



OBJET : ARRÊTÉ PORTANT MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE DE L'IMMEUBLE SIS 46 avenue des Limites - 93250 VILLEMOMBLE - Parcelle N° V 20

[Nomenclature « Actes » : 6.5 Actes pris au nom de l'Etat et soumis au contrôle hiérarchique]

Le Maire de Villemomble,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 511-18 à L. 511-22, les articles L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants 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. 2213-24 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 de visite du 30 juillet 2026 établi par les services de la Ville concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité de déposer une requête de nomination d'un expert auprès du Tribunal Administratif de Montreuil ;

VU le rapport d'expertise du 20 août 2026, établi par M. Pierre THOMAS, expert désigné par l'ordonnance N° 2618259 rendue le 6 août 2026 par le juge des référés du Tribunal Administratif de Montreuil, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que la parcelle n° V 20, d'une surface de 265m², sise 46 avenue des Limites à Villemomble 93250, comporte :

- **Un bâtiment A** : Construction érigée sur terres pleines, élevée en R+2. Le RDC est dédié à l'usage mixte d'habitation et de commerces. Les étages sont dédiés à l'usage exclusif d'habitation. La couverture est assurée par une charpente bois à double pans, surmontée d'une toiture en tuiles mécaniques.
- **Un bâtiment B** : Ouvrage de plein pied érigé sur terres pleines et accueillant un lot d'habitation. Ce dernier se prolonge sur l'emprise du bâtiment A. La couverture est assurée par une charpente à pan unique surmontée d'une toiture en panneaux métalliques.
- **Un bâtiment C** : Ouvrage de type dépendance élevée en R+1 et exploitée par le commerce de boulangerie. La couverture est assurée par une charpente à pan unique surmontée d'une toiture en panneau ondulés fibrociment. L'accès à l'étage s'effectue par une escalier extérieur métallique.
- **Un bâtiment D** : Construction de plein pied divisée en dépendances privatives. La couverture est assurée par une charpente à pan unique surmontée d'une toiture en tuiles.
- **Un bâtiment E** : Construction de plein pied divisée en dépendances privatives. La couverture est assurée par une charpente à pan unique surmontée d'une toiture panneaux métalliques.

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

Bâtiment A

Façades Ouest et Nord : Etat de vétusté avancée caractérisé par des décollements par plaques du revêtement qui n'assure plus la mise hors d'eau de l'ouvrage.

En RDC :

- Au sein du lot n°2, le plafond, partiellement manquant, laisse apparaître le caractère très dégradé du plancher haut ainsi que son atteinte aux champignons lignivores attestant de fuites actives depuis les étages. Les structures horizontales sont également fragilisées.





En R+1

- Affaissement prononcé du plancher bas de la cuisine et de la salle de bain du lot n°6. Cet affaissement est significatif d'une altération de la capacité de portance des poutres horizontales supportant le plancher bois. Les liaisons planchers cloisons sont rompues ;
- L'affaissement du plancher bas du R+1 s'étend jusqu'à la façade Ouest et se caractérise par une fissure transversale du revêtement carrelé du sol de la salle de bain du lot 5 ;
- Le garde-corps de la baie des parties communes est désolidarisé de la façade, compromettant l'intégrité du garde-corps ;
- La stabilité du plancher haut du local commun ne peut être garantie.

En R+2

- Au sein du lot n°8 un affaissement significatif du plancher bas au sein de la cuisine de ce lot laissant craindre une altération des structures horizontales par d'anciennes fuites de réseau ou provenant de la couverture ;
- Le flambement significatif du plancher haut de la cuisine du lot 8, accompagné par des désolidarisations de plaques polystyrènes.

Dans les combles

- À l'aplomb, surcharge des structures horizontales par l'encombrement des espaces et la réalisation d'un mur en carreaux de plâtres du fait de l'annexion des combles par le lot 9. Il n'a été identifié aucune solution de renforcement des structures horizontales permettant de garantir la reprise des charges engendrée par ce changement de destination ;
- Traces de ruissellement affectant les souches de cheminées qui pourraient expliquer les traces de corrosion à l'eau visible sur le plafond du lot n°10 ;
- Les tuiles portent régulièrement des traces de calcite en sous-face attestant du caractère vétuste de la couverture.

Les planchers intermédiaires sont ainsi gravement fragilisés par des venues d'eau provenant de la couverture que des installations sanitaires. Ces venues d'eau ont altéré l'intégrité des structures horizontales en bois également fragilisées par la prolifération de champignons lignivores. En l'état, la stabilité des planchers intermédiaires ne peut être garantie à très court terme sur l'ensemble de la zone centrale impactant les lots 2, 5, 6, 8, 9 et 10.

Bâtiment B

Façade Sud, à la liaison avec le bâtiment A

- Fracturation structurelle affectant le linteau de la porte d'entrée, avec déliaisonnement vertical significatif d'un tassement différentiel du bâtiment B.

Bâtiment C

- Etat de vétusté des deux jambes de forces en bois de la dalle palière haute, attesté par la détérioration des bois constructifs non protégés des éléments, en l'absence notamment d'un système de gestion des eaux pluviales sur la dalle, dont la stabilité est menacée.





CONSIDÉRANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers par les risques suivants :

Imminents :

- Risque de chute de matériaux depuis les façades Ouest et Nord du bâtiment A ;
- Risque d'effondrement de la dalle palière haute de l'escalier permettant l'accès à l'étage du bâtiment C ;
- Risque de chute d'éléments depuis le plancher haut du local technique en R+1 du bâtiment A ;
- Risque d'effondrement des planchers intermédiaires au sein du bâtiment A.

CONSIDÉRANT qu'en cas de danger imminent constaté par l'expert désigné en application de l'article L511-9, le Maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans le délai qu'il fixe,

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport de l'expert désigné un danger imminent affectant l'immeuble et qu'il convient de le faire cesser ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

A - Les copropriétaires de l'immeuble sis 46 avenue des Limites, parcelle n° V 20, représentés par La Foncière de la Marne, syndic de l'immeuble, domicilié au 1-3 rue du Mal Joffre BRY-SUR-MARNE (94360) :

- SCI ELT JUMEILLE, enregistrée sous le n°491 290 995 au R.C.S de Bobigny, ayant son siège social au 9 route de Villemomble à BONDY (93140), représentée par Monsieur JUMEILLE Erolid
- SCI SDR, immatriculée au R.C.S de CRÉTEIL sous le n°817 641 442, ayant son siège social au 16 rue Alexandre Dumas à SUCY EN BRIE (94370), représentée par Monsieur DE OLIVEIRA SANTOS Fernando
- SCI EL2E, inscrite au R.C.S de CRÉTEIL sous le n°799 269 956, ayant son siège social au 6 rue des Vétérans à CHAMPIGNY SUR MARNE (94017), représentée par Monsieur DE OLIVEIRA SANTOS Fernando
- MME LOPES DIOLINDA MARIA dit VAZ DEOLINDA MARIA, domiciliée au 2 avenue Albert Sarraut 93290 TREMBLAY EN France
- M. CARNEVILLIERS PATRICK ANDRE YVON, domicilié à La Fromagerie du Château 94300 VINCENNES

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 suivantes, dans les délais ci-dessous indiqués :

B - Dans un délai de 48h après notification du présent arrêté

Bâtiment A

- Evacuer de l'ensemble des occupants des lots 2, 5, 6, 8, 9 et 10, sans déménagement d'objets lourds depuis les étages ;
- Suspendre les réseaux des lots évacués. Évacuation des éventuelles bouteilles de gaz et produits inflammables ;
- Restreindre l'accès aux lots évacués aux seuls professionnels chargés de la mise en sécurité du site. Le déménagement des biens mobiliers des occupants pourra être envisagé à l'avancement des mesures de soutènement.





C - Dans un délai de 7 jours après notification du présent arrêté

- Communication du choix du maître d'œuvre chargé d'exécution des travaux.

Bâtiment C

- Soutenir par étais sur lisses basses et hautes, dans le respect des règles de l'art qui s'imposent, la dalle palière de l'escalier d'accès au R+1 ;

Bâtiment A (zone centrale)

- Après dépose des plafonds, équipements sanitaires et de tout éléments mobiliers sur cette zone, confortement par étais sur lisses basses et hautes, dans le respect des règles de l'art qui s'imposent, des planchers intermédiaires depuis le plancher haut du R+2 jusqu'au bon sol.

D - Dans un délai de 20 jours après notification du présent arrêté

- Purge des éléments instables en façades Nord et Ouest ;

ARTICLE 2 : Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les lots 2, 5, 6, 8, 9 et 10 constituant la partie centrale du bâtiment A devront être entièrement évacués par leurs occupants, **48 heures après la notification du présent arrêté.**

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis bâtiment A, RDC porte face (lot 2), 1^{er} étage porte face (lot 6) et porte droite du duplex (lot 5), 2^{ème} étage porte face (lot 10) et portes droites (lots 8 et 9), sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation **à compter de 48 heures à partir de la notification du présent arrêté**, et jusqu'à la constatation par les services compétents de la Commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté et/ou de sa mainlevée.

ARTICLE 3 : 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 4 : Conformément à l'article 521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

ARTICLE 5 : Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits à la protection 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.

Elles doivent avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'elles ont faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de 48 heures à partir de la date de notification du présent arrêté.

À défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la Commune, aux frais des propriétaires.





ARTICLE 6 : Les travaux prévus aux articles 1-C et 1-D du présent arrêté devront être suivis par une maîtrise d'œuvre qui s'assurera de la qualification des entreprises intervenantes et de la qualité des travaux réalisés. Le choix et le contrat du maître d'œuvre devra être soumis préalablement à la Commune pour agrément, avant commencement des travaux, et ce dans le délai figurant à l'article 1-C.

ARTICLE 7 : La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après la remise par le maître d'œuvre, aux services de la Commune, de tous les justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux, et après la constatation des travaux par des agents compétents de la Commune.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

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. 511-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 : 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 10 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

ARTICLE 11 : 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.

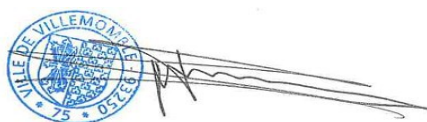
Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig - 93100 Montreuil, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif 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
093-219300779-20260831-21286-AR-1-1
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 1 septembre 2026
Affichage : 2 septembre 2026
Notification : 2 septembre 2026
Rendu exécutoire le : 2 septembre 2026

Fait à Villemomble, le 31 août 2026

Le Maire



Patrice CALMÉJANE

