Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Ville de Vaujours

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Seine-Saint-Denis

ARRETE DE MISE EN SECURITE

Service Urbanisme
Réf. : DB/SG/IB

ARRETE MUNICIPAL n° 24/325
ARRETE DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE
ordonnant les mesures conservatoires nécessaires à faire cesser le danger affectant le bâtiment sis 150-152 rue de Meaux à VAUJOURS (cadastré A 1051)

LE MAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2131-1, L 2211-1, L 2212-1, L 2212-2, L 2212-4, L 2213-24 et L 2521-2,

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

VU le rapport de visite dans le cadre du traitement de l'habitat insalubre de l'Agence Régionale de Santé du 2 août 2024 portant les références 2024/DD93/00836, identifiant la présence d'un risque structurel sur l'escalier menant au dernier étage, la corrosion des éléments de structure située sur le plancher haut des caves, la présence de fissures visibles sous l'escalier menant au 1er étage de l'immeuble sis 150-152 rue de Meaux, cadastré A 1051,

VU le rapport d'expertise de péril du 3 septembre 2024 dressé par Madame Liliane IDOUX, architecte DPLG, experte de justice désignée par le Tribunal Administratif de Montreuil par ordonnance de référé N° 2411928 du 22 août 2024, concluant à l'existence d'un danger imminent pour la sécurité des personnes et des biens sur l'immeuble sis 150-152 rue de Meaux, cadastré A 1051,

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que les marches du quart tournant de la 2ème volée d'escalier d'accès au R+2 et que le plancher haut des caves sont constitutifs de péril imminent pour les personnes et les biens,

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers,

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures conservatoires soient prises en vue de garantir la sécurité des occupants et des tiers,

- ARRETE –

ARTICLE 1 : PRESCRIPTIONS

La SCI ROSAME, enregistrée au RCS de Paris sous le n°477 851 182, représentée par Monsieur CHAMOT Hervé en sa qualité de gérant, ayant son siège social au 229 boulevard Raspail à PARIS (75014),

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

propriétaire du bien sis 150-152 rue de Meaux à Vaujours, cadastré A 1051, est mise en demeure de procéder :

- **Immédiatement :**
  Un maître d'œuvre dûment qualifié devra être missionné.

- **Sous 1 semaine :**
  Les travaux de mise en sécurité suivants devront être exécutés sous sa houlette :
  - Dans l'escalier :
    - Purge des éléments plâtre instables
    - Étaiements des quelques marches instables
  - Dans les caves :
    Au sol :
    - Remplacement du platelage effondré par un platelage solide et stable

    En plancher haut
    - Purge des plâtras non adhérents
    - Mise en place d'un platelage sur chandelles en sous face du plancher haut des caves dans la zone située devant les canalisations en bas de l'escalier
  - Sécurisation :
    - Pose d'un éclairage de chantier permettant une circulation sécurisée dans l'escalier vers le sous-sol et dans les caves

- **Sous 2 mois :**
  Une fois l'exécution des mesures ci-avant réalisées sous la houlette d'un maître d'œuvre par des entreprises compétentes, spécialisées et dûment assurées, il sera nécessaire de mettre un terme à cette situation en présentant à la Mairie :
  - Les moyens qui seront mis en œuvre pour supprimer les causes de désordre, définir les moyens réparatoires afin d'assurer la pérennité des ouvrages réparés
  - Le calendrier prévisionnel de ces travaux réparatoires.

  Le maître d'œuvre devra prendre en compte l'état des sols et installations dans les parties privatives du rez-de-chaussée avant d'aborder les procédés réparatoires concernant le plancher haut des caves.

ARTICLE 2 : MESURES D'EXECUTIONS D'OFFICE

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé, il y sera procédé d'office par la commune de VAUJOURS et aux frais de la personne mentionnée.

ARTICLE 3 : SANCTIONS

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 : CONSTAT DE REALISATION DES TRAVAUX

Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, ils sont tenus d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.
La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la Ville de VAUJOURS, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.
Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la Ville de VAUJOURS tous justificatifs attestant de la bonne et complétée réalisation des travaux.

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

ARTICLE 5 : NOTIFICATION

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.
Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : AFFICHAGE

Le présent arrêté est affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

ARTICLE 7 : TRANSMISSION

La Directrice Générale des Services, le directeur des services techniques, la commissaire de police de Livry-Gargan sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.
Ampliation du présent arrêté sera communiqué à :

- Monsieur le préfet de BOBIGNY
- Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de Bobigny.
- Tribunal Administratif de Montreuil
- Madame le Commissaire de Livry Gargan
- La Police Municipale de Vaujours

ARTICLE 8 : RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.
Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil (7 rue Catherine PUIG – 93100 MONTREUIL), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Vaujours, le 4 septembre 2024
Le Maire

Dominique BAILLY
Vice-président de Grand Paris Grand Est

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

LILIANE IDOUX

ARCHITECTE DPLG

EXPERT DE JUSTICE
PRES LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL DE PARIS & VERSAILLES

TRIBUNAL ADMINISTRATIF de MONTREUIL

Ordonnance du 22 août 2024
Dossier N° 2411928

AFFAIRE :
M. le Maire de la commune de VAUJOURS

■

RAPPORT D'EXPERTISE DE PERIL

■

Rapport clos le 03 septembre 2024

1 rue Castex-75004 PARIS Téléphone : 01 48 04 78 43 Courriel : liliane.idoux@wanadoo.fr

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Je soussignée, Liliane IDOUX DECHELLE, Architecte D.P.L.G. Expert près la Cour d'Appel de Paris & près les Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles, demeurant 1 rue Castex - 75004 Paris -

ai été désignée selon ordonnance rendue le 21 août 2024 par Madame GHAZI, Juge des référés au Tribunal Administratif de Montreuil, dans le cadre d'une procédure de péril à la requête de Monsieur le Maire de la commune de VAUJOURS
avec la mission de :

- *se rendre sur les lieux et dresser constat de l'immeuble situé 150/152 rue de Meaux à Vaujours (93410), parcelle cadastrée A 1051 et de celui des bâtiments mitoyens susceptibles d'être affectés ;*

- *décrire les désordres observés et émettre un avis sur le danger qu'ils présentent pour la sécurité des personnes, y compris celle des occupants et du voisinage, et son caractère imminent ;*

- *proposer les mesures de nature à mettre fin au danger et les mesures provisoires indispensables pour mettre fin à son imminence.*

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

1. se rendre sur les lieux

Après avoir pris connaissance de ma mission reçue par courrier électronique, le jeudi 22 août 2024 à 17 heures 40,

J'ai pu joindre téléphoniquement la commune de VAUJOURS demanderesse à l'expertise le vendredi 23 août 2024 à 10 heures 10.

Madame Ilham BOUHOUT en charge du dossier étant absente à cette date, c'est Madame Oumessad CHAHINEZE agent administratif la substituant que j'ai informée de mon intervention et de la programmation d'une visite des lieux pour ce même vendredi 23 août 2024 après-midi afin qu'elle puisse en informer le bailleur de l'immeuble.

Je me suis rendue sur place à 17 h 15 au 150/152 rue de Meaux à Vaujours (93410), pour examiner les lieux en présence de la seule présence de :

Madame Oumessad CHAHINEZE *agent administratif du service urbanisme*

➔ en l'absence de coordonnées téléphoniques ou adresses courriels, les recherches et appels de Madame CHAHINEZE pour prévenir le bailleur se sont révélées infructueuses

- **l'immeuble**

- il est composé d'un bâtiment principal R+2 sur cour *(cf. façade rue ci-dessus)* et s'inscrit sur une parcelle de terrain et comprenant :

A droite :

- sur cette façade est accolée un local de hauteur rez-de-chaussée dont la façade en chicane s'arrête sur rue en limite de propriété

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

A gauche :
- un passage permet de longer le local poubelles et d'accéder à l'arrière du bâtiment donnant sur un jardin en friche

en façade arrière du bâtiment :
- les fenêtres du rez-de-chaussée ont été murées avec des parpaings,

- en retour, sur le pignon longeant le passage vers la façade arrière, la construction d'un appentis est accolée, je constate une fissure sur toute la hauteur de cet accolement

➔ Cet ensemble bâti n'est contigu à aucune propriété voisine

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

2. examiner les désordres

Note liminaire :

- sur la porte d'entrée est notifiée la procédure d'insalubrité en cours ; cette procédure dénonce la reprise de l'installation électrique, de fait ma mission ne prendra en compte que les problèmes possiblement structurels

- **L'escalier d'accès aux logements :**

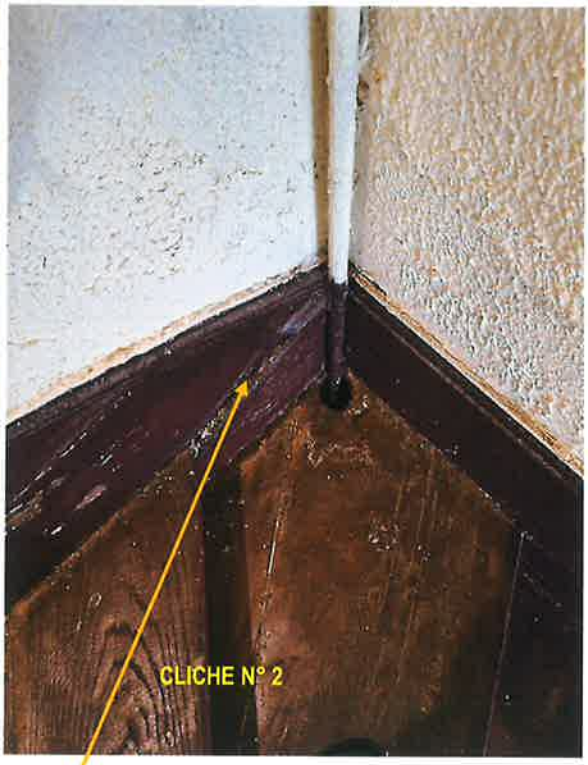
coulures

➔ les étages 1 et 2 sont desservis par 2 volées d'escalier en bois

Depuis le bas de l'escalier, je constate :
- d'importantes traces de coulures d'eau sur toute la hauteur de la cage d'escalier en angle des murs au niveau de la 1ère volée *(cf. page 7)*
- que les marches de cette 1ère volée droite sont stables, non détériorées par l'usage depuis des décennies mais que leur vitrification est totalement usée au droit du passage

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

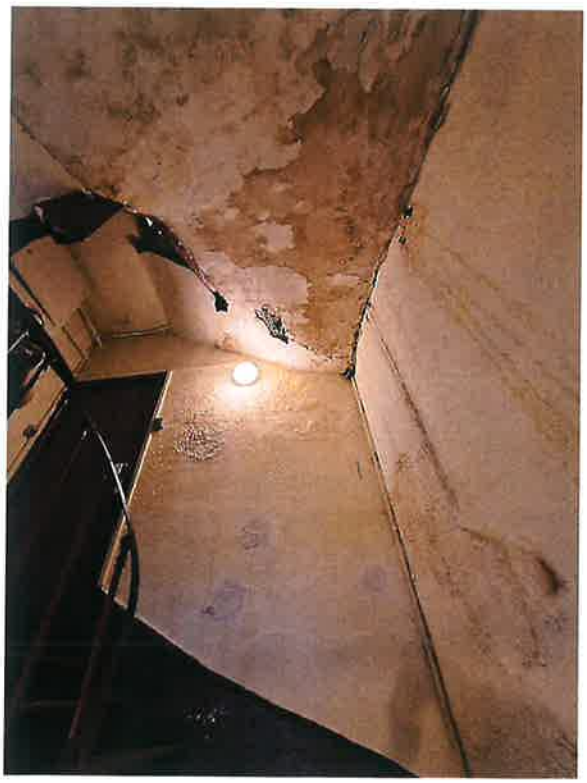
L'escalier du rez-de-chaussée au 1er étage



c'est au 1er quart tournant, que la marche d'angle présente des dégradations telles que :

- désengagement de l'assemblage entre le poteau bois d'angle du garde-corps et la marche (1)
- cette marche bouge au passage (2), elle est traversée par un tuyau passant par un percement dont le diamètre supérieur à la colonne, le stylobate lui correspondant est disloqué
- dans cette zone tournante : fissuration, décollement et boursoufflure du stylobate (3 & 4) au droit des coulures sur le murs

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024



Sur le mur correspondant au quart tournant de la 1ère volée d'escalier : **les traces d'inondation :**

- coulure, boursoufflure de la peinture
- sous face de la paillasse de la volée supérieure d'escalier : enduit plâtre partiellement effondré et n'accrochant plus au lattis support (bacula)

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

L'escalier du 1er étage au 2ème

Dans l'angle du mur, à l'aplomb des traces de coulures, un placard enfermant compteurs et colonnes montantes d'eau

La marche située sous ce placard de colonnes est désengagée et instable, décolorée par l'eau, une colonne la traverse, le percement autour de la colonne a été grossièrement rebouché, le sinistre sur la paillasse de l'escalier *(cliché page 7)* est situé au-dessous de cette marche

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

A noter qu'en sous face du plafond du 2ème étage, au-dessus de l'escalier, il n'existe aucune trace d'infiltration

Le plafond au-dessus de l'escalier

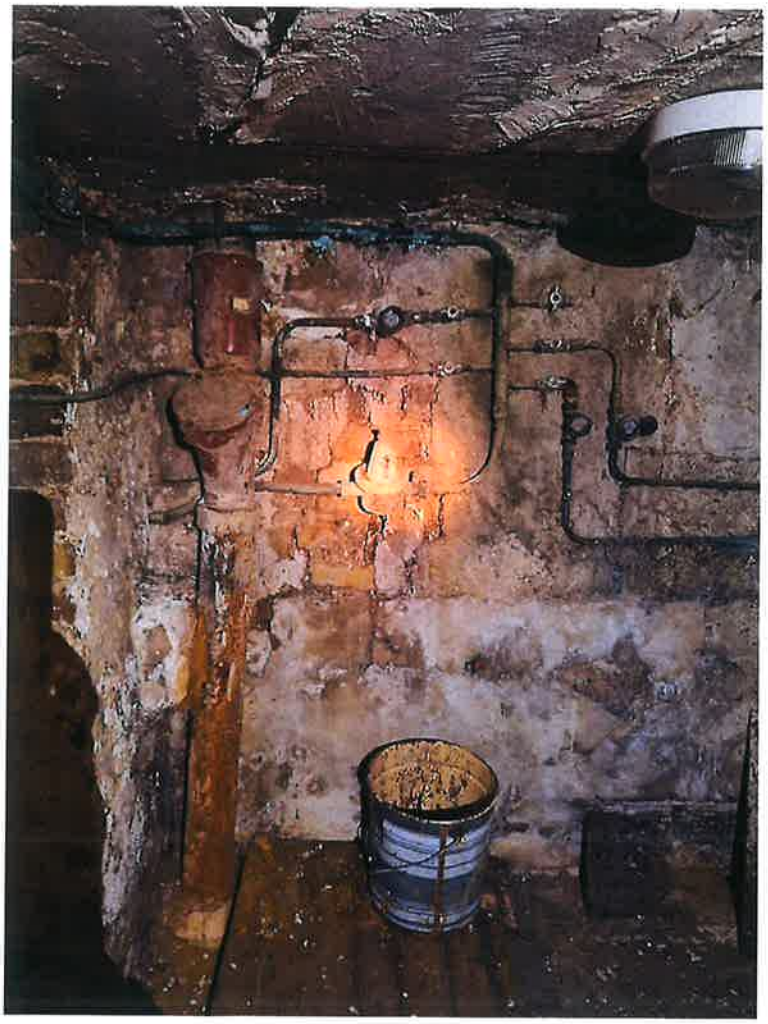
- **les caves :**

par l'escalier d'accès aux caves, je constate que

sur la sous face de l'escalier du rez-de-chaussée au 1er étage, la paillasse présente une fissure traversante sans décollement de l'enduit plâtre

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

en bas de l'escalier d'accès aux caves, à la lumière de portable je constate qu'une sorte de platelage (qui s'est effondré sous mes pas) bouche une cavité du sol ; le bois est sec.



