

Arrêté municipal N°2024-AM-65

Objet : Arrêté de mise en sécurité procédure ordinaire relatif au bâtiment, sis 59 rue des Trois Terroire à Fontenay-sous-Bois (94120), parcelle cadastrée U 311

Le Maire,

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

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants et les articles R 511-1 et suivants,

CONSIDERANT le bâtiment sis 59 rue des Trois Terroires à Fontenay-sous-Bois (94120), parcelle cadastrée U 311,

CONSIDERANT le rapport d'investigations n°24050 réalisé par l'entreprise « IMMEAU Bureau d'études » sise 83 rue de Reuilly, Paris 12^{ème}, suite à la visite du mois de juin 2024 permettant de constater les désordres suivants :

- **Les canalisations enterrées** (page 6) sont en très mauvais état avec plusieurs dégradations majeures observées (fissures multiples, casse majeure, emboitement désaxés et infiltrations vers le terrain). Ces dégradations ne garantissent plus une bonne étanchéité ni un bon écoulement. Une casse majeure située devant l'immeuble. En effet, cette casse située principalement sur le fil d'eau provoque une infiltration vers le terrain d'une partie des eaux provenant de la parcelle n°311 et n°31. Une corrélation peut exister entre les mouvements structurels et la casse existante.
- **Les canalisations apparentes** sont dans un état bon, vétuste et très dégradés. L'ensemble de ces états ont été identifiés sur plan transmis avec le rapport.
- **Le réseau privatif est unitaire.** Il conviendra de réaliser la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

CONSIDERANT le rapport géotechnique du 02 août 2024 affaire n°2024/006 de l'entreprise « BOTTE Sondages » sise ZAC du Vaulorin – 6 rue du Vaulorin 91320 WISSOUS permettant de constater les causes des désordres suivants :

- *Le bâtiment est fondé au toit des Eboulis pour l'intermédiaire de murs porteurs en maçonneries. L'arase inférieure des fondations se situe entre 67.16 et 67.29 NFG. Les Eboulis constituant le sol d'assise des fondations sont fortement altérés / décompressés. Les venues d'eau liées aux précipitations et surtout aux réseaux, fuyards poursuivent l'érosion des Eboulis.*
- *En effet, les fuites d'eau du fait de la dégradation des canalisations enterrées génèrent un lessivage et altèrent des caractéristiques mécaniques du sol d'assise des fondations avec pour corollaire le développement des tassements différentiels.*
- *Bien plus, il est fort probable que le basculement du bâtiment voisin n°61 vers la droite (vers le bâtiment 63) génèrent des poussées horizontales au niveau des fondations du bâtiment n°59 et 59bis. Les fissures apparues au plancher haut du RDC le long du passage commun et en parallèle avec le bâtiment n°61 témoignent de l'impact de l'effort horizontal au niveau des fondations.*

CONSIDERANT le courrier de mise en demeure, dans le cadre de la procédure contradictoire de mise en sécurité ordinaire, adressé par le Service communal d'hygiène et santé environnementale, le 18 octobre 2024 et avisé le 23 octobre 2024 par Monsieur BACHIRI Nordine en sa qualité de syndic bénévole du bien sis 59 rue des Trois Territoires à Fontenay-sous-Bois (94120), parcelle cadastrée U 311,

CONSIDERANT que dans le cadre de l'application des articles L 511-10 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier [...],

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le syndic bénévole de l'immeuble sis 59 rue des Trois Territoires à Fontenay-sous-Bois (94120), parcelle cadastrée U 311, représenté par Monsieur BACHIRI Nordine domicilié au 59 rue des Trois Territoires à Fontenay-sous-Bois (94120), est mis en demeure de réaliser, dans un délai d'**1 an** (12 mois), par un homme de l'art (cabinet d'études spécialisé, architecte, ingénieur structure, etc.), les mesures suivantes :

- Réparer ou remplacer les canalisations enterrées selon les conclusions du Bureau d'Etudes IMMEAU ;
- Raccorder les descentes d'eaux pluviales directement dans les regards et/ou les canalisations ;
- Réaliser en sous-œuvre (RSO) de l'ensemble du bâtiment reportant les charges en contrebas des éboulis altérés ;
- Une descente de charge précise devra être établie par un Bureau d'études structure qui devra réaliser un diagnostic structurel et préconiser les renforcements nécessaires ;
- Exécuter tous travaux complémentaires permettant d'assurer la solidité et la durabilité des travaux susvisés.

ARTICLE 2 : A défaut pour les personnes mentionnées dans l'article 1 du présent arrêté ou leurs ayants droit, de respecter les injonctions du présent arrêté dans le délai prescrit, le Maire de Fontenay-sous-Bois pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux, à leurs frais, dans les conditions prévues à l'article L 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3 : Lorsque les mesures et travaux prescrits par le présent arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, les personnes tenues de les réaliser sont redevables d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

ARTICLE 4 : 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 L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 : Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, à leurs initiatives, réalisent les travaux, sur le rapport d'un homme de l'art (cabinet d'études spécialisé, architecte, ingénieur structure, etc.) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune, elles sont tenues d'en informer les services de la commune

notamment le Service communal d'hygiène et de santé environnementale.

Le Maire prendra acte de la réalisation des travaux prescrits par les personnes mentionnées à l'article 1.

La mainlevée du présent arrêté, selon l'article L 511-14 du code de la construction et de l'habitation, ne sera prononcée qu'après réalisation des injonctions mentionnées dans l'article 1.

Le cas échéant, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues aux articles L 511-21 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : les personnes mentionnées dans l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées dans les articles L 521-1 à L 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, notamment, la suspension La suspension des loyers à partir du mois suivant la date de notification du présent arrêté

ARTICLE 7 : En application de l'article L 511-12 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1.

Le présent arrêté sera affiché sur site sis 59 rue des Trois Territoire à Fontenay-sous-Bois (94120), parcelle cadastrée U 311, ainsi qu'à l'hôtel de ville de Fontenay-sous-Bois (94120), 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 8 : Le présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Préfet du département du Val-de-Marne ;
- La Caisse d'Allocation Familiale du Val-de-Marne.

Fontenay-sous-Bois, le 23 décembre 2024

Transmission électronique en
Préfecture du Val-de-Marne

le 15 JAN. 2025

Publication
le 15 JAN. 2025

Notification
le

Certifié exécutoire

Jean-Philippe GAUTRAIS
Maire



Le Maire,

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois dans le délai de deux mois à compter de sa notification (ou de sa publication). L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle - 77000 Melun – dans le délai de deux mois :

- à compter de la notification (ou de la publication) de l'arrêté ;

- à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement formé. »

