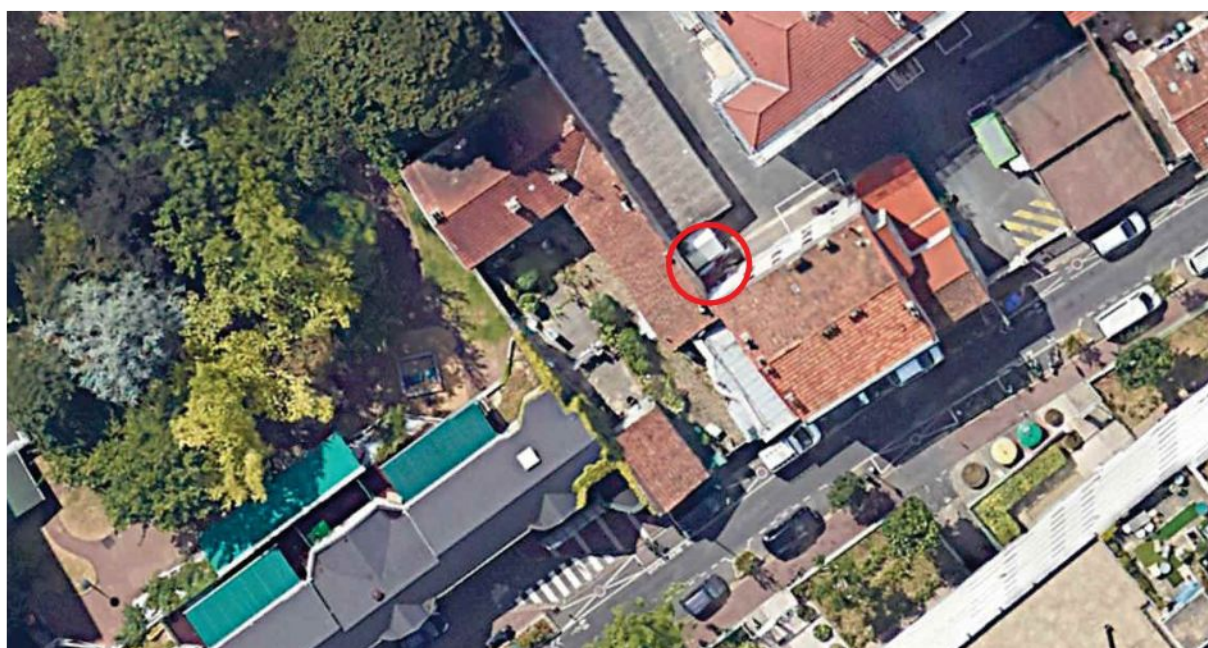


Illustration :





Analyse :

La déconstruction de l'ancien abri, qui assurait jusqu'alors la protection du mur maçonné et de ses fondations, a été constatée.

Cette suppression expose désormais directement l'ouvrage aux intempéries, et notamment aux eaux de ruissellement. À terme, ces eaux peuvent s'infiltrer au pied du mur, entraînant un risque de décompression des sols sous-jacents et une diminution de la portance des fondations.

Par ailleurs, l'exposition directe de la maçonnerie aux infiltrations d'eau accentue les risques de dégradation, que ce soit par le gel/dégel ou par le lavage progressif des joints. Cette situation fragilise donc le mur et compromet sa pérennité.

Préconisation :

Suite à un courriel de recommandations concernant les travaux prioritaires à réaliser, l'acquéreur a engagé des interventions visant à résoudre le problème identifié, comme en témoignent les photos ci-jointes :





D4 : Appuis des étais sur cales bois de surface insuffisante

Nombre d'observation(s) : Généralisé au R+1

Degré de gravité : 1 2 3 4 5

Description :

Il a été constaté que certains étais reposent sur des cales en bois dont la surface d'appui est insuffisante.

Localisation : Généralisé sur étalement du R+1

Illustration :



Analyse :

Les étais en place reposent sur des cales en bois dont la surface d'appui au sol est insuffisante au regard des charges transmises. Cette configuration engendre un risque de poinçonnement des cales, pouvant conduire à leur écrasement partiel ou total, compromettant ainsi la stabilité globale de l'étalement.

De plus, la faible surface d'appui augmente le risque de glissement ou de basculement des étais, notamment en cas de sollicitation horizontale ou de mouvement du sol support.

Préconisation :

Si l'étalement doit être maintenu à moyen terme, il est préconisé de remplacer les cales en bois par des platines ou des semelles de répartition adaptées, afin de garantir une bonne diffusion des charges dans le sol et d'assurer la stabilité de l'ensemble du dispositif.



D5 : Risque de dégradation structurel

Nombre d'observation(s) : 1 unité

Degré de gravité : 1 2 3 4 5

Description :

Il a été constaté d'un arbre au proche des murs et fondations présentant un risque structurel pour la stabilité du mur et de ses fondations.

Localisation :

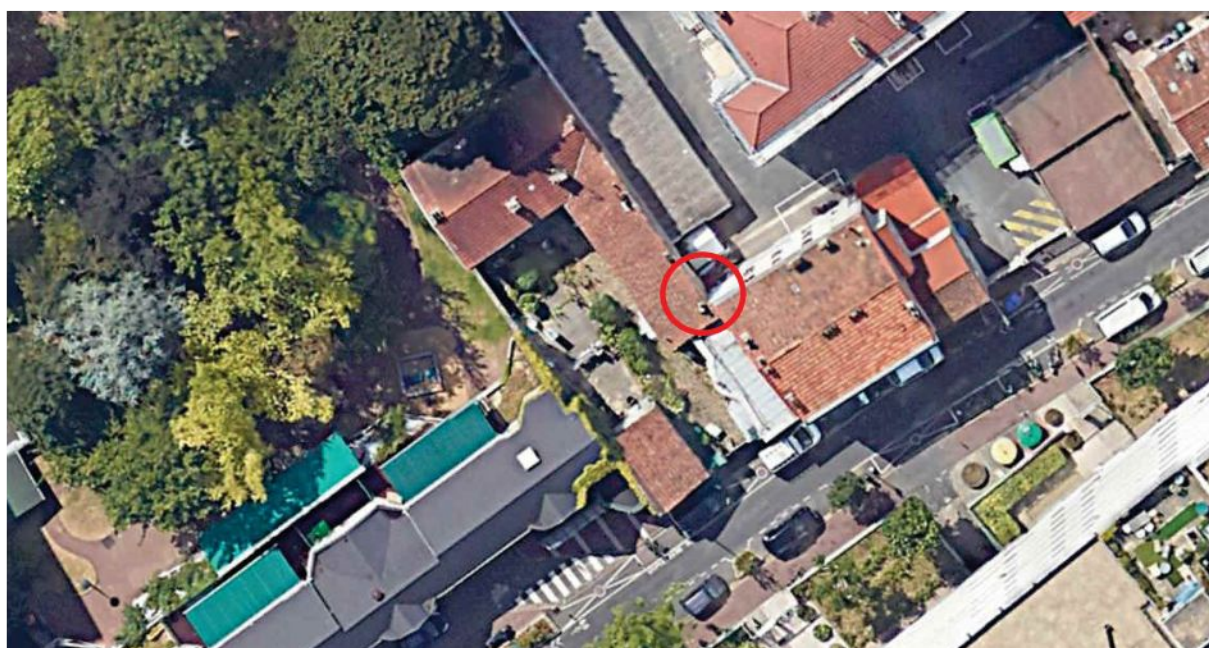


Illustration :





Analyse :

Le système racinaire risque d'interagir de l'arbre situé à proximité du mur présente directement avec les fondations du bâtiment. Cette proximité excessive expose l'ouvrage à des mouvements de terrain localisés, causés par la croissance et la pression des racines sur le sol d'assise.

À terme, ces racines peuvent provoquer un soulèvement différentiel des fondations ou une altération de leur homogénéité, fragilisant ainsi la stabilité générale du mur. De plus, elles favorisent la création de microfissures dans la maçonnerie, qui peuvent ensuite servir de point d'entrée aux eaux pluviales, aggravant les phénomènes d'humidité et de dégradation du mur.

Préconisation :

Compte tenu de la proximité de l'arbre et du risque qu'il représente pour la pérennité de l'ouvrage, nous recommandons son abattage afin de prévenir toute altération future des fondations et de la structure du mur.



VII - CONCLUSION

Suite au rapport d'un expert concernant des désordres structuraux sur l'Ensemble immobilier 13 rue de la Tour à Malakoff (92), il a été réalisé une intervention sur site dont les principales conclusions sont résumées ci-dessous :



Vue aérienne – Localisation du bâtiment sinistré

En termes de principe constructif, l'immeuble est constitué principalement de murs en maçonnerie de pierre supportant les différents planchers.

Seule la structure du plancher bas RDC était visible lors de notre intervention. Cette dernière est constituée de poutrelles et de hourdis.

L'ensemble des travaux de sécurisation a été réalisé conformément aux préconisations de l'expert. Toutefois, nous émettons plusieurs réserves concernant certains désordres relevés, détaillés ci-après :

Examen visuel	Degré de gravité
D1 : Absence de jambe de force sur étaielement en bois	1 2 3 4 5
D2 : Absence de traverse sur étaielement bois	1 2 3 4 5
D3 : Ruissellement dans les murs et ses fondations	1 2 3 4 5
D4 : Appuis des étais sur cales bois de surface insuffisante	1 2 3 4 5
D5 : Risque de dégradation structurel	1 2 3 4 5

1 Sain 2 Aucun traitement 3 A traiter 4 A traiter en priorité 5 A traiter sans délai

Les précisions et préconisations de confortement de l'immeuble ainsi que des solutions de traitement ont été détaillées par ordre chronologique dans le paragraphe VI.2.

