



OBJET : Arrêté de mise en sécurité - procédure urgente
[Nomenclature « Actes » : 6.1.2.1 Arrêtés de péril, entretiens des édifices]

Le Maire de Villemomble,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-19 à L.511-22, les articles L.521-1 à L.521-4, et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

VU le Code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

VU le rapport établi par les services de la ville, en date du 30 avril 2025, constatant des affaissements et des fissures au niveau de l'appartement au rez-de-chaussée ainsi qu'au niveau du logement en fond de cour ;

VU le rapport du 14 mai 2025, établi par M. Jean ROUVE, expert désigné sur ma demande par l'ordonnance N° 2507230 rendue le 30 avril 2025 par le juge des référés du Tribunal Administratif de Montreuil ;

CONSIDERANT que la parcelle n° R 107, d'une surface de 363m², sise 75 Grande Rue à Villemomble 93250, comporte :

- Un bâtiment à usage d'habitation donnant sur rue composé d'un rez-de-chaussée, comprenant deux appartements, d'un premier étage comprenant deux appartements, d'un deuxième étage comprenant deux appartements, et de combles aménagés en un appartement ;
- Une cour intérieure ;
- Une extension construite en prolongement du bâtiment comprenant un rez-de-cour à usage de caves et un studio à usage d'habitation, accessible par un escalier extérieur ;
- Des dépendances bâties isolées à usage de boxes de parking.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé, établi par l'expert, le descriptif des désordres suivants :

Au niveau du bâtiment sur rue :

Extérieur de l'immeuble :

- A l'arrière du bâtiment, sur la façade donnant sur la cour, une fissure est apparente au niveau du plancher séparant le 1er et le 2ème étage ;
- Une fissure sur la façade arrière est également visible au niveau du pignon Nord-Ouest ;
- Le bâtiment est en mauvais état général du fait d'un défaut d'entretien ancien.

Appartement du 1^{er} étage côté rue :

- Très mauvais état des solives ;
- Appartement fortement dégradé, inhabitable en l'état.

Appartement au rez-de-chaussée côté rue :

- Fragilité du plancher haut ;
- Présence d'une fissure au droit de la cloison de séparation avec les parties communes ;
- Très mauvais état général de l'appartement, jugé inhabitable car encombré par la présence des étais.





Au niveau de l'extension en fond de cour :

Les caves en rez-de-cour :

- Plancher haut en état avancé de dégradation ne permettant plus d'assurer sa fonction première de maintien structurel et la fonction d'isolation thermique ;
- L'absence de qualité coupe-feu du plancher haut ne permet pas de protéger l'habitation contre le risque d'incendie.

Le studio situé à l'étage :

- Constat de défaut du parallélisme des vantaux, difficultés à ouvrir et fermer la porte et la fenêtre ;
- Plancher bas susceptible de s'effondrer au niveau du réfrigérateur où il est particulièrement dégradé au point qu'il est inexistant sur une zone.

Au niveau des dépendances bâties isolées à usage de boxes de parking :

- Lots à usage de stationnement non visités par l'expert et non concernés par le présent arrêté.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé, établi par l'expert, qu'il y a un danger grave et imminent pour la sécurité des personnes en raison des risques suivants :

Au niveau du bâtiment sur rue :

Extérieur de l'immeuble :

- Fissuration de toutes les façades, risques à terme de désolidarisation de l'enduit et d'effondrement.

Appartement du 1^{er} étage côté rue :

- Forte dégradation du plancher et de l'ensemble de l'appartement, risque d'effondrement.

Appartement au rez-de-chaussée côté rue :

- Forte dégradation du plafond et du plancher haut, risque d'effondrement.

Au niveau de l'extension en fond de cour :

Les caves en rez-de-cour :

- Plafond effondré, effondrement partiel du plancher haut, risque d'effondrement et de désolidarisation de la totalité du plancher haut.

Le studio situé à l'étage, au-dessus des caves :

- Escalier permettant l'accès au logement dangereux, structure portante douteuse, main courante non conforme, risque de chute de personne ;
- A l'intérieur du logement, effondrement en cours du plancher bas, risque d'effondrement de la totalité du plancher bas.

