



85, Boulevard Gabriel Péri Envoyé en préfecture le 26/09/2025
S.A.S. au capital de 7622,45 € - RCS Nanterre 353 480 031 - NAF 6832A
ecobat.immo@ecobat.fr Recu en préfecture le 26/09/2025
Transaction - Gestion Locative Publié le
01.42.53.10.98 - Administrateur de biens ID : 092-219200466-20250924-A2025_53-AR
01.42.53.10.98 - Location Immobilière **01.42.53.57.13 - Syndic de copropriété**
01.42.53.96.96 - Transaction Immobilière

ECOBAT immo

Lettre LRAR

2025

SDC : **1019**

Résidence : 79 avenue Pierre Larousse MALAKOFF

Nos réf : TC/EDA/EV/019

Vos réf :

Objet : Arrêté évacuation - 79 avenue Pierre Larousse à Malakoff

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

92240 MALAKOFF

A Malakoff, le vendredi 5 septembre

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

Madame le Maire,

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

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

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

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

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

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

Edouard d'ABOVILLE
 Gestionnaire

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

85, boulevard Gabriel Péri
 92240 Malakoff

ecobat.immo

PJ :

Rapport d'inspection des réseaux enterrés par LAVILLAUGOUET

Plan de l'état actuel

Plan des travaux à réaliser

ECOBAT immo
 Edouard D'ABOVILLE - Gestionnaire
 01 42 53 99 72 ☎ 06 70 57 43 82
 edouard.daboville@ecobat.fr
 CPI 9201 2017 000 018 769 délivrée le 9/05/2025 par la CCI Ile-de-France
 Garantie financière SD.C.A.P. - Agréée S.N.P.I. - RCS Nanterre 353 480 031 - NAF 6832A

ASSAINISSEMENT, BÂTIMENT
& TRAVAUX PUBLICS

S.A.S au Capital de 224 000 €

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

Affr. 79 AVENUE PIERRE LAROUSSE

92240 MALAKOFF

Suivie par J de Moulins & J. Pardon
N/Réf. JM/JP/YN/23/04-66.031C

SARL ECOBAT IMMO

85 BOULEVARD GABRIEL PERI
92240 MALAKOFF

Paris, le 23 Juillet 2025

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

Monsieur,

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

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

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

TESTS D'ETANCHEITE

Test d'étanchéité n°1

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

INSPECTION TELEVISEE

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

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

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

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

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

Les canalisations sont impropre à l'utilisation.

A SIGNALER

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

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

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

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

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

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

CONCLUSION

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

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

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

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

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

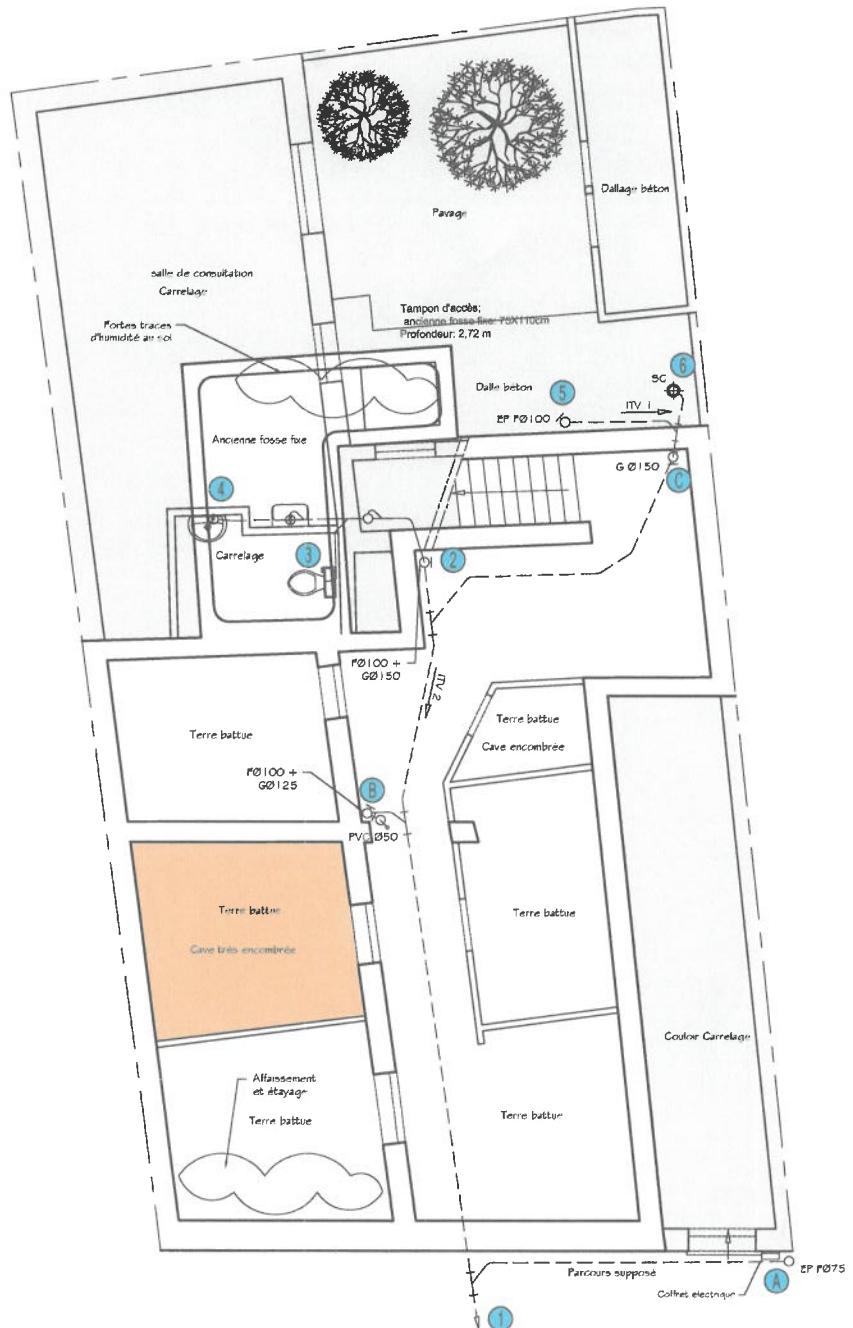
Nous vous adresserons prochainement à votre demande notre meilleure proposition correspondant aux travaux de canalisations de tout-à-l'égout à réaliser.