Envoyé en préfecture le 12/06/2026

Reçu en préfecture le 12/06/2026

Publié le

ID : 092-219200466-20260611-A2026_72-AR



■ **Saint-Etienne (siège social)**

1997 Rue Jean Rostand
ZI Molina La Chazotte
42350 La Talaudière
Tél. : 04 77 43 01 90

■ **Paris**

142 Rue de Picpus
12e arrondissement
75012 Paris
Tél. : 01 85 73 16 82

■ **Avignon**

3 Rue Rigoberta Menchú
ZI Courtine
84000 Avignon
Tél. : 04 90 14 92 84

■ **Rennes**

20 Rue Louis Blériot
35170 Bruz
Tél. : 02 23 45 06 80



Envoyé en préfecture le 12/06/2026

Reçu en préfecture le 12/06/2026

Publié le

ID : 092-219200466-20260611-A2026_72-AR

S²LOW

BOST
diagnostics
structures



RAPPORT 2526A-291



Client : Ville de Malakoff

Site : Ensemble immobilier 13 rue de la Tour à Malakoff (92)

Mission : Avis pour arrêté de mise en sécurité ordinaire



Phase DIAG

■ Saint-Etienne (siège social)

1997 rue Jean Rostand
42350 La Talaudière
Tél. : 04 77 43 01 90

■ Paris

142 rue de Picpus
75012 Paris
Tél. : 01 85 73 16 82

■ Avignon

3 rue Rigoberta Menchú
84000 Avignon
Tél. : 04 90 14 92 84

■ Rennes

20 Rue Louis Blériot
35170 Bruz
Tél. : 02 23 45 06 80



SUIVI DES INDICES				
Indice	Date	Modification(s)	Rédaction	Validation
-	13/05/2026	1 ^{ère} diffusion	M.GUILLET	A. GAJEK

ANNEXE(S)

Sans objet

DESTINATAIRE(S)

André SCHWARZ (aschwarz@ville-malakoff.fr)



SOMMAIRE

I -	PRINCIPES GENERAUX DE LA MISSION.....	4
I.1 -	Objet.....	4
I.2 -	Limites de la mission.....	4
I.3 -	Date d'intervention sur site.....	4
I.4 -	Documentation à disposition	4
I.5 -	Conditions contractuelles.....	4
II -	PRESENTATION DU SITE	5
II.1 -	Généralités	5
II.2 -	Risques naturels	6
III -	CONTEXTE DE LA MISSION	8
IV -	PRINCIPE CONSTRUCTIF	19
V -	ÉVOLUTION DES ELEMENTS DE MISE EN SECURITE D'URGENCE.....	21
VI -	CONCLUSION.....	28



I - PRINCIPES GENERAUX DE LA MISSION

I.1 - OBJET

Suite à l'évolution des désordres affectant l'Ensemble immobilier 13 rue de la Tour à Malakoff (92), le bureau d'études BOST Diagnostics Structures a été sollicité pour émettre un avis technique.

I.2 - LIMITES DE LA MISSION

L'examen visuel a été réalisé de manière non exhaustive sur les parties visibles de l'ouvrage. Cette inspection, réalisée à l'œil nu depuis le sol. Il a pour objectif d'apprécier de l'état de conservation général de l'ouvrage et de reconnaître les éventuels désordres pouvant affecter la solidité et/ou la stabilité des éléments de structure. La responsabilité du BET ne peut être engagée dans le cadre de la non-reconnaissance de désordres ou de non-conformités non visibles ou noyés dans un élément. Le nombre d'occurrences indiqué dans les fiches désordres est donné à titre indicatif et devra faire l'objet d'un contrôle en phase DCE.

L'ensemble des avis et préconisations de traitement établis dans le présent rapport devront faire l'objet avant application d'une validation technique.

I.3 - DATE D'INTERVENTION SUR SITE

L'intervention sur site a eu lieu le 3 avril 2026.

I.4 - DOCUMENTATION A DISPOSITION

Il nous a été transmis le rapport d'expertise du 13 rue de la Tour à Malakoff :

Rapport définitif de constat – procédure d'urgence de mise en sécurité – Réf : 2418185-15 – date :16/12/2024

Il n'a pas été transmis de documents relatifs à la structure du bâtiment ou du projet.

I.5 - CONDITIONS CONTRACTUELLES

Les conclusions de l'étude sont établies sur la base des éléments du présent rapport. Toutes constatations ultérieures, évolutions ou modifications nécessiteront soit la mise à jour de l'étude soit la réalisation d'une étude complémentaire.

Le présent rapport constitue un tout indissociable. Il ne s'apparente pas à un document de consultation des entreprises ou à un document d'exécution pour la réalisation des travaux. Toute utilisation partielle ne saurait engager la responsabilité de BOST Diagnostics Structures.



II - PRESENTATION DU SITE

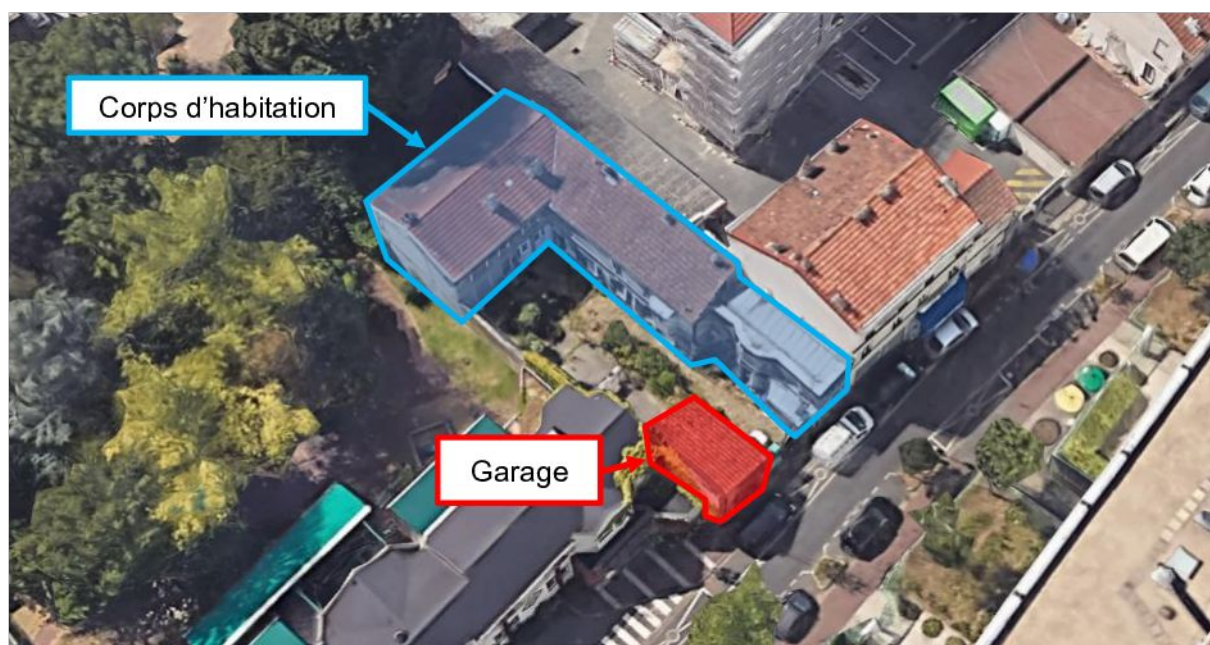
II.1 - GENERALITES

Adresse : 13 rue de la Tour, 92240 Malakoff

Altitude : 66 m

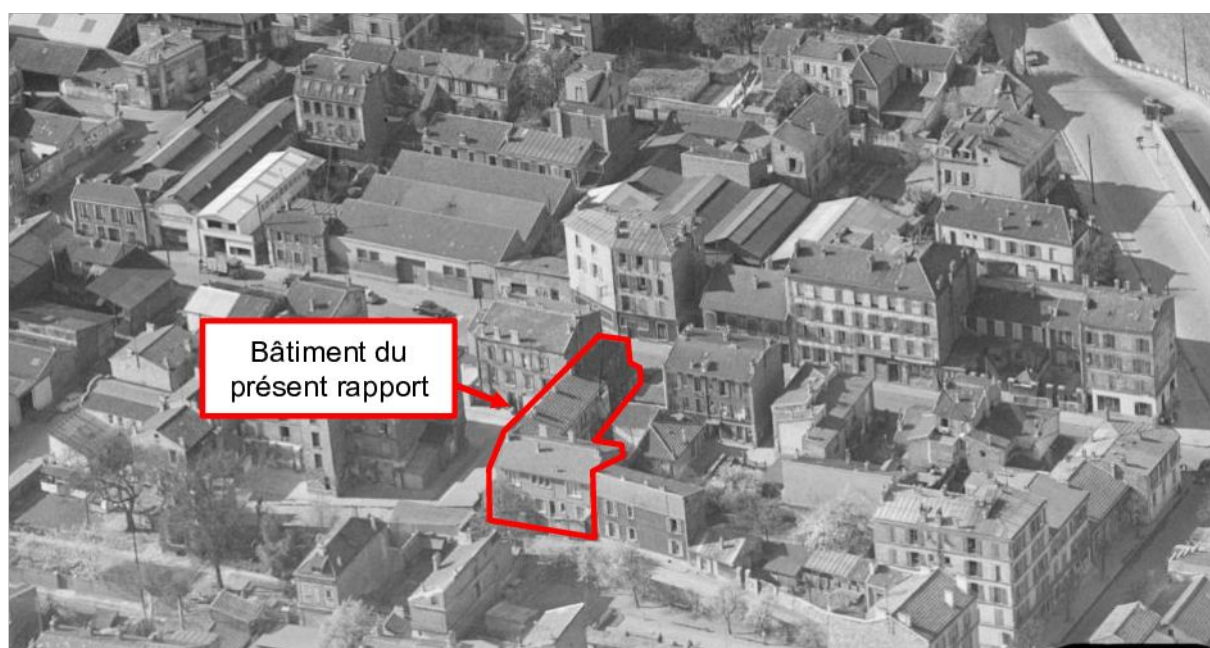
Les constructions objets du présent rapport correspondent à un corps d'habitation ainsi qu'à un garage.

