



ARRÊTÉ MUNICIPAL

« PORTANT MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE DE LA RAMPE AINSI QUE LES LOCAUX DE CAVE SOUS LA RAMPE SITUÉ EN SOUS-ŒUVRE AU SEIN DU BATIMENT DU 32 AVENUE CARNOT À VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) PARCELLE CADASTRALE : AP 50 »

N°2026-A-126

Le Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2131-1, L. 2212-1, L. 2212-2, L.2212-4 et L. 2215-1 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-9, L. 511-19 à L. 511-22, R. 511-1 et suivants ;

VU la requête présentée par la commande de la Mairie de Villeneuve-Saint-Georges devant le tribunal administratif de Melun aux fins de désignation d'un expert chargé de se prononcer sur l'existence d'un danger affectant l'immeuble sis 32 avenue Carnot à Villeneuve-Saint-Georges (94190) ;

VU le rapport d'expertise judiciaire établi le 30 mai 2026 par Mme Hélène SANYAS, experte près la Cour d'Appel de Paris, désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Melun du 20 mai 2026 (affaire n° 2608429);

VU les renseignements issus du fichier immobilier établissant la liste des copropriétaires de l'immeuble sis 32 avenue Carnot à Villeneuve-Saint-Georges (94190), cadastré section AO 50 ;

CONSIDERANT que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété dont les copropriétaires sont :

- M. NESTOUR Stéphane ;
- M. RAMARD Daniel ;
- M. QADIR Abdul et Mme QADIR Hameeda ;
- M. MARTINS DA CUNHA Antonio ;
- M. OUMMENAMOUNE/JLILIA YACINE/SORAYA;
- M. OLMA IMMO SCI ;
- M. YOGANATHAN UMAI Yann et Mme YOGANATHAN UMAI Yaval ;
- SCI BARROSO ;
- STE INVESTISSEMENT ET GESTION IMMO ;
- M. MASSARELLI Aldo ;
- MME HOIR LAVERGNE AMANDINE ;
- M. PIROUVAULT Richard et Mme PIROUVAULT Sandra ;
- Mme BOLAKY ROOKSANAH Beghum ;

CONSIDERANT que le syndic de l'ensemble immobilier est Foncia Val d'Essonne représenté par M. BANZOUZI domicilié au 79 avenue du Général Leclerc à Brunoy (91800) ;

CONSIDERANT que les désordres constatés affectent des parties communes relevant de la propriété indivise des copropriétaires réunis au sein du syndicat des copropriétaires du 32 avenue Carnot à Villeneuve-Saint-Georges (94190) ;

CONSIDERANT qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que le plancher haut des caves situées sous la rampe d'accès à la cour présente des altérations structurelles particulièrement graves résultant de la corrosion avancée des poutrelles métalliques et de l'IPN supportant les maçonneries ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20260630-2026-A-126-AR
Date de télétransmission : 30/06/2026
Date de réception préfecture : 30/06/2026

CONSIDERANT que l'experte relève la présence d'une fissure longitudinale sur toute la longueur de la rampe d'accès de la cour, révélatrice d'un affaiblissement structurel important ;

CONSIDERANT que l'étalement existant est manifestement insuffisant, inadapté et ne permet pas de garantir la stabilité de l'ouvrage ;

CONSIDERANT que l'installation électrique des caves présente des conducteurs dénudés dans un environnement humide et constitue un risque d'électrisation ou d'électrocution ;

CONSIDERANT que l'édicule situé dans la cour arrière présente un état de dégradation avancé caractérisé notamment par la rupture d'un élément porteur et l'affaissement de sa couverture ;

CONSIDERANT que l'experte conclut expressément à l'existence d'un danger grave et imminent affectant la sécurité des occupants, des usagers de l'immeuble et des tiers ;

CONSIDERANT qu'il résulte de ces éléments que la sécurité des personnes est gravement compromise et qu'il y a lieu de prescrire sans délai les mesures provisoires indispensables destinées à faire cesser le danger imminent ;

CONSIDERANT qu'il existe un risque réel d'accident grave pour toutes personnes accédant à l'immeuble, caractérisant un péril imminent au sens de l'article L. 511-9 du Code de la construction et de l'habitation.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est constaté l'existence d'un danger grave et imminent affectant :

- La rampe d'accès reliant le hall de l'immeuble à la cour arrière ;
- Les caves situées sous cette rampe ainsi que les circulations communes permettant leur desserte ;
- Les installations électriques des caves ;
- L'édicule situé dans la cour arrière ;

du bâtiment située au 32 avenue Carnot à Villeneuve-Saint-Georges, cadastré section AO 50.

