



Mairie du Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne)

ARRÊTES DU MAIRE

ARRETE N°2022-466

PÉRIL IMMINENT – MAIN LEVÉE PARTIELLE

94 avenue de Fontainebleau

Le Maire du Kremlin-Bicêtre,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2212-1, L.2212-2, L.2213-24 et L.2131-1 relatifs aux pouvoirs de police sanitaires du Maire,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-1 à L.511-9, les articles L. 521-1 à L521-4, les articles R.511-1 à R511-11,

VU l'article R.556-1 du Code de justice administrative,

VU le Code de la santé publique,

VU l'arrêté municipal d'urgence de péril imminent n°2022-0433 du 13 octobre 2022 pris en fonction de l'ampleur des désordres constatés par Monsieur J.M GUIGON, architecte au sein du groupe d'architecture Croué&Landaz, sis 17 rue Victor Duruy à Paris 15^e, mandaté par le syndic de copropriété UCI Groupe Emeth Gestion sis 21 rue Leriche à Paris 15^e, à la suite de signalements effectués par un occupant en raison de l'effondrement d'une partie du plafond de l'appartement situé au 1^{er} étage au sein de l'immeuble sur rue de la copropriété sise au 94 avenue de Fontainebleau ;

VU le rapport de diagnostic réalisé par le BET IPC Groupe Gengis le 4 novembre 2022 constatant la réalisation de travaux de confortement permettant une remise en service du bâtiment sur cour et aux occupants de réintégrer leurs logements ;

VU le rapport de diagnostic réalisé par le BET IPC Groupe Gengis le 4 novembre 2022 précisant qu'il n'est pas mis fin durablement au danger, que les occupants du bâtiment sur rue ne peuvent pas réintégrer leurs logements des renforcements et les reprises structurels lourdes étant nécessaires ;

VU le rapport du groupe d'architecture Croué&Landaz du 7 novembre 2022 constatant la réalisation de travaux de confortement a mis fin temporairement au danger et que les occupants du bâtiment sur cour de retourner dans leurs logements ;

VU le rapport du groupe d'architecture Croué&Landaz du 7 novembre 2022 constatant qu'il n'est pas mis fin durablement au danger et que les occupants du bâtiment sur rue ne peuvent pas réintégrer leurs logements.

CONSIDERANT que la copropriété est composée d'un immeuble sur rue et de bâtiments sur cour dont l'accès unique ne peut se faire qu'à partir du porche d'entrée sur rue ;

CONSIDERANT que l'urgence du péril imminent constatée le 13 octobre 2022 a nécessité d'évacuer tous les occupants de la copropriété y compris le commerce en rez-de-chaussée ;

CONSIDERANT que le syndic de copropriété et les copropriétaires devaient dans un délai de 15 jours à dater de la notification de l'arrêté municipal d'urgence susvisé, prendre toutes les mesures pour garantir la sécurité public en :

- Réalisant un diagnostic géotechnique complet des sols et sous-sols.
- Effectuant rapidement des travaux de sécurisation de l'édifice.
- Recherchant et supprimant les sources d'infiltrations, de toute nature (réseaux, sols).
- Effectuant les diagnostics des caves.
- Effectuant les diagnostics de la structure du bâti et des fondations.
- Effectuant des travaux de réhabilitation.
- Effectuant des travaux de mise en conformité des gardes corps.

CONSIDERANT que les mesures conservatoires mises en œuvre avec la pose d'étais dans les parties communes et privatives de l'immeuble sur rue garantissent la sécurisation des habitants et permettent la reprise de circulation entre l'avenue de Fontainebleau et les bâtiments sur cour par le couloir principal de l'immeuble ;

CONSIDERANT que la copropriété sise au 94 avenue de Fontainebleau est inscrite au titre des dispositions du régime déclaratif de toute mise en location applicables sur la commune du Kremlin-Bicêtre à partir du 1^{er} juillet 2022, conformément à la délibération n° 2021-097 du conseil municipal du 25 novembre 2021 ;

CONSIDERANT que les occupants du bâtiment cour peuvent retourner dans leurs logements ;

CONSIDERANT que la structure porteuse du bâtiment sur rue est fortement dégradée par l'humidité (fuites d'eau aux étages et humidité aérienne dans les caves) ; que les renforcements et les reprises structurelles lourdes sont nécessaires avant la remise en service du bâtiment sur rue ;