La localisation de l'emprise des constructions se retrouve sur la vue aérienne ci-dessous :



Vue aérienne - Localisation des différentes constructions

Les différentes photos d'archives permettent de dater la construction avant 1961.



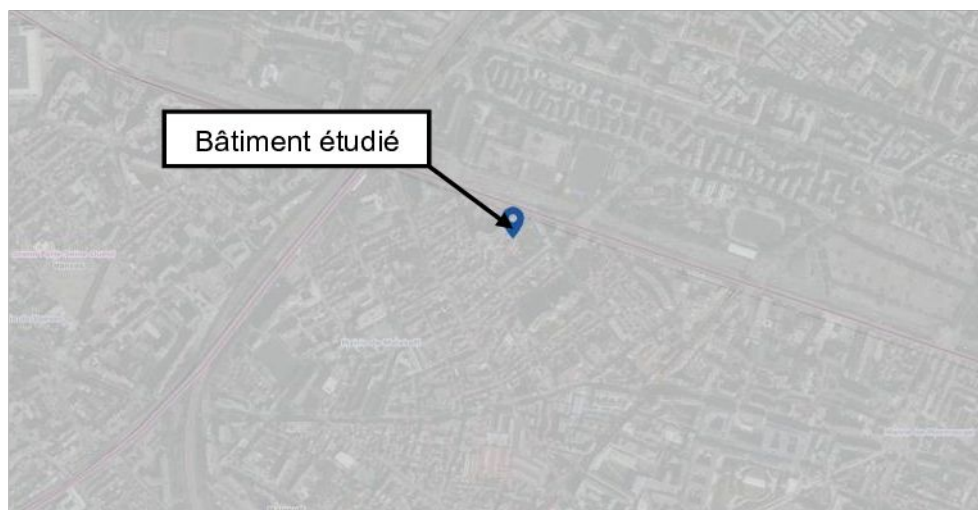
Vue aérienne datant de 1961



II.2 - RISQUES NATURELS

Il a été réalisé une reconnaissance des risques naturels recensés sur le portail [Géorisques](#) pouvant impacter la structure de l'ouvrage étudié.

+ Risques sismiques



1 Sismicité très faible 2 Sismicité faible 3 Sismicité modérée 4 Sismicité moyenne 5 Sismicité forte

Le bâtiment objet de l'étude se situe dans une zone de sismicité très faible (1)

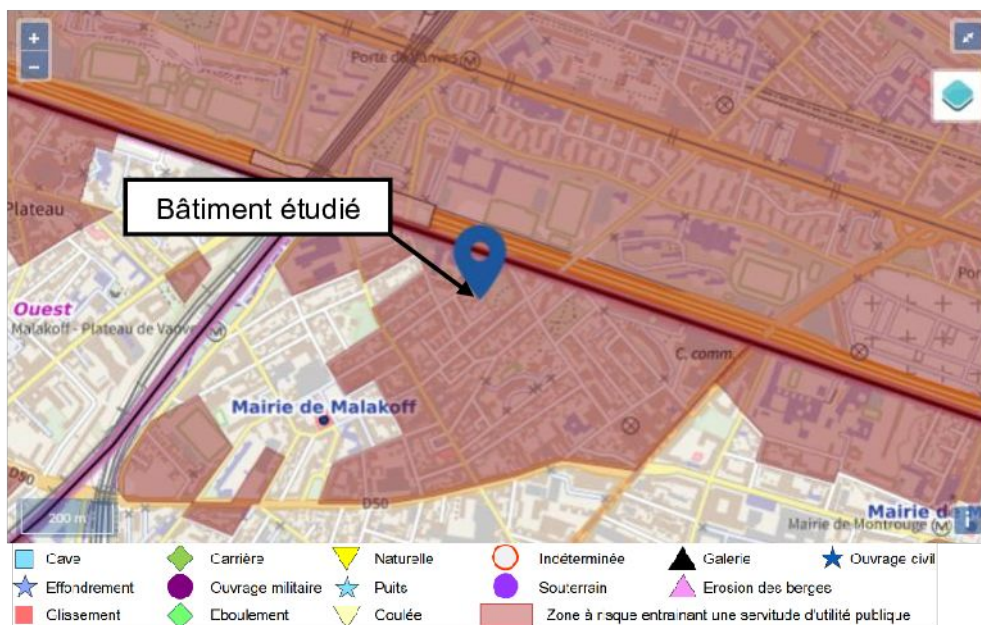
Une classification des bâtiments en catégories d'importance a été établie en fonction du risque pour la sécurité des personnes et le risque socio-économique que représenterait leur défaillance. L'article 2 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit quatre catégories d'importance pour les bâtiments :

Catégorie d'importance	Description
I	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
II	- Habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28m - Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 4 et 5 - Bureaux ou établissements non commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max 300 personnes - Parcs de stationnement ouverts au public
III	- ERP de catégorie 1, 2 et 3 - Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes - Etablissements sanitaires, sociaux et scolaires - Centres de production collective d'énergie
IV	- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage de l'eau potable, la distribution publique de l'énergie - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne - Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise - Centres météorologiques

Catégorie d'importance du bâtiment étudié : II



+ Mouvement de terrain



La préfecture a classé la commune à risque en raison des problématiques liées aux mouvements de terrain. Le dernier mouvement de terrain a eu lieu en 1999.

+ Retrait et gonflement des argiles



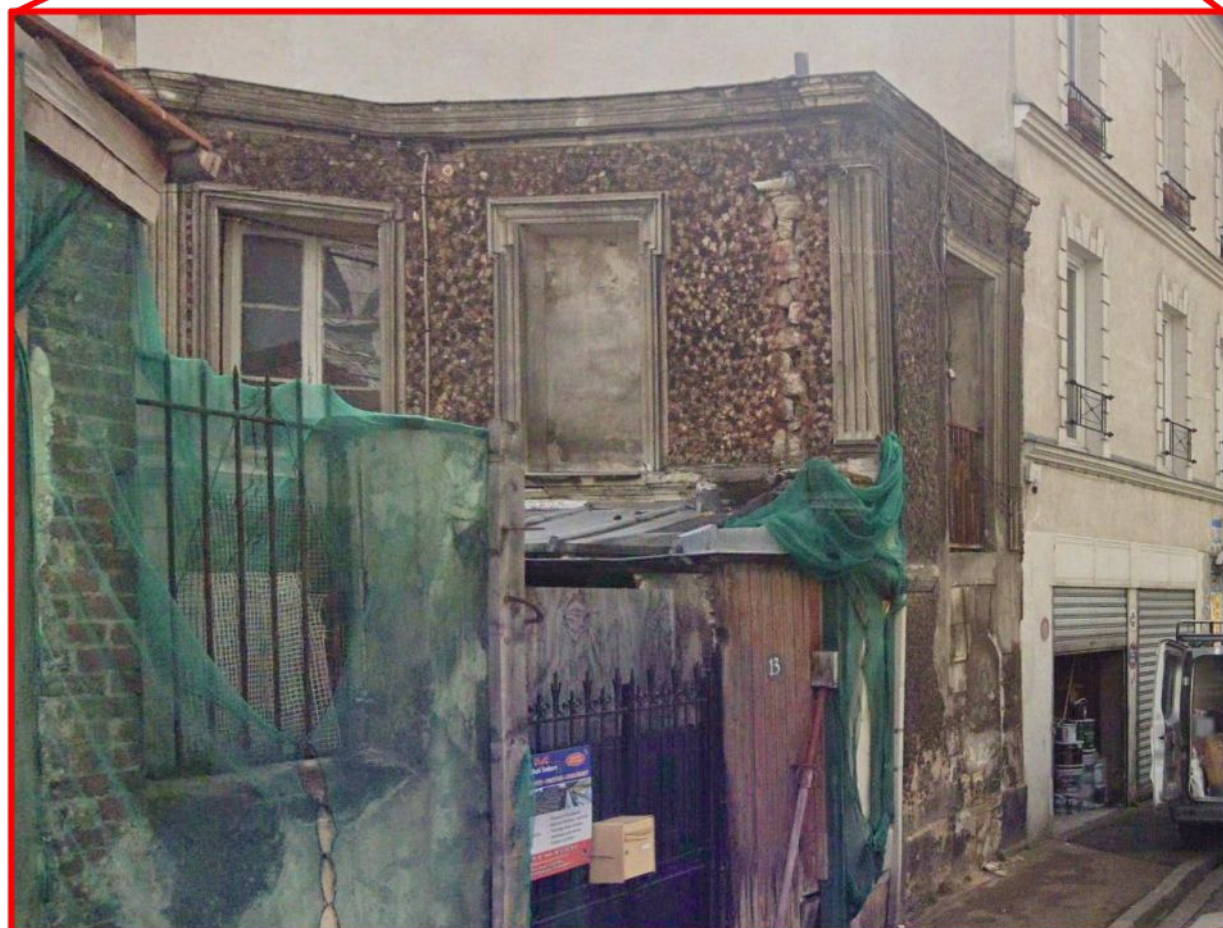
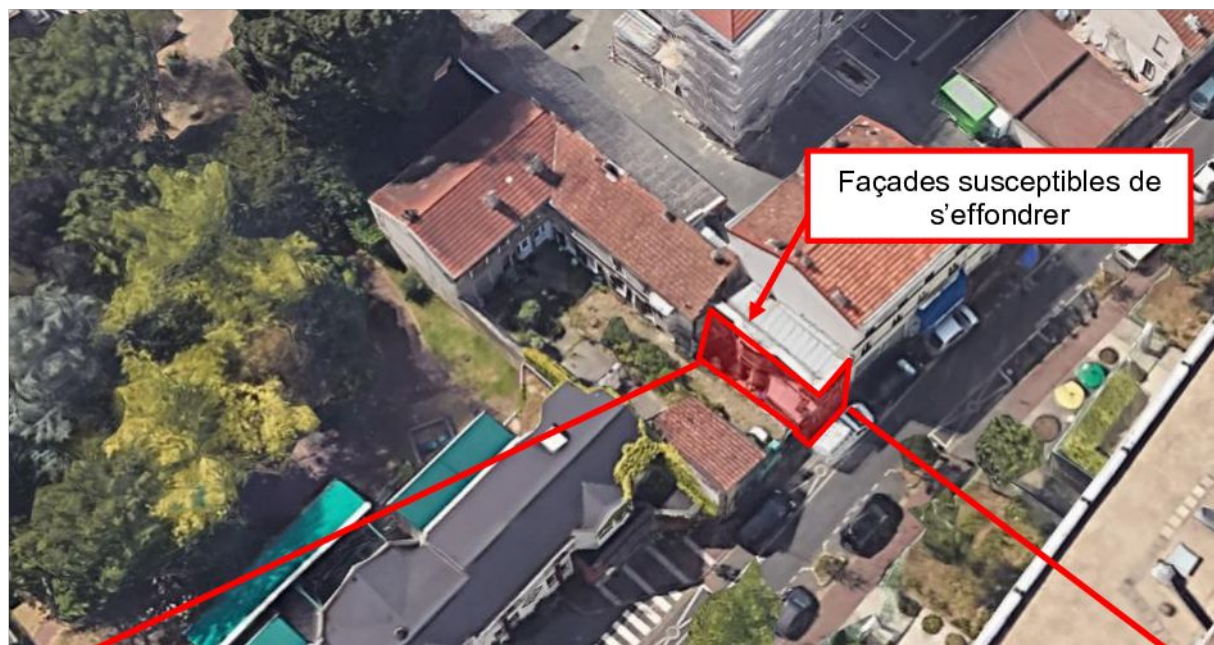
Le bâtiment objet de l'étude se situe dans une zone présentant un faible risque d'exposition à des problématiques de gonflement et retrait des argiles.