Par mesure de sauvegarde et dans l'intérêt de la sécurité publique, l'accès à ces ouvrages est interdit jusqu'à la réalisation des travaux propres à faire cesser le danger et à la constatation de leur achèvement par l'autorité publique.

ARTICLE 2 : Les copropriétaires de l'immeuble sis 32 avenue Carnot à Villeneuve-Saint-Georges (94190), réunis au sein du syndicat des copropriétaires et représentés par leur syndic, la société Foncia Val d'Essonne représenté par M. BANZOUZI sont mis en demeure de procéder à compter de la notification du présent arrêté :

Sous 48 heures :

- Condamner la rampe permettant le passage entre la rue et la cour par tout moyen (fermeture de la porte donnant sur l'avenue et mise en place sur la baie donnant côté cour d'un dispositif physique empêchant l'accès à la rampe) ;
- Interdire l'accès aux caves en condamnant le couloir commun de caves parallèle au façades ;
- Consigner ou mettre hors tension les circuits électriques alimentant les caves ;
- Mettre en place dans la cour un périmètre de sécurité autour de l'édicule et procéder à la dépose des éléments de la couverture menaçant de s'effondrer.

SOUS UN DÉLAI MAXIMAL D'UNE SEMAINE :

- Faire réaliser, par une entreprise qualifiée et spécialisée dans les confortements, un étalement provisoire du plancher haut des caves conforme, calculé et fondé sur des appuis adaptés et ceux notamment sous la rampe et dans les parties où la résistance n'est plus assurée ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20260630-2026-A-126-AR
Date de télétransmission : 30/06/2026
Date de réception préfecture : 30/06/2026

- Préalablement aux opérations d'étalement, les caves devront être entièrement vidées et rendues accessibles, afin de permettre l'exécution des travaux dans des conditions normales de sécurité et d'intervention.

Les mesures prescrites devront être réalisées sous la responsabilité de professionnels qualifiés. Les justificatifs d'exécutions, accompagnés de photographie et le cas échéant, des attestations des entreprises intervenantes, devront être transmis sans délai au S.C.H.S.

ARTICLE 3 : À défaut d'exécution, dans les délais impartis, des mesures énoncées à l'article 2 par les copropriétaires précités ou leurs ayants droit, il y sera pourvu d'office par la commune, conformément aux dispositions de l'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation, aux frais exclusifs de la copropriété.

ARTICLE 4 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté sera notifié à :

- Au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 32 avenue Carnot, représenté par son syndic la société Foncia Val d'Essonne représenté par M. BANZOUZI domicilié au 79 avenue du Général Leclerc à Brunoy (91800) ;
- Aux copropriétaires identifiés au fichier immobilier ;

Il sera affiché en mairie et sur l'immeuble concerné, en application des articles L. 511-12 et R. 511-3 du CCH, ce qui vaudra notification à l'ensemble des personnes intéressées.

ARTICLE 6 : Monsieur le Directeur Général des Services, Madame la Commissaire de Police, Monsieur le Chef de la Police Municipale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté est transmis :

- À Monsieur le Préfet du Val-de-Marne – Contrôle de légalité – 21/29 avenue du Général de Gaulle – 94038 Créteil ;
- À Madame la Commissaire Principale de Villeneuve-Saint-Georges – 162 rue de Paris – 94190 Villeneuve-Saint-Georges ;
- À la Police Municipale – rue de la Marne – 94190 Villeneuve-Saint-Georges.

ARTICLE 8 : 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).

Fait à Villeneuve-Saint-Georges, le

30/06/2026

**Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,
Kristell NIASME**



Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20260630-2026-A-126-AR
Date de télétransmission : 30/06/2026
Date de réception préfecture : 30/06/2026