

ARRETE N°2022-499

PERIL ORDINAIRE – ARRETE DE MISE EN SECURITE

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.511-18, les articles L. 521-1 à L521-4, les articles R.511-1 à R.511-11 ;

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

VU le Code de la santé publique ;

VU le rapport établi par un architecte de sécurité de la Préfecture de Police en date du 14 octobre 2022, intervenu dans le cadre d'une réquisition de Madame la Préfète du Val-de-Marne en date du 13 octobre 2022 à la demande de la Ville du Kremlin-Bicêtre, constatant les désordres suivants :

- Plancher haut du logement du 2° étage entièrement effondré dans la partie cuisine,
- Plancher bas du logement du 2° étage présentant un affaissement du sol,
- Absence de désordre visible dans le logement du 3° étage,
- Absence de ventilation des caves entraînant un taux d'humidité anormalement élevé,
- Plancher haut de cave en très mauvais état et dangereux,
- Ancien renforcement du plancher haut de cave semblant insuffisamment dimensionné et présentant des traces de corrosion,
- Engorgement et déformation des sols des caves,
- Mauvais état des réseaux des canalisations en cave.

VU que ledit rapport sus-mentionné met en évidence que la cohésion et la stabilité de la structure du plancher haut de cave sur l'ensemble du niveau sont entièrement remises en cause, ainsi qu'un risque de décompression des sols et l'altération de la bonne tenue des fondations de l'immeuble ;

VU les recommandations suivantes dudit rapport établi par la Préfecture de Police, en matière de travaux à engager :

- Assurer la stabilité des structures du bâtiment dans lesdites zones et procéder à la suite à tous travaux de réparation ou de remplacement des éléments de structure endommagés qui ne remplissent plus leur fonction, tels que poteaux, poutres, solives, parois verticales, maçonneries, fondations,
- Restituer à la suite la cohésion des maçonneries et enduits associés,

- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-après, sont nécessaires et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces, afin d'assurer la stabilité du gros-œuvre et garantir la sécurité des occupants de l'immeuble :
 - o La purge de tous les éléments instables restants en place susceptibles de se détacher du plafond des caves et des logements susvisés n'adhérant plus au gros-œuvre et de l'exécution d'un gobetis pour assurer la protection du gros-œuvre et de son ossature dans l'attente des travaux définitifs ;
 - o Le traitement contre l'oxydation des structures métalliques, si elles s'avéraient suffisamment solides pour être conservées ;
 - o La réparation des canalisations fuyardes d'adduction d'eau ;
 - o La réparation des canalisations fuyardes d'évacuation (EU, EV, EP) ou défaut d'étanchéité ;
 - o L'éventuelle injection de résines dans les sols en cas de décompression de ceux-ci ;
 - o Assurer en continu et en tout point une bonne aération des caves en rétablissant au maximum les dispositifs de ventilation traditionnels par les soupiraux.
- Interdire, à titre provisoire et pendant toute la durée où le péril constaté subsiste, l'occupation des logements,

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 15eme, mandaté par le syndic de copropriété UCI Groupe Emeth Gestion sis 21, rue Leriche à Paris 15eme, 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, mandaté par le syndic UCI Groupe Emeth Gestion, précisant qu'il n'est pas mis fin durablement au danger, que les occupants du bâtiment sur rue ne peuvent pas réintégrer leur logement, des renforcements et les reprises structurelles lourdes étant nécessaires ;

VU le rapport du groupe d'architecture Croué&Landaz du 7 novembre 2022, mandaté par le syndic UCI Groupe Emeth Gestion, constatant qu'il n'est pas mis fin durablement au danger et que les occupants du bâtiment sur rue ne peuvent pas réintégrer leur logement ;

VU l'arrêté municipal de péril imminent n°2022-466 du 17 novembre 2022 portant mainlevée partielle de l'arrêté d'urgence susvisé relatif à la copropriété du 94, avenue de Fontainebleau ;

VU le courriel du 21 novembre 2022 lançant la procédure contradictoire adressé au syndic de copropriété et aux copropriétaires leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et ayant demandé leurs observations dans un délai d'un mois ;

VU le courrier recommandé n°2C140 933 5479 7 du 1er décembre 2022 du groupe UCI Groupe Emeth Gestion en tant que syndic professionnel représentant la copropriété du 94, avenue de Fontainebleau ;

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 publique 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 seules les mesures conservatoires mises en œuvre avec la pose d'étais dans les parties communes et privatives de l'immeuble sur rue ont été réalisées, garantissant la sécurisation des habitants et permettant 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 seuls les occupants du bâtiment sur cour ont pu retourner dans leur logement ;

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

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) ;

CONSIDERANT que les renforcements et les reprises structurelles lourdes sont nécessaires avant la remise en service du bâtiment sur rue ;

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

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

CONSIDERANT que par courriel du 21 novembre 2022, puis lors d'une réunion d'étape du 1^{er} décembre 2022 organisée à l'initiative de la commune du Kremlin-Bicêtre, les copropriétaires et le syndic de copropriété ont été informés :

- des risques présentés par leur immeuble,
- de la procédure en cours liée au péril de leur copropriété,
- de la nécessité de prendre en assemblée générale extraordinaire à intervenir au cours du premier trimestre 2023 les décisions et résolutions relatives au devenir de leur bien ;
- de l'intention d'édicter un arrêté de péril ordinaire de mise en sécurité.

CONSIDERANT que l'ensemble des éléments relatifs au péril en cours ont été mis à la disposition des copropriétaires et du syndic de copropriété et qu'ils ont bénéficié d'un délai d'un mois pour présenter leurs observations, soit jusqu'au 22 décembre 2022 ;

CONSIDERANT que, au regard de la gravité de la situation, de la persistance des désordres, et pour mettre fin de manière durable au danger et rétablir la mise en sécurité, il est nécessaire de

procédure de mise en sécurité prévue aux 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 : Le Syndic de copropriété représenté par UCI Groupe Emeth Gestion sis 21 rue Leriche à Paris 15^e et les copropriétaires sont mis en demeure de prendre toutes les mesures propres à remédier à la situation dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté relatif au péril ordinaire portant sur la copropriété sise au 94 avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre, selon les modalités qui leur sont propres, afin que les mesures suivantes soient réalisées :

- Phases études :
 - Mission complète par un architecte :
 - Etude préliminaire (*programme des travaux hiérarchisée et estimation budgétaire*),
 - Projet de conception générale (*PCG, DP, DCE*),
 - Suivi et le contrôle des travaux (*VISA, DET, AOR, DOE*),
 - Mission de bureau d'étude spécifique :
 - Etude de sol et des fondations,
 - Etude de Structure du bâtiment (*murs et planchers*) avec réalisation d'une descente de charge, un suivi de travaux,
 - Bureau de contrôle pour la réalisation d'un Rapport Final de Contrôle Technique (RFCT) pour la mission L après les travaux de levée de péril,
 - De recherche de fuites de l'ensemble des réseaux,
 - Diagnostic obligatoire avant travaux à transmettre aux entreprises : (*code du travail*)
 - Diagnostic plomb avant travaux des parties communes et privatives dans les zones concernées par le Péril,
 - Diagnostic Amiante Avant Travaux (D.A.A.T) des parties communes et privatives dans les zones concernées par le Péril.
- Phases Travaux de levée de péril ordinaire :
 - Réfection des murs de refends en cave,
 - Renforcement du sol si nécessaire,
 - Renforcement des fondations si nécessaire,
 - Réouverture des soupiroux de ventilation des caves,
 - Réfection du plancher haut de cave + traitement de la structure de renforcement,
 - Réfection des planchers intermédiaires dégradés,
 - Réfection de la cage d'escalier dégradée,
 - Réfection des planchers intermédiaires dégradés,
 - Réfection des réseaux d'Eaux Usées/Eaux Vannes et des Eaux Pluviales en cave,
 - Travaux induits (sol, murs, plafond, plomberie, électricité, garde-corps),

L'interdiction d'occupation des logements et du commerce situés au sein du bâtiment sur rue, prononcée par arrêté de péril imminent n°2022-0433 du 13 octobre 2022, est maintenue jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, pour quelque usage que ce soit.

Article 2 : En cas d'expiration du délai fixé à l'article 1, le syndic de copropriété et les copropriétaires seront redevables du paiement d'une astreinte d'un montant de 10 euros par jour de retard. Les travaux d'office pourront le cas échéant être exécutés à leurs frais.

La main levée de cet arrêté et, le cas échéant, la fin de l'interdiction d'habiter, sera prononcée lorsque la réalisation des mesures prescrites à l'article 1 sera constatée.

Article 3 : 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 4 : Le syndic de copropriété représenté par le groupe UCI Groupe Emeth Gestion et les copropriétaires sont tenus d'assurer l'hébergement des occupants conformément 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 5 : 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 6 : Le présent arrêté est transmis à Madame la Préfète du Val-de-Marne. Il sera publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble.

Article 7 : Le présent arrêté est transmis au Président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnalisées au logement (Caisse d'Allocations Familiales du Val-de-Marne, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département), à Monsieur le Procureur de la République, ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires.

Article 8 : Le destinataire de la présente décision qui désire la contester peut former un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte. 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. Le destinataire peut aussi saisir le Tribunal Administratif de Melun compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

Fait au Kremlin-Bicêtre, le 23 décembre 2022

Le Maire



Jean-Luc LAURENT

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20221223-2022-499-AR
Date de télétransmission : 23/12/2022
Date de réception préfecture : 23/12/2022