III - CONTEXTE DE LA MISSION

Notre intervention s'inscrit dans la continuité de notre premier rapport n°2425A-216 concernant une demande de mise en sécurité d'urgence à la suite du rapport établi par l'expert, qui mettait en évidence des désordres structuraux affectant l'ensemble immobilier et qui présentaient un risque d'effondrement sur la voie publique.

Lors de notre premier rapport, l'objectif était de vérifier la bonne mise en œuvre des renforcements et des préconisations formulées par l'expert pour une mise en sécurité d'urgence.



Façade avant les travaux de confortement



Avant notre première intervention, le futur acquéreur des lieux avait réalisé des premiers travaux pour répondre aux exigences formulées par l'expert concernant la mise en sécurité d'urgence :



Étalement de la façade côté rue juste avant notre première intervention



Étalement de la façade côté cours juste avant notre première intervention



À la suite de notre première intervention nous avons réalisé un examen visuel concernant les mesures conservatoires pour lever la mise en sécurité d'urgence :

Examen visuel	Degré de gravité
D1 : Absence de traverse sur étaie bois	1 2 3 4 5
D2 : Absence de jambe de force sur étaie en bois	1 2 3 4 5
D3 : Ruissellement dans les murs et ses fondations	1 2 3 4 5
D4 : Appuis des étais sur cales bois de surface insuffisante	1 2 3 4 5
D5 : Risque de dégradation structurel	1 2 3 4 5

+ Désordre D1

Pour le désordre D1 nous avons préconisé de rajouter un élément sur l'étaie de la façade côté rue :

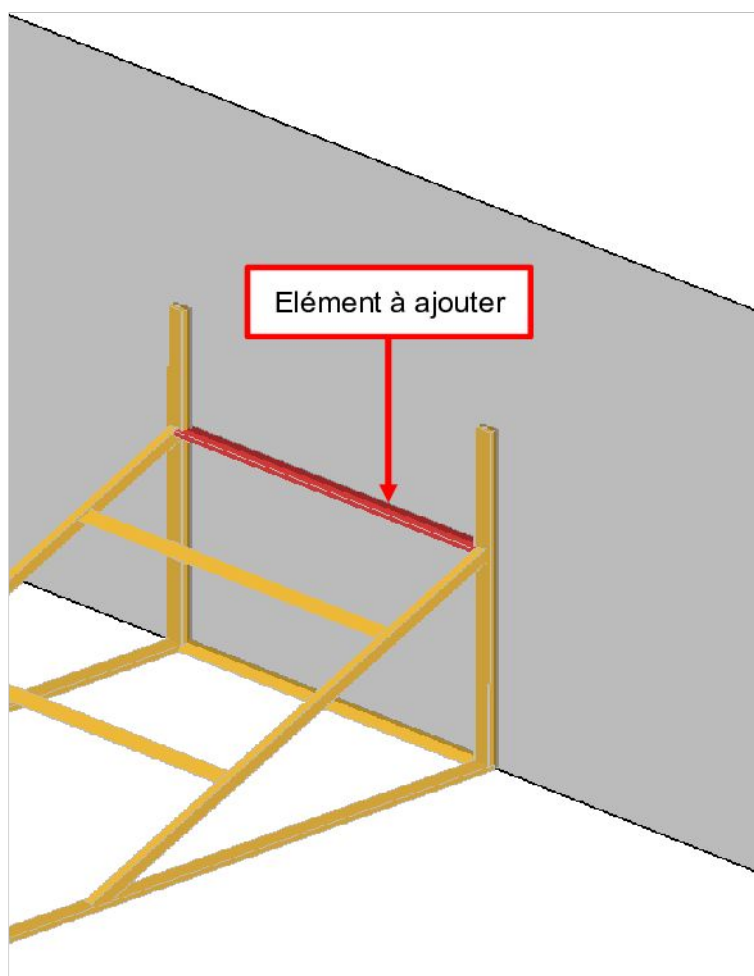


Schéma de principe du confortement préconisé dans notre premier rapport



Cet élément a bien été mis en œuvre :



Visualisation de l'étalement des façades lors de notre seconde intervention

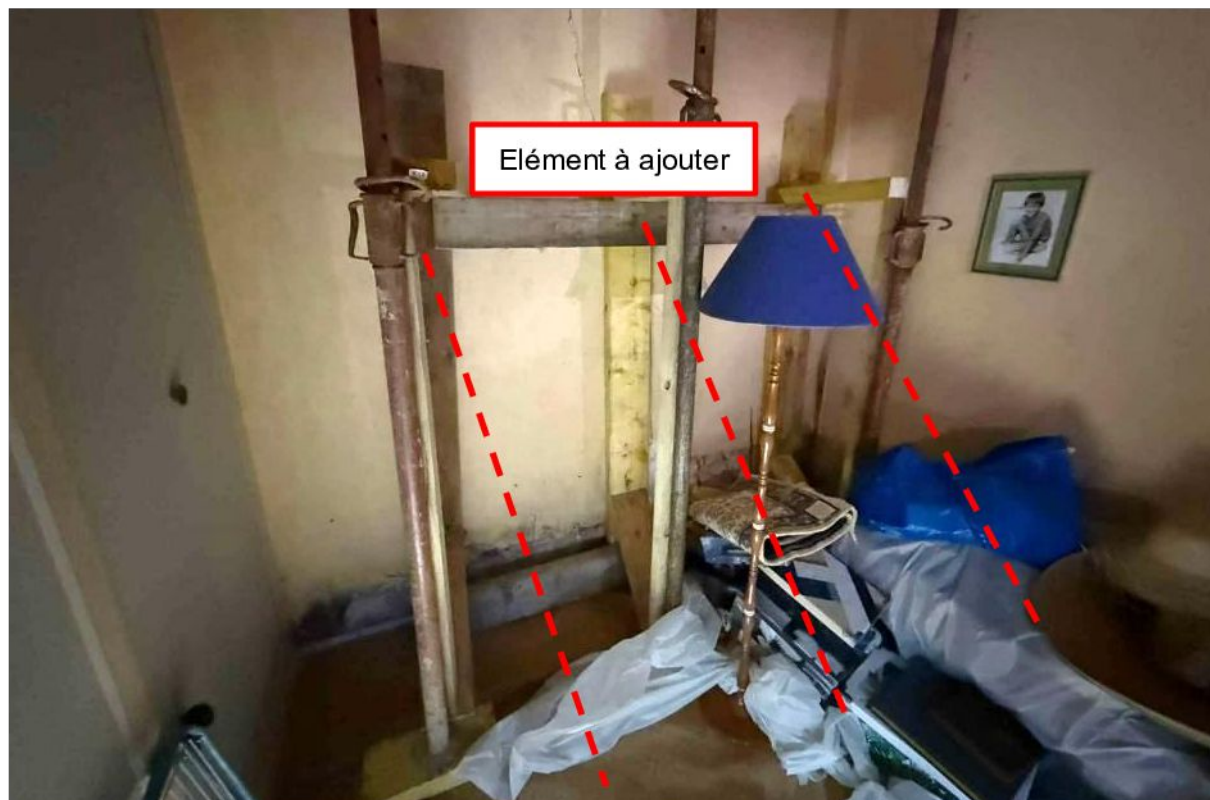


Étalement de la façade côté cours juste avant notre première intervention



+ Désordre D2

Pour le désordre D2 nous avons préconisé de rajouter des jambes de force au niveau d'un étaielement à l'intérieur de l'ensemble immobilier :



Elément à ajouter

Étaielement d'un mur au RDC durant notre première intervention

Ces éléments ont bien été mis en œuvre :



Étaielement d'un mur au RDC durant notre seconde intervention



+ Désordre D3

Pour le désordre D3 nous avons préconisé de protéger le mur maçonné pour éviter le ruissellement dans le mur et l'aggravation des désordres.



