

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



Pierre André CAUQUIL

Ingénieur E.T.P. – Diplômé I.S.B.A.

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

7, chemin des Basses Soudannes – 78380 BOUGIVAL

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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 24 12756 du 5 septembre 2024

VILLE DE MALAKOFF

Contre

Propriétaire de l'immeuble 3 villa Cacheux

RAPPORT D'EXPERTISE

A. PARTIES EN PRESENCE

A1 – Demanderesse

- **Ville de MALAKOFF**

Représentée par sa maire en exercice

Madame Jacqueline BELHOMME

Représentée par :

Monsieur André SCHWARTZ Inspecteur de Santé Environnementale.

Direction du Développement Urbain

Hôtel de Ville place du 11 novembre 1918 92245 MALAKOFF

A2 – Partie Défenderesse

Propriétaire de l'immeuble 3 villa Cachaeux

Madame Léonie KAVAFIAN, sous tutelle de Monsieur Faouzi DIANE.

B. LES FAITS

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

le toit était en grande partie détruit.

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

la charpente était partiellement détruite par l'incendie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'il présente pour la sécurité y compris celle des occupants et du voisinage

dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent en motivant cette appréciation

proposer des mesures de nature à mettre fin au danger

dans ce cas dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin au danger.

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

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

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

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

C. CONSTAT DU 11 SEPTEMBRE 2024

Étaient présents au constat contradictoire de ce jour 11 septembre :

pour la ville de Malakoff

Monsieur André SCHWARTZ Inspecteur de Santé Environnementale.

pour la propriété 3 villa Cacheux

Monsieur Matthieu BALDACHINO généalogiste

Note de l'expert

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

C1. Clôture sur rue

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

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

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

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

C2 Bâtiment

Vue générale photo 3

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

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

Pignon Gauche

Vue générale photo 4

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

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

Façade rue

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

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

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

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

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

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

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

Pignon Droit

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

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

Intérieur du Bâtiment

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

Façade arrière

Vues générales photos 19 et 20

A noter:

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

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

D. CONCLUSIONS DES CONSTATS

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

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

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

un risque de chute de pièces de charpente et de tuiles

un risque de chute de volets et de fenêtres

un risque d'effondrement des planchers

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

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

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

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

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

délai une semaine

2° le poteau droit du portillon sera démoli

délai 2 semaines

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

délai 2 semaines

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

délai 2 semaines

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

délai 4 semaines

6° les débris existants dans le jardinet seront enlevés

délai 2 semaines

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

délai 4 semaines

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

délai 4 semaines

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

délai 4 semaines

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

délai 3 semaines

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

délai 3 semaines

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

délai 3 semaines

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

délai 2 semaines

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

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

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

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

J'insiste sur 3 points fondamentaux:

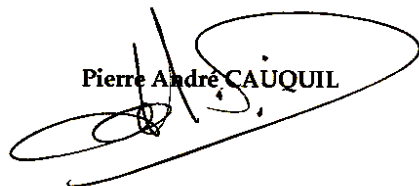
1° l'utilisation d'engins avec flèche disposés dans la villa Cacheux peut nécessiter un accord de la SNCF compte tenu de la présence de caténaires à proximité.

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

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

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

Fait à Bougival le 11 septembre 2024


Pierre André CAUQUIL

Pierre André CAUQUIL

Ingénieur E.T.P. – Diplômé I.S.B.A.