CONSIDERANT que les mesures conservatoires engagées stabilisent et soulagent les planchers dégradés du bâtiment sur rue ;

CONSIDERANT que les occupants du bâtiment sur rue ne peuvent pas réintégrer leurs logements jusqu'à la réalisation de travaux plus conséquents de renforcement ;

CONSIDERANT que ces constatations permettant la mainlevée partielle de l'arrêté de péril imminent, sous conditions et réserves nécessaires pour garantir la sécurité publique ;

CONSIDERANT que, pour mettre fin de manière durable au danger d'une part, et rétablir la mise en sécurité d'autre part, la levée définitive du péril devra faire l'objet de la procédure prévue en vertu des articles L511-4 à L.511-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, conformément à l'article L.511-21 du même Code ;

ARRÊTE

Article 1 : Sur la base des rapports établis par BET IPC Groupe Gengis et le groupe d'architecture Croué&Landaz, il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent temporairement et partiellement fin au péril imminent constaté dans l'arrêté du 13 octobre 2022.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée partielle de l'arrêté du 13 octobre 2022.

Les occupants du bâtiment cour peuvent réintégrer leurs logements et la reprise de la circulation entre l'avenue de Fontainebleau et les bâtiments sur cour par le couloir principal de l'immeuble est autorisée.

L'arrêté municipal de péril imminent n°2022-0433 du 13 octobre 2022 est levé partiellement à compter de la signature du présent arrêté.

Article 2 : Sur la base des rapports établis par BET IPC Groupe Gengis et le groupe d'architecture Croué&Landaz, il est pris acte que la réalisation des travaux n'a pas mis fin durablement au péril constaté sur le bâtiment côté rue.

Les occupants du bâtiment sur rue ne peuvent donc pas réintégrer leurs logements.

L'interdiction d'occupation des logements et du commerce situés au sein du bâtiment sur rue est maintenue jusqu'à la réalisation des travaux permettant la mainlevée totale de tout péril. Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 3 : Sur la base des rapports établis par BET IPC Groupe Gengis et le groupe d'architecture Croué&Landaz, il est pris acte que les habitants du bâtiment sur rue pourront récupérer quelques effets personnels selon les conditions suivantes :

- Les accès aux logements seront limités et surveillés ;
- Pas plus de 40 kg de charges par personne, pas plus de 2 personnes en même temps ;
- Le déplacement de meubles, de gros électroménagers, de tout objet lourd est dangereux et rigoureusement interdit. En dépit de l'étalement mis en place, un risque d'effondrement des planchers est latent ;
- L'accès aux toilettes du RDC est strictement interdit.

Le syndic de copropriété et les copropriétaires de l'immeuble sur rue devront, sous leur pleine responsabilité, permettre et organiser la possibilité, par roulement, à leurs résidents de l'immeuble sur rue de récupérer quelques effets personnels selon les conditions susvisées.

Article 4 : Compte tenu de la situation, le périmètre à sécuriser sera au niveau de la cage d'escalier du rez-de-chaussée du bâtiment sur rue.

Article 5 : Le syndic de copropriété représenté par le groupe UCI Groupe Emeth Gestion et les copropriétaires doivent avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement ou de relogement définitif, qu'ils 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.

Article 6 : Le syndic de copropriété représenté par le groupe UCI Groupe Emeth Gestion et les copropriétaires 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.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-6 ainsi que par les articles L.521 et L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7 : Le présent arrêté sera notifié au Syndic de copropriété représenté par le groupe UCI Groupe Emeth Gestion et aux copropriétaires ainsi qu'aux occupants. Il sera également affiché sur la façade de l'immeuble concerné et mis en ligne sur le site internet municipal.

Article 8 : Le présent arrêté est transmis à Madame la Préfète du Val-de-Marne. Il sera publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble.

Article 9 : Le présent arrêté est transmis au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnes au logement (Caisse d'Allocations Familiales du Val-de-Marne, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département), à Madame la Procureure de la République, ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires.

Article 10 : Le destinataire de la présente décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif de Melun compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite.

Fait au Kremlin-Bicêtre, le 16 novembre 2022



Le Maire

Jean-Luc LAURENT