Visualisation du désordre D3 durant notre première intervention

Le mur a bien été protégé peu de temps après notre première intervention :



Visualisation du traitement du désordre D3 après notre première intervention



+ Désordre D4

Pour le désordre D4 nous avons préconisé de remplacer les cales en bois par des platines ou des semelles de répartition adaptées :



Visualisation du désordre D4 durant notre première intervention

Ces préconisations n'ont pas été effectuées :



Visualisation du désordre D4 durant notre seconde intervention : Absence de traitement



+ Désordre D5

Pour le désordre D5, nous avons préconisé l'abattage de l'arbre afin d'éviter l'aggravation des désordres :



Visualisation du désordre D5 durant notre première intervention

Lors de notre seconde intervention nous n'avons pas pu accéder à cette zone donc nous ne savons si le traitement de ce désordre a été réalisé.

La lecture du rapport d'expertise précise que la chaudière au gaz du corps de bâtiment côté rue aurait explosée en 2022 (d'après les copropriétaires de la parcelle) :



Zone présentant une forte densité d'étalement et une dégradation importante : une partie du plancher et du plafond n'existe plus.

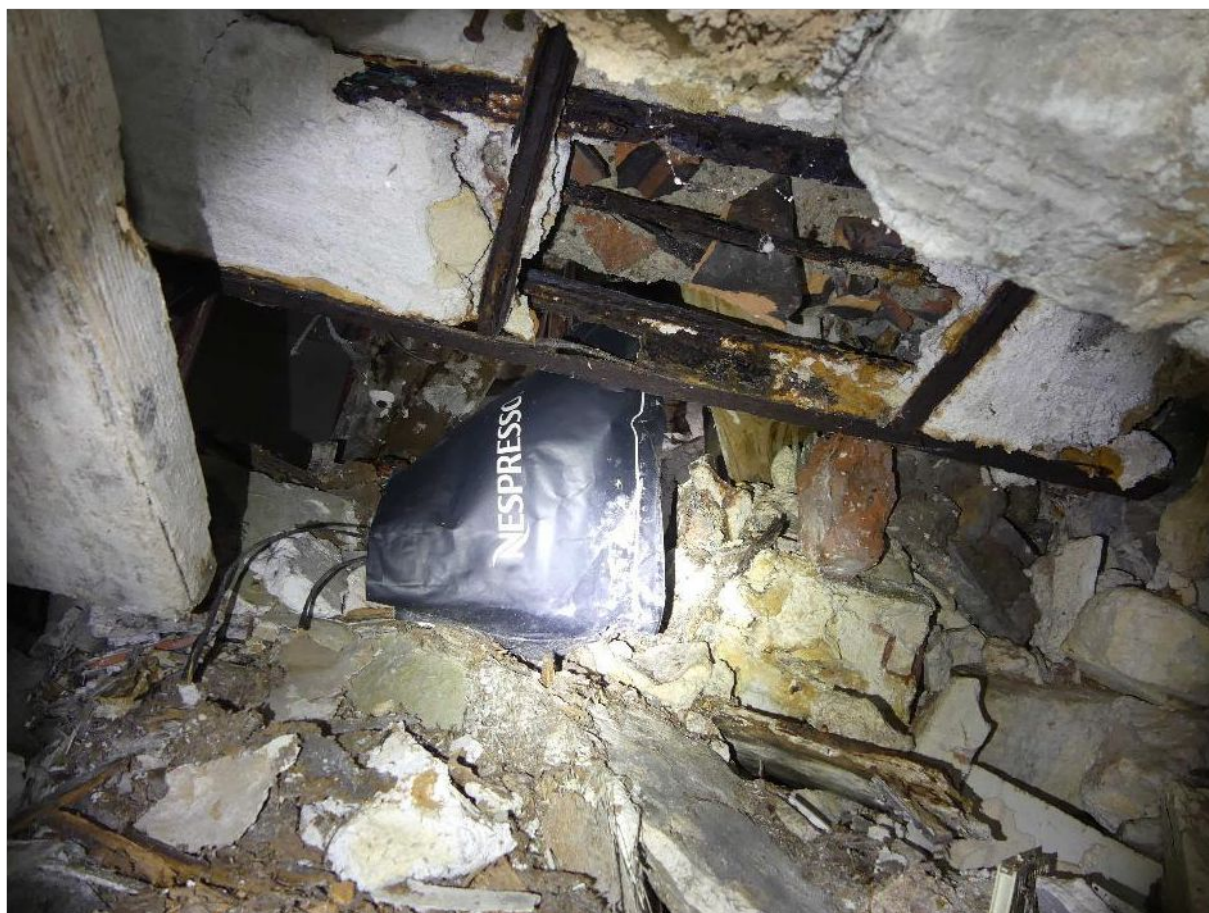
Localisation de la zone présentant une densité d'étalement importante



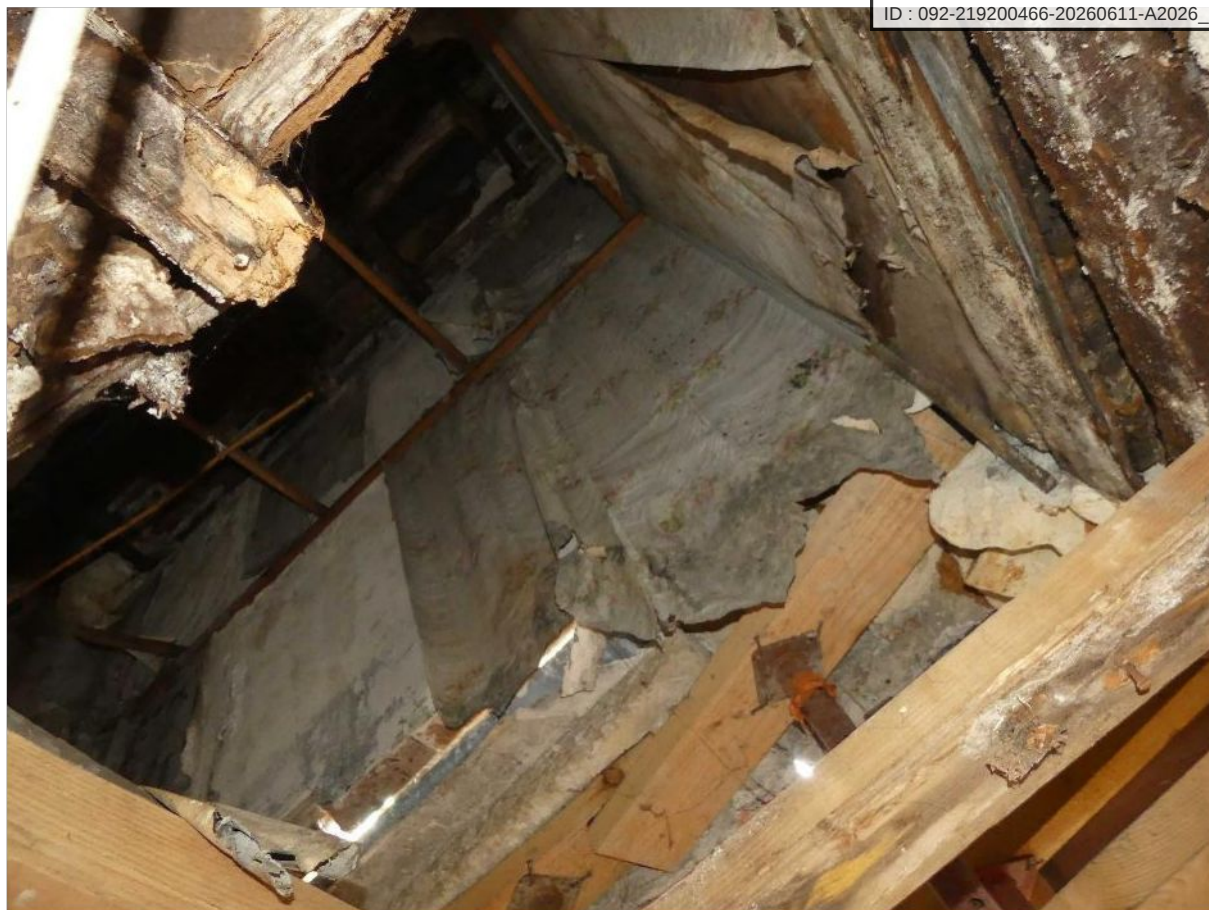
Une partie du plancher bas du RDC a été détruit :



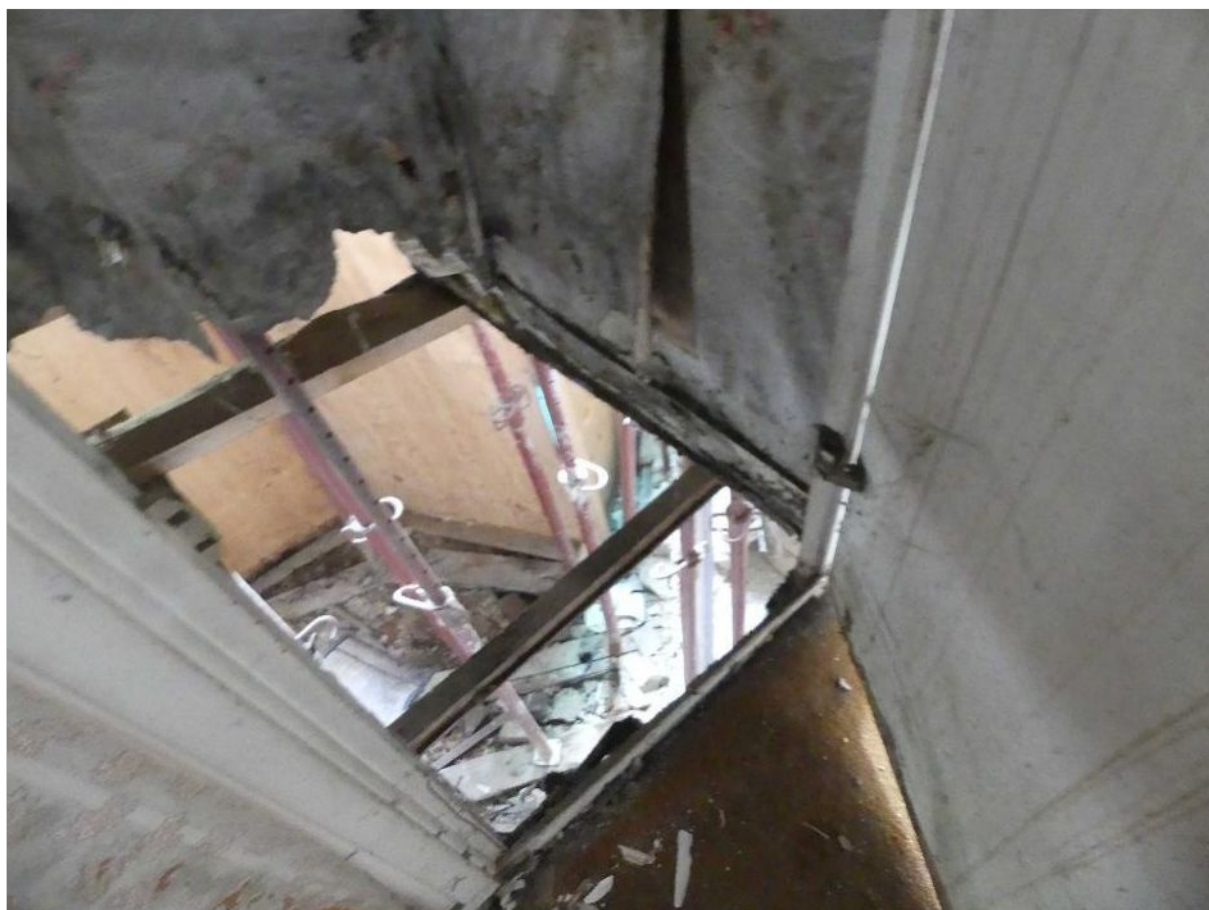
Visualisation du plancher bas du RDC détruit depuis le RDC



Visualisation du plancher bas du RDC détruit depuis la cave



Visualisation du plancher bas du R+1 détruit depuis le RDC



Visualisation du plancher bas du R+1 détruit depuis le R+1



L'explosion aurait donc fortement endommagé les planchers, les plafonds et les murs mais il est possible que d'autres éléments de structure aient des pathologies qui ne soient pas visibles :

- Désengagement d'une solive de plancher
- Plastification de certains organes d'assemblage
- Effet diaphragme des planchers nettement réduit
- Etc.

Cependant, il ne nous a pas été précisé si les désordres étaient liés à cette explosion.

Il est important de noter que la mise en œuvre des confortements et des étaielements est la conséquence d'une demande de mise en sécurité d'urgence à la suite d'une expertise réalisée le 16 décembre 2024 devant l'état de dégradation avancé des bâtiments qui menaçaient de s'effondrer.

Ces confortements et ces étaielements sont donc des éléments conservatoires et temporaires dans l'attente de la réalisation de travaux de consolidation ou de déconstruction. Ils étaient présents lors de notre première intervention du 10 février 2025.

Mise à part nos préconisations des désordres D1 à D3 et D5, aucuns travaux supplémentaires n'ont été effectués depuis.



IV - PRINCIPE CONSTRUCTIF

La description du principe constructif du bâtiment a été réalisée de manière partielle en raison d'un accès restreint et de la présence de divers habillages sur les plafonds et les murs.

Le bâtiment est composé de quatre étages (sous-sol, RDC, R+1 et combles)



Il a été reconnu la présence de murs de soubassement en briques et moellons surmontés d'un plancher poutrelles/hourdis en guise de structure de plancher bas du rez-de-chaussée.



Les murs maçonnés filent jusqu'à la charpente et portent le plancher du premier étage.



La charpente est composée d'entrails et d'arbalétriers en bois massif





V - ÉVOLUTION DES ELEMENTS DE MISE EN SECURITE D'URGENCE

Comme précisé dans le paragraphe III, la mise en œuvre des confortements et des étaitements était la conséquence d'une demande de mise en sécurité d'urgence et était donc des mesures conservatoires et temporaires dans l'attente de la réalisation de travaux de déconstruction ou de renforcement.

Or, mise à part nos préconisations des désordres D1 à D3 et D5, aucuns travaux supplémentaires n'ont été effectués entre notre intervention du 10 février 2025 et celle du 3 avril 2026 soit pendant 14 mois.

Les éléments bois des confortements ont été lessivés par les intempéries :



Visualisation des confortements lors de notre seconde intervention

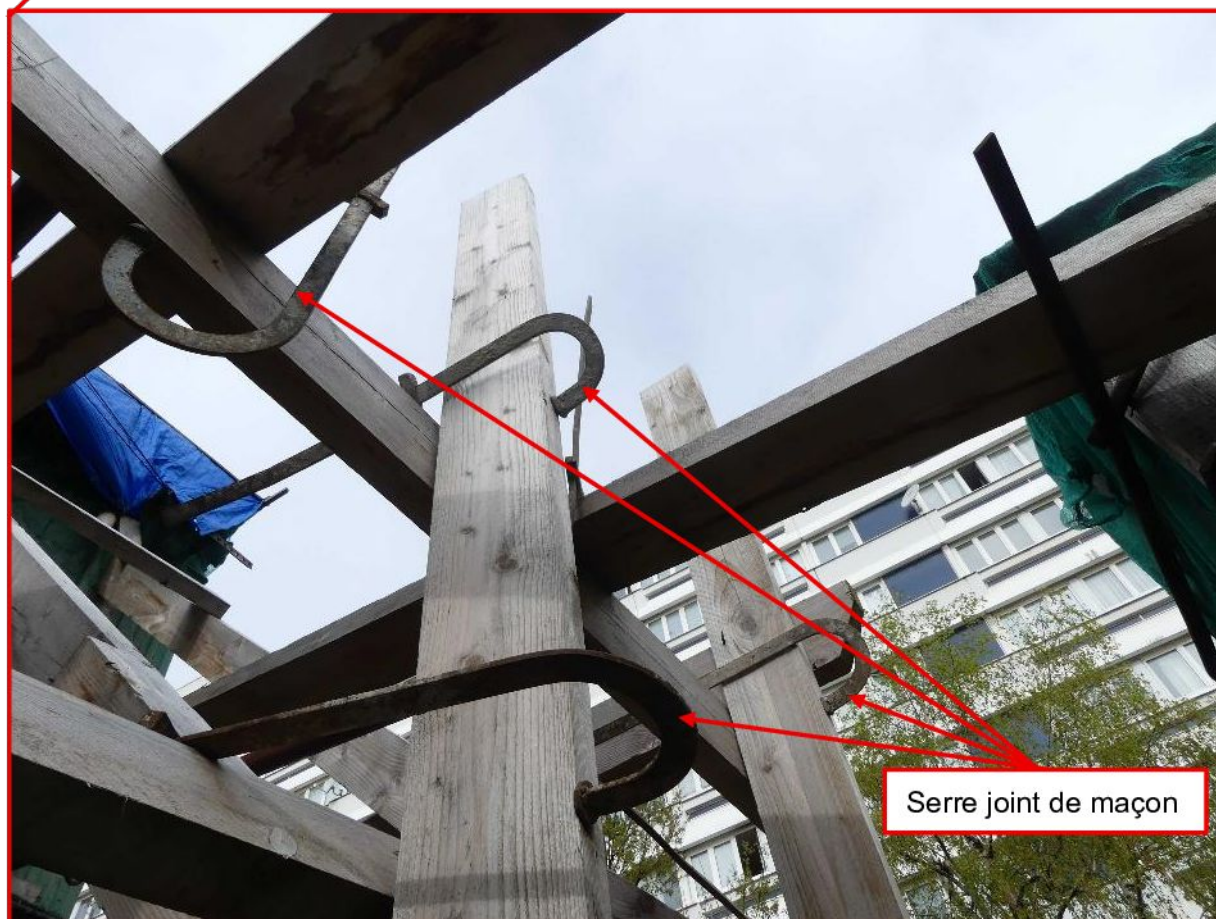
Pour rappel, lors de notre première intervention, les éléments étaient d'une couleur jaune :



Visualisation des confortements lors de notre première intervention



Certains éléments des confortements ne sont assemblés que par des serres joints de maçon.



Ces serres joints de maçon ne permettent pas de verrouiller convenablement et à long terme les différents éléments du confortement. En effet, le bois étant un matériau naturel, il est sensible au phénomène de retrait gonflement vis-à-vis de l'humidité. L'alternance entre son retrait lors des périodes estivales et son gonflement lors des périodes hivernales peut entraîner le desserrement des serres joints et donc altérer la capacité du confortement à supporter la façade.



De même, les jambes de force du confortement ne sont pas fixées dans le sol mais viennent en butée contre divers éléments comme une jardinière ou un grillage :



Une jardinière et un grillage ne sont pas des éléments permettant de reprendre un effort horizontal de confortement, ils ne permettent pas de bloquer le glissement de la jambe de force.

De plus l'élément bois censé permettre le blocage du glissement de la jambe de force est posé directement au sol et est très exposé aux reprises d'humidité. Ces reprises d'humidité peuvent entraîner l'apparition d'agents biologiques (bactéries, champignons, insectes), lesquelles peuvent détériorer l'élément bois et donc altérer ses propriétés mécaniques. Dans ce cas l'élément bois ne permettrait plus de bloquer le glissement de la jambe de force et, a fortiori, de maintenir le confortement de la façade.