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

7, chemin des Basses Soudannes – 78380 BOUGIVAL

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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE

Ordonnance 24 12756 du 5 septembre 2024

VILLE DE MALAKOFF

Contre

Propriétaire de l'immeuble 3 villa Cacheux

PHOTOS

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

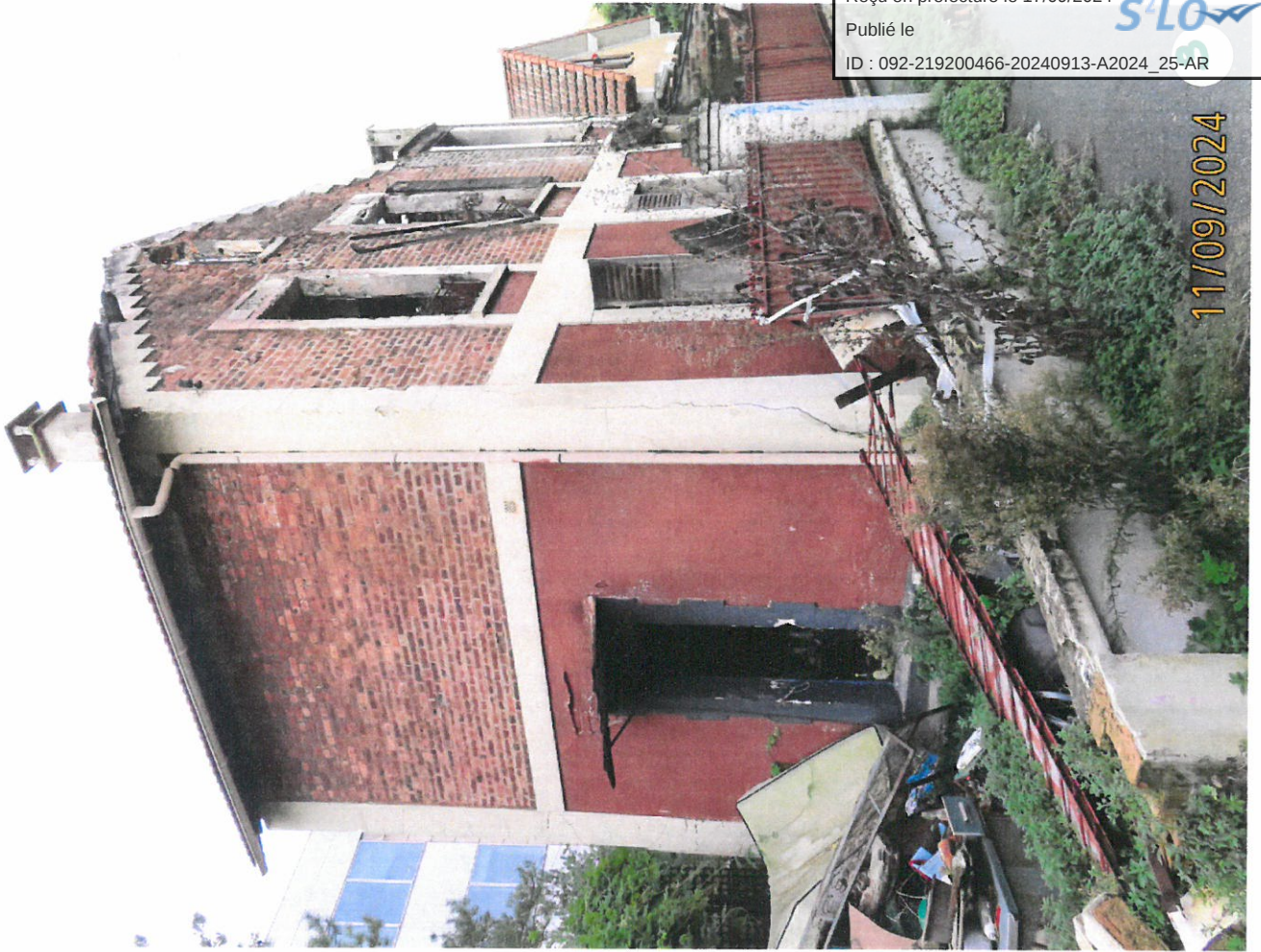
Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

S²LOW

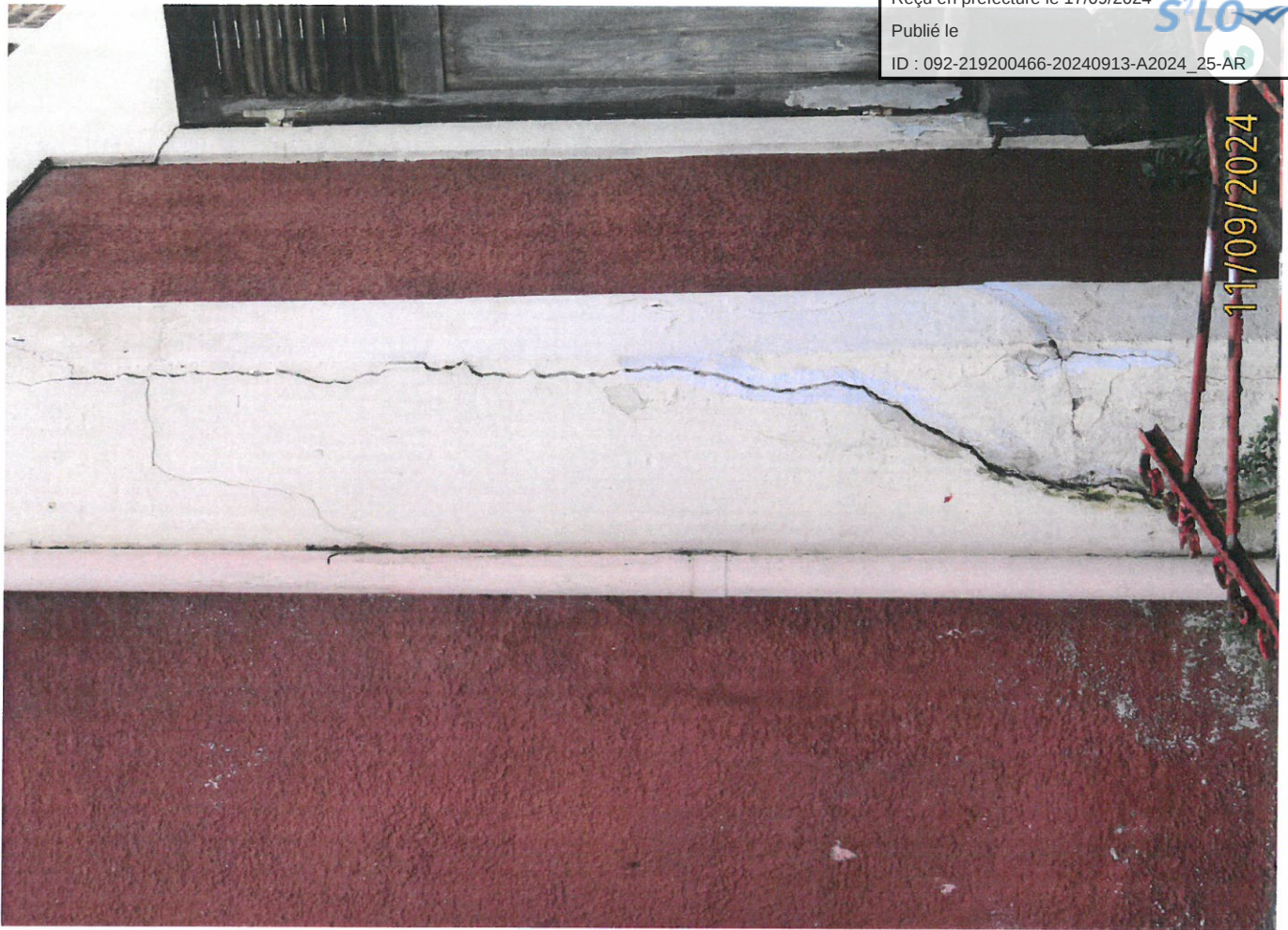


11/09/2024



4

11/09/2024



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



11/09/2024



8

11/09/2024



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

S²LO



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

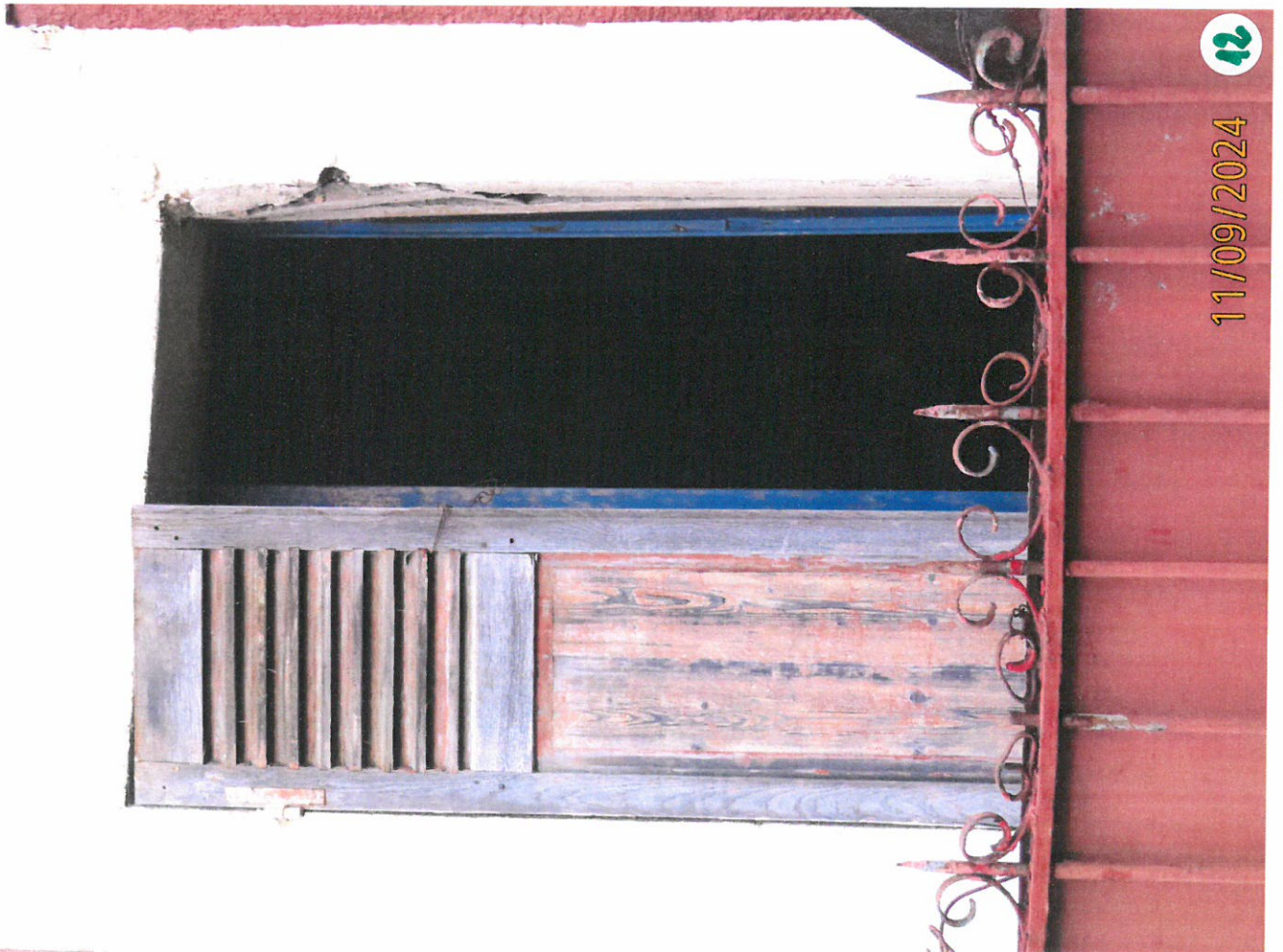
Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

SLO



11/09/2024



12

11/09/2024

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



11/09/2024



11/09/2024

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

S²LO



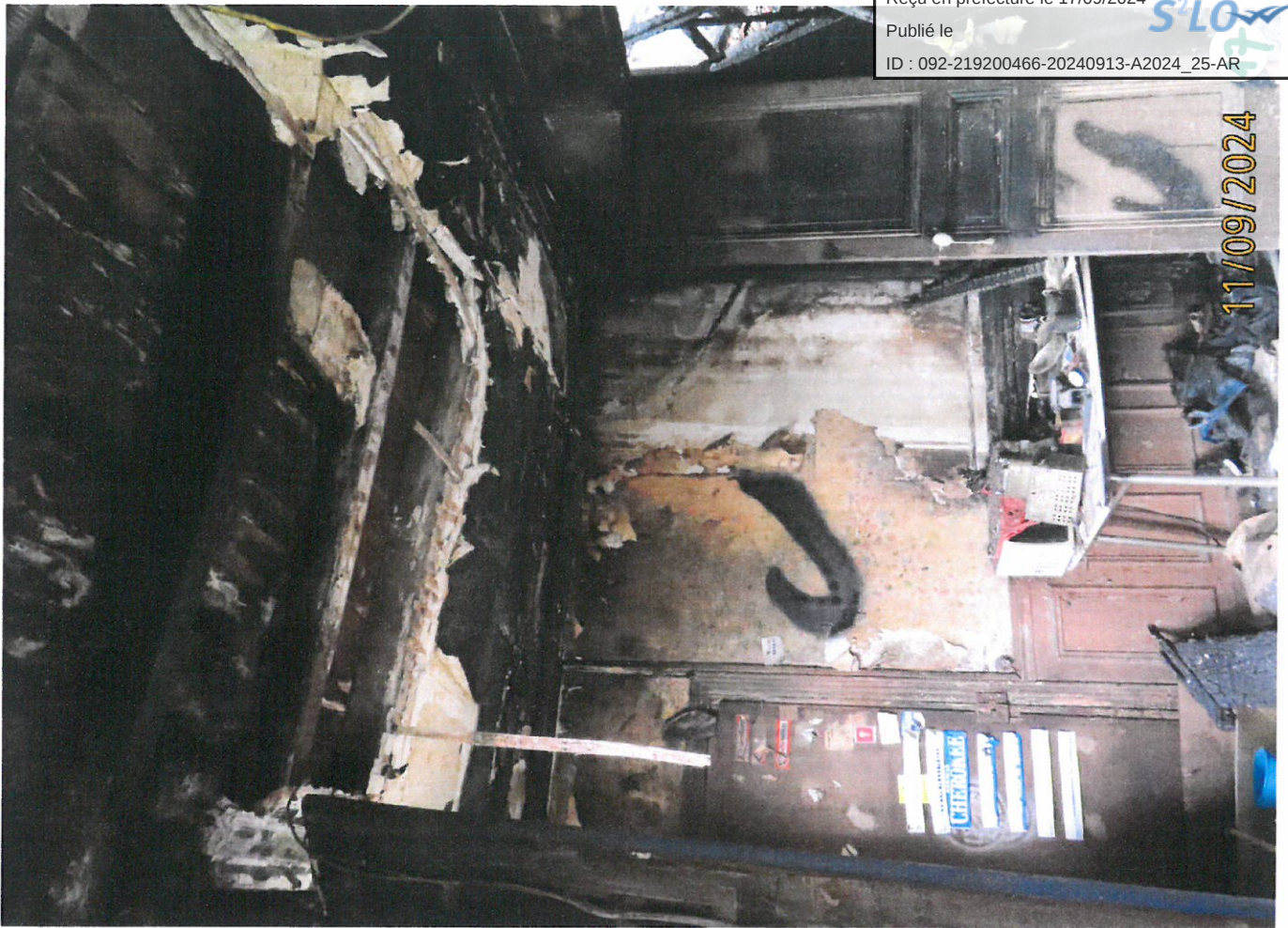
Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

S2LO



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR



11/09/2024



11/09/2024



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240913-A2024_25-AR

S²LO

11/09/2024



21