Sur le mur en face, je constate le tuyau d'eau recouvert de vert-de-gris, une nourrice et une descente en fonte détériorée ; l'ensemble est en mauvais état

➔ un sceau posé sur le platelage bois est situé au-dessous des arrivées d'eau

A noter

- le mur de pierres derrière ces tuyaux est raviné par l'eau

- la sous face du plancher haut en plâtras n'est plus adhérente aux fers de structure

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

les planchers hauts des caves

dans la partie de caves visitée, les planchers hauts présentent des décollements ponctuels des plâtras entre fers IAO ; je constate que de manière sporadique, des réparations plâtre d'urgence ont été réalisées sur ces décollements, mais les fers oxydés à cœur pour certains et déformés n'ont pas été traités

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

3. dire s'il s'agit d'un péril grave et imminent

- *observations :*

➔ sont constitutifs de péril imminent pour les personnes et les biens :
- en super structure : les marches du quart tournant de la 2ème volée d'escalier d'accès au R+2
- en caves : le plancher haut des caves

Le reste de mes constatations visuelles concernant les parties communes ne présentent pas de signe de désordre structurel mettant en péril les personnes et les biens
- reste inconnu l'état des sols et installations dans les parties privatives du rez-de-chaussée (infiltrations possibles, surcharges, etc.) que nous n'avons pas pu visiter (absence des occupants) ; ils seront à prendre en compte avant d'aborder les procédés réparatoires concernant le plancher haut des caves.

- *mesures conservatoires*

à l'issue de la réunion, et en conséquence des constats réalisés, les mesures de sauvegarde suivantes sont à prendre :

immédiatement :
un maître d'œuvre dûment qualifié devra être missionné

sous 1 semaine :
les travaux de mise en sécurité suivants devront être exécutés sous sa houlette :

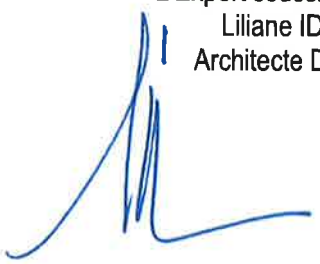
- dans l'escalier :
  - purge des éléments plâtre instables
  - étaiements des quelques marches instables

- dans les caves :
  au sol :
  - remplacement du platelage effondré par un platelage solide et stable
  en plancher haut :
  - purge des plâtras non adhérents
  - mise en place d'un platelage sur chandelles en sous face du plancher haut des caves dans la zone située devant les canalisations en bas de l'escalier
- sécurisation :
  - pose d'un éclairage de chantier permettant une circulation sécurisée dans l'escalier vers le sous-sol et dans les caves

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20240904-2024-325-AR
Date de télétransmission : 13/09/2024
Date de réception préfecture : 13/09/2024

sous 2 mois
une fois l'exécution des mesures ci-avant réalisées sous la houlette d'un maître d'œuvre par des entreprises compétentes, spécialisées et dûment assurées, il sera nécessaire de mettre un terme à cette situation en présentant à la Mairie

- les moyens qui seront mis en œuvre pour supprimer les causes de désordre, définir les moyens réparatoires afin d'assurer la pérennité des ouvrages réparés
- le calendrier prévisionnel de ces travaux réparatoires

Telles sont mes observations, en foi de quoi j'ai rédigé le présent rapport sincèrement et de bonne foi ;
je certifie avoir procédé moi-même aux opérations d'expertise qui y sont décrites pour être jugées par le Tribunal

Fait à Paris, le 03 septembre 2024
L'Expert soussignée
Liliane IDOUX
Architecte DPLG