De plus, dans notre premier rapport, il avait été préconisé de remplacer les cales en bois par des platines ou des semelles de répartition adaptées :



Visualisation du désordre D4 durant notre première intervention

Or, ces préconisations n'ont pas été effectuées :

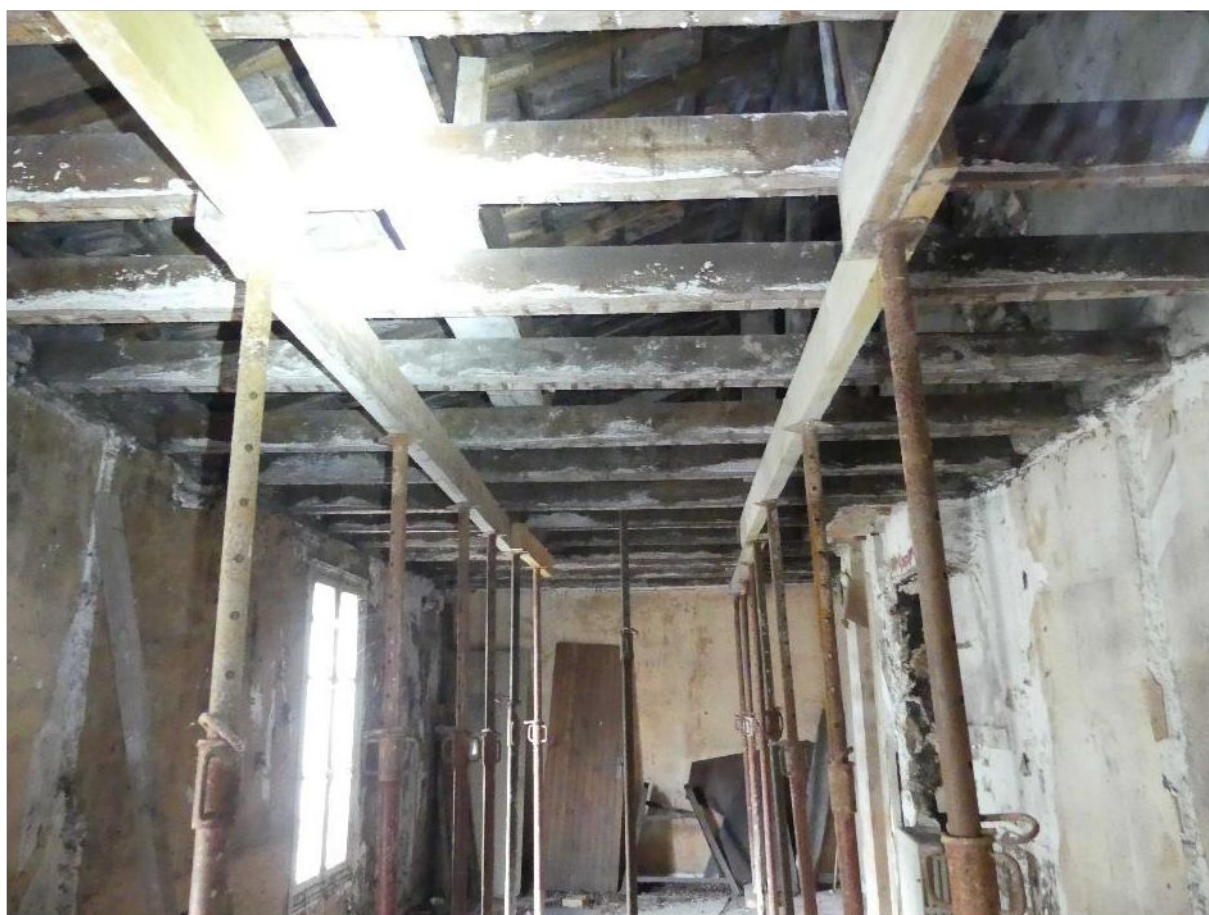


Visualisation du désordre D4 durant notre seconde intervention : Absence de traitement

Ces cales en bois ne permettent pas de bien répartir les charges transitant au travers des étais et, en cas de forte charge, peuvent entraîner le poinçonnement du plancher avec, in fine, l'effondrement du bâtiment.



Les bastaings mis en œuvre sur les étais ne sont pas réellement maintenus latéralement et les étais ne possèdent aucun élément de stabilisation vis-à-vis du phénomène de flambement :



Visualisation des étais – Absence de maintien des bastaings et absence d'éléments de stabilisation

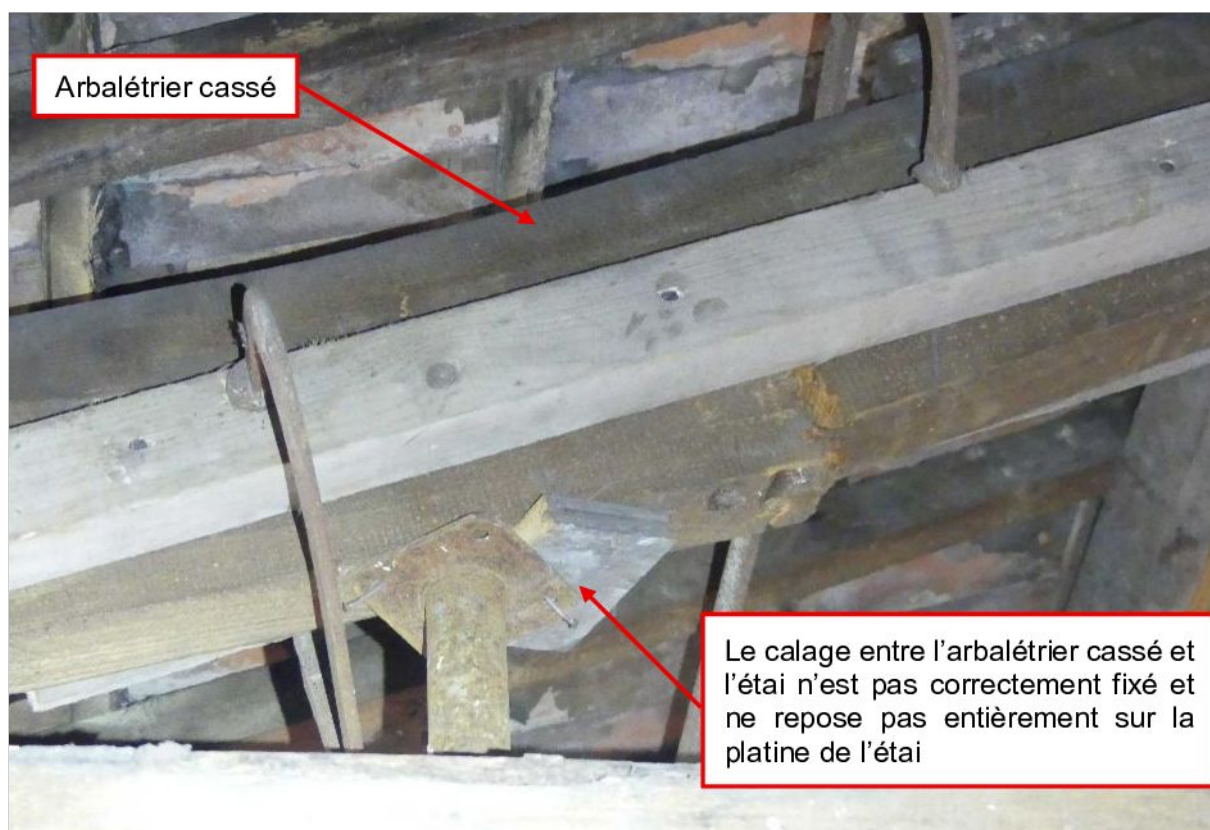
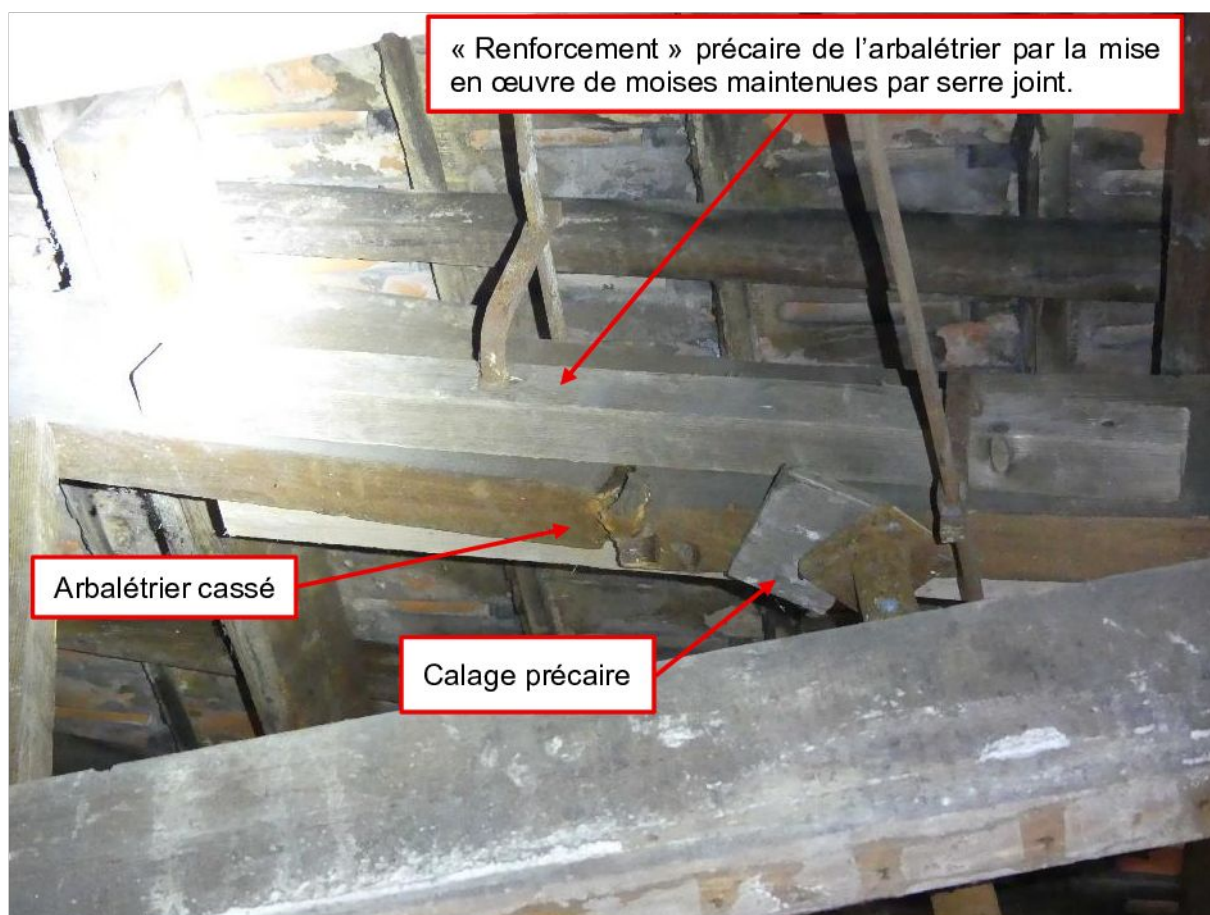
C'est notamment le cas pour l'étais supportant l'arbalétrier cassé :