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

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

Un Administrateur





Avenue Pierre Larousse

79 AVENUE PIERRE LAROUSSE
92240 MALAKOFF

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

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

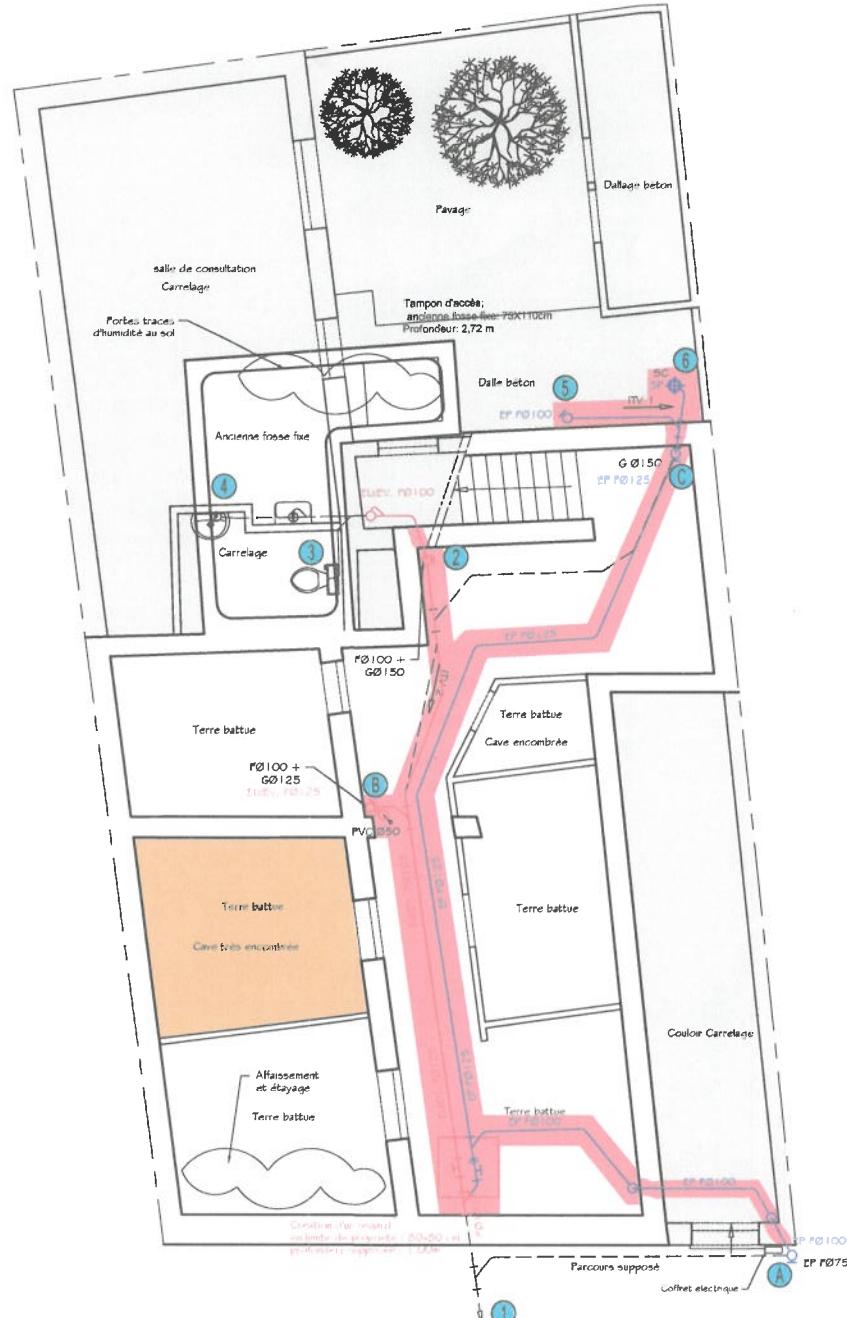
PLAN SCHEMATIQUE DE RECOLEMENT
RESEAU DE CANALISATIONS DE "TOUT A L'EGOUT"
RESEAU EXISTANT

Réseau enterré, existant: | — — |

Réseau Apparent, existant: | - - - - |

Terre plein Non visité

Point de repère: 1



Avenue Pierre Roussel

**79 AVENUE PIERRE LAROUSSE
92240 MALAKOFF**

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

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

PLAN SCHEMATIQUE DE RECOLEMENT

RESEAU DE CANALISATIONS DE "TOUT A L'EGOUT"

PROJET DE REFECTON

Réseau eaux usées
 Réseau eaux pluviales

Réseau enterré, existant: Projet:
Réseau Apparent, existant: Projet:
 Terre plein Non visité A déposer:

Point de repère: