



**ARRÊTÉ MUNICIPAL**

**PORTANT DÉCLARATION DE MISE EN SÉCURITÉ PROCEDURE ORDINAIRE -  
ARTICLES L. 511-11 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE  
L'HABITATION SUR LES BÂTIMENT DE LA RESIDENCE SIS 85 AVENUE DU  
PRÉSIDENT J.F KENNEDY À VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190)**

**PARCELLE CADASTRALE : AP 151 »**

N°2024-A- 067

Le Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES,

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2212-2 et L. 2212-4 ;

**VU** le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants et R.511-1 et suivants ;

**VU** les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du Code Civil ;

**VU** l'article R. 556-1 du Code de Justice Administrative ;

**VU** l'Ordonnance du 27 mars 2024 du Tribunal Administratif de Melun nommant Monsieur Jean-Marie GUILLOU Architecte DPLG, domicilié au 32, Boulevard Aristide Briand à MELUN (77000), à expertiser l'état des bâtiments de la résidence sis 85 avenue du président J.F KENNEDY à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) ;

**VU** le rapport d'expertise du 22 avril 2024, de Monsieur Jean-Marie GUILLOU, concernant l'état de péril des bâtiments de la résidence sis 85 avenue du président J.F KENNEDY à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) ;

**VU** la lettre du 6 juin 2024, lançant la procédure contradictoire adressée à Monsieur LE PROVOST représentant le cabinet IGP syndic, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité des bâtiments de la résidence sis 85 avenue du président J.F KENNEDY à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) et lui ayant demandé ses observations dans le délai de 2 mois ;

**CONSIDERANT** que le Syndic de la résidence sis 85 avenue du Président J.F KENNEDY à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), est IGP syndic demeurant 20 avenue Saint-Hilaire à BRUNOY (91800) ;

**CONSIDERANT** que le rapport de l'expert susvisé constate que ces immeubles constituent un danger pour la santé et la sécurité publiques notamment aux motifs que :

- L'état de vétusté des toits-terrasses, associées à une végétalisation généralisée importante induisent un bouchement des évacuations d'eau pluviale provoquant débordements et infiltrations en appartements (et/ou commerces) à travers les costières et relevés d'étanchéité percées trouées ou dégradées contre les bâtiments, ainsi qu'en plénum des galeries (entre bacs aciers et lambris de sous-face) ;
- Les installations 'sauvages' d'échangeurs thermiques en bâtiment A par fixation directe en traversées d'étanchéité détruisent son imperméabilité et favorisent les perfusions et infiltrations en appartements du 1er étage ;
- Les désordres par infiltrations et pathologies constatées au droit des trémies sous toits-terrasses sont aggravés par le défaut de ventilation efficiente ;

Accusé de réception en préfecture  
094-219400785-20240722-2024-A-067-AR  
Date de réception préfecture : 22/07/2024

- La vétusté et les dilatations différentielles induisent décollement des revêtements peinture épaisse, fissurations (et lézardes pour A) des panneaux mosaïques en allèges et acrotères n'induisent pas encore d'infiltrations en appartements par les façades.

**CONSIDERANT** le danger manifeste et l'urgence à prendre des mesures de sécurité pour garantir la santé et la sécurité publique ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 :**

Le Cabinet IGP, représenté par Monsieur LE PROVOST, syndic de la copropriété de la résidence sis 85 avenue du Président J.F KENNEDY à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), et mis en demeure de réaliser selon les règles de l'art, à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

#### **Dès réception du présent arrêté :**

##### **- Galeries couvertes et autour de patio central :**

- Mise hors tension du réseau électrique alimentant l'éclairage par luminaires encastrés en sous-face lambrissée ;

##### **- Bâtiment A :**

- Purge des parties désolidarisées ou non adhérentes après sondage, pontage et jointoiement, à la jonction d'acrotères sur appui béton au niveau de joint de dilatation et au droit du trop-plein EP côté Ouest.

#### **Dans un délai de 1 mois :**

##### **- Galeries couvertes et autour de patio central :**

- Réaliser une opération approfondie d'entretien général (dé-végétalisation, nettoyage) et de réparation et mise en conformité des points singuliers (costières et relevés d'étanchéité), par couvreur-étancheur qualifié ;

##### **- Bâtiment B :**

- Remettre en service efficiente la ventilation en pièces humides (WC, salle de bain, cuisine) dont certaines ont été colmatées et vérification des débits réglementaires minimum.

#### **Dans un délai de 8 mois :**

##### **Bâtiments A et B :**

- Réaliser des opérations approfondies d'entretien général (éradication de végétalisation, nettoyage de la protection graviers, chapeutage des ventilations) et de réparation et mise en conformité des points singuliers, par couvreur-étancheur qualifié ;

Ces opérations devront être couplées avec la remise en état des parties intérieures affectées par les infiltrations, ainsi qu'une restauration de l'efficience des ventilations intérieures, pour des raisons évidentes de salubrite et d'hygiène ;

- Réaliser un programme de réfection des toitures-terrasses, avec amélioration thermique et mise en sécurité (absence de garde-corps périphériques) ;
- Les façades devront faire l'objet d'un programme de ravalement complet avec amélioration thermique et/ou énergétique, après remise en état et conformité du couvert.

**ARTICLE 9 :**

Ampliation du présent arrêté adressée à :

- Madame la Préfète du Val-De-Marne ;
- Madame la Commissaire de Police ;
- Madame la Directrice Générale des Services.

**ARTICLE 10 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être formé devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le recours doit être introduit auprès du Tribunal administratif de Melun par voie postale (43 rue Charles de Gaulle, 77000 MELUN) ou par voie électronique ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

Fait à Villeneuve-Saint-Georges, le 22/07/2024

**Monsieur Le Maire,**

**Philippe GAUDIN**



**ARTICLE 2 :**

Faute de réalisation des mesures et travaux prescrits du présent arrêté dans les conditions précisées, l'autorité publique pourra les exécuter d'office aux frais des copropriétaires, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les frais engagés par la ville seront recouvrés comme en matière de contribution directe, y compris les frais d'expertise.

**ARTICLE 3 :**

En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, du présent arrêté, à l'expiration des délais fixés, les copropriétaires seront redevables du paiement d'une astreinte dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE 4 :**

Le loyer principal (hors charges) ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû par les occupants, à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté, en application de l'article L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE 5 :**

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites, par les agents compétents.

Le syndic de copropriété mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

**ARTICLE 6 :**

Le présent arrêté sera notifié au syndic de copropriété. L'arrêté sera affiché pour une durée d'un mois à la mairie de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) et sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 7 :**

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend la copropriété concernée, aux frais des copropriétaires.

Il sera transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocations familiales).

**ARTICLE 8 :**

Le présent arrêté sera transmis au contrôle de légalité, et publié au recueil des actes administratifs.