Étais supportant l'arbalétrier cassé



À noter que le « renforcement » réalisé sur l'arbalétrier est sommaire et précaire, tout comme le calage de l'étau censé le soutenir :





Finalement, ces confortements étaient admissibles pour la phase de mise en sécurité d'urgence et dans l'attente de la réalisation de travaux de déconstruction ou de renforcement de la structure mais ils ne sont pas adaptés pour un étaielement à long terme.

Le délai de 14 mois d'absence de travaux ne permet plus de considérer que ces confortements soient une solution pérenne dans l'attente de la réalisation des renforcements définitifs ou de la déconstruction.

Dans le cas d'un étaielement pour une longue durée, il est préconisé de mettre en œuvre des éléments en aluminium réglementés, d'ancrer les étais dans la façade et dans le sol et de les contreventer comme dans l'exemple ci-dessous :



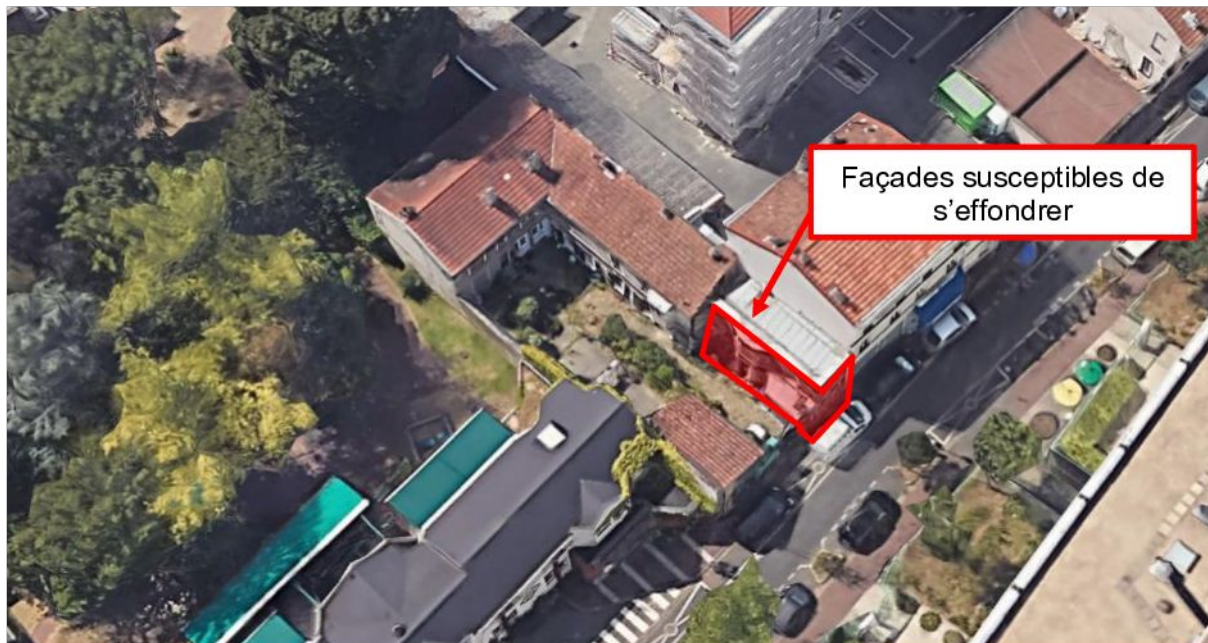
Exemple d'étaielement de façades

Cet étaielement doit être mis en œuvre dans les plus brefs délais mais étant donné l'ampleur des désordres et l'état de dégradation avancé du corps de bâtiment, il est préconisé de la déconstruire dans les plus brefs délais.



VI - CONCLUSION

Suite à l'évolution des désordres affectant l'Ensemble immobilier 13 rue de la Tour à Malakoff (92), le bureau d'études BOST Diagnostics Structures a été sollicité pour émettre un avis technique.



Vue aérienne – Localisation du bâtiment sinistré

Notre intervention s'inscrit dans la continuité de notre premier rapport n°2425A-216 concernant une demande de mise en sécurité d'urgence à la suite du rapport établi par l'expert, qui mettait en évidence des désordres structuraux affectant l'ensemble immobilier et qui présentaient un risque d'effondrement sur la voie publique.

Lors de notre premier rapport, l'objectif était de vérifier la bonne mise en œuvre des renforcements et des préconisations formulées par l'expert pour une mise en sécurité d'urgence.

À la suite de notre première intervention nous avons réalisé un examen visuel concernant les mesures conservatoires pour lever la mise en sécurité d'urgence :

Examen visuel		Degré de gravité				
D1 :	Absence de jambe de force sur étaie ment en bois	1	2	3	4	5
D2 :	Absence de traverse sur étaie ment bois	1	2	3	4	5
D3 :	Ruisselle ment dans les murs et ses fondations	1	2	3	4	5
D4 :	Appuis des étais sur cales bois de surface insuffisante	1	2	3	4	5
D5 :	Risque de dégradation structurel	1	2	3	4	5
		1	2	3	4	5

1 Sain 2 Aucun traitement 3 A traiter 4 A traiter en priorité 5 A traiter sans délai

Le traitement des désordres D1 à D3 et D5 ont été traité mais depuis, aucuns travaux supplémentaires n'ont été effectués.

Il est important de noter que la mise en œuvre des confortements et des étaie ments est la conséquence d'une demande de mise en sécurité d'urgence à la suite d'une expertise réalisée le 16 décembre 2024 devant l'état de dégradation avancé des bâtiments qui menaçaient de s'effondrer.



Ces confortements étaient admissibles pour la phase de mise en sécurité d'urgence et dans l'attente de la réalisation de travaux de déconstruction ou de renforcement de la structure mais ils ne sont pas adaptés pour un étaielement à long terme pour les raisons suivantes :

- Les éléments de confortements ont été lessivés par les intempéries.
- Le verrouillage des différents éléments bois par des serres joints de maçon n'est pas adapté pour du confortement à long terme et n'est peut-être plus complètement effectif (notamment à cause du phénomène de retrait et gonflement du bois vis-à-vis de l'humidité).
- Le calage des jambes de force est fait contre des éléments (jardinière et grillage) qui ne sont pas fait pour reprendre des efforts. De plus les éléments bois qui permettent de bloquer le glissement des jambes de force sont posés à même le sol et sont très exposés aux reprises d'humidités qui favorisent l'apparition d'agent biologique (bactérie, champignon, insectes) et qui peuvent altérer les propriétés mécaniques du bois.
- Les cales en bois sous les étais n'ont pas été remplacées par des platines ou des semelles de répartition, entraînant un risque de poinçonnement des planchers.
- Les bastaings de répartition sur les étais ne sont pas vraiment maintenus latéralement.
- Les étais ne possèdent d'élément de stabilisation vis-à-vis du phénomène de flambement.
- L'étaï supportant l'arbalétrier cassé possède un calage précaire.
- Le « renforcement » de l'arbalétrier cassé a été effectué par la mise en œuvre de moises maintenues par des serres joints.

Le délai de 14 mois d'absence de travaux ne permet plus de considérer que ces confortements soient une solution pérenne dans l'attente de la réalisation des renforcements définitifs ou de la déconstruction.

Dans le cas d'un étaielement pour une longue durée, il est préconisé de mettre en œuvre des éléments en aluminium réglementés, d'ancrer les étais dans la façade et dans le sol et de les contreventer.

Cet étaielement doit être mis en œuvre dans les plus brefs délais mais étant donné l'ampleur des désordres et l'état de dégradation avancé du corps de bâtiment, il est préconisé de la déconstruire dans les plus brefs délais.

Envoyé en préfecture le 12/06/2026

Reçu en préfecture le 12/06/2026

Publié le

ID : 092-219200466-20260611-A2026_72-AR



■ **Saint-Etienne (siège social)**

1997 Rue Jean Rostand
ZI Molina La Chazotte
42350 La Talaudière
Tél. : 04 77 43 01 90

■ **Paris**

142 Rue de Picpus
12e arrondissement
75012 Paris
Tél. : 01 85 73 16 82

■ **Avignon**

3 Rue Rigoberta Menchú
ZI Courtine
84000 Avignon
Tél. : 04 90 14 92 84

■ **Rennes**

20 Rue Louis Blériot
35170 Bruz
Tél. : 02 23 45 06 80