CONSIDERANT qu'en raison des risques que présentent les désordres décrits ci-dessus, il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser le danger imminent ;





ARRÊTE

ARTICLE 1 : Les copropriétaires des lots d'habitation de l'immeuble sis 75 Grand Rue, parcelle n° R 107, représentés par Madame Carole CADET, syndic bénévole de l'immeuble, domiciliée au 35 rue du Château 77120 MOUROUX, et appartenant à :

Nom complet	Adresse
SCHAEFER Nadine	Chez M CLAMAGIRAND. Place de l'Eglise 92140 CLAMART
AIT SI ALI OUHMAD Saïd	34 ALL CHARLES MAGNE 93140 BONDY
ATTIACH Ilan	53 APPARTEMENT B52 AV PIERRE BROSSOLETTE 92120 MONTROUGE
BERNARD Liliane	11 RUE DES MYOSOTIS 93110 ROSNY SOUS BOIS
CADET Carole	35 RUE DU CHATEAU 77120 MOUROUX
ESSABOU Albert	75 GR GRANDE RUE 93250 VILLEMOMBLE
GOULAS Osman Furkan Mehmet	24 RUE LEON HUTIN 93220 GAGNY
MENTOURI Mehdi	2 T TAV DES LUATS 94350 VILLIERS SUR MARNE

sont mis en demeure, chacun pour ce qui le concerne à compter de la notification du présent arrêté, de procéder à l'exécution des mesures de sécurité ci-dessous indiquées :

Sans délais

Sur l'ensemble des bâtiments :

- Réalisation d'un audit des structures, de la mise aux normes au regard de la sécurité incendie et des installations électriques tant dans les parties communes que dans les appartements ;
- Reprise des façades sur le bâtiment donnant sur rue.





Sur le bâtiment donnant sur rue :

- Maintien et renforcement de la mise en place d'étais sous la poutre principale et au droit des fissures situées au droit de la porte d'entrée de l'appartement au rez-de-chaussée ;
- En l'état actuel l'accès à l'appartement du 1^{er} étage côté rue doit être strictement interdit ;
- Changement en totalité des solives au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ce qui implique la création d'un nouveau plancher ;
- Reprise totale des appartements côté rue du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée (plafonds, murs, sols de chacune des pièces).

Sur l'extension sur cour du bâtiment :

- Reprise en réparation de la structure du plancher haut des caves qui constitue le plancher bas du logement ;
- Reprise de l'isolation avec qualité coupe-feu respectant les exigences réglementaires de résistance au feu ;
- Pour les nécessités de l'opération, le relogement des occupants est demandé.

ARTICLE 2 : Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les mesures prescrites au même article, dans les délais fixés, la Commune fera procéder d'office à leur exécution aux frais des propriétaires ou à ceux de leurs ayants droit. La créance des frais de l'exécution d'office, comprendra le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaire et sera recouvrée comme en matière de contributions directes y compris les frais d'expertise. Le recouvrement des dépenses engagées comportera, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses, conformément à l'article L.543-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 : Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe n°2. Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible de sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes n°2.

ARTICLE 4 : La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation des travaux mettant fin durablement au danger, par des agents compétents de la Commune. Les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, tiendra à disposition des services de la Commune, tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera notifié :

- A Madame Carole CADET, syndic bénévole de l'immeuble, domiciliée au 35 rue du Château 77120 MOUROUX, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, **qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants, en application de l'article L.511-12 du Code de la construction et de l'habitation ;**
- Aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception ;
- Aux occupants de l'immeuble.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie.





ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera transmis :

- Au Préfet du département pour contrôle de légalité ;
- Au Président de l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris Grand Est, compétent en matière d'habitat ;
- Aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du Département ;
- Au Commissaire de Police du Raincy/Villemomble ;
- Aux services de Police Municipale de Villemomble.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire de Villemomble dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai de 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 compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
093-219300779-20250711-16550-AR-1-1
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16 juillet 2025

Fait à Villemomble, le 11 juillet 2025

Le Maire
Conseiller départemental de la Seine-Saint-Denis



Jean-Michel BLUTEAU

