



MAIRIE DE
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

ARRÊTÉ MUNICIPAL

**« PORTANT DÉCLARATION DE MISE EN SÉCURITÉ - PROCÉDURE ORDINAIRE
EN APPLICATION DES ARTICLES L. 511-11 ET SUIVANTS DU CODE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, RELATIFS AUX BÂTIMENTS A, D et E, SITUÉ
AU 132 RUE DE PARIS, A VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190)
PARCELLE CADASTRALE : AO 104 »**

N°2025-A-148

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. 511-15, L. 511-16, L. 511-18 et L. 521-1 à L. 521-4, relatifs respectivement aux procédures de mise en sécurité et aux droits des occupants ;

VU les articles 1242 et 1244 du Code Civil ;

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

VU l'ordonnance du Tribunal administratif de Melun n° 2505923 du 30 avril 2025 désignant Monsieur W. Hoorpah, architecte expert près la Cour d'appel de Paris, afin de procéder à l'expertise de l'immeuble sis 132, rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges (parcelle cadastrée section AO n° 104) ;

VU le rapport d'expertise déposé le 16 mai 2025 par M. Hoorpah, concluant à l'existence de désordres graves de nature à compromettre la sécurité des bâtiments A, D et E de l'ensemble immobilier ;

VU La mise en demeure en date du 18 juin 2025, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Monsieur Jean-Marie DAUB (résidant 636 Curtiswood Drive, Key Biscayne – 33149 Floride, États-Unis) et Monsieur Jean-Pierre DAUB (résidant 90 boulevard de La Tour-Maubourg, 75007 Paris), les enjoignant de procéder, dans un délai de deux mois, aux travaux prescrits par l'expert ;

VU Le procès-verbal de carence du 22 août 2025, dressé par Monsieur THAUVIN, responsable du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), dûment habilité, assermenté et commissionné, constatant l'absence totale de réalisation des travaux à l'issue du délai de mise en demeure ;

VU Le procès-verbal de constat du 22 septembre 2025, dressé par Monsieur M. EYCHENNE, inspecteur de salubrité du SCHS, dûment habilité, assermenté et commissionné, confirmant la persistance du danger et l'inexécution des travaux prescrits ;

CONSIDERANT que les désordres décrits par l'expert et confirmés par les procès-verbaux susvisés sont de nature à compromettre la solidité des ouvrages et la sécurité des occupants et des tiers ;

CONSIDERANT que, malgré la mise en demeure adressée le 18 juin 2025, les propriétaires indivis n'ont entrepris aucun des travaux prescrits ;

CONSIDERANT que, conformément aux articles L. 511-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient à l'autorité municipale de prescrire les mesures nécessaires à la suppression du danger constaté ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251007-2025-A-148-AR
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

CONSIDERANT qu'il y a lieu, pour prévenir tout accident, de prescrire des mesures conservatoires de nature à faire cesser le danger identifié ;

CONSIDERANT qu'il convient, en conséquence, de prononcer une mise en sécurité ordinaire des bâtiments concernés, dans le respect du contradictoire et de la proportionnalité ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Les propriétaires indivis, Monsieur Jean-Marie DAUB et Monsieur Jean-Pierre DAUB, sont mis en demeure d'exécuter, dans **un délai de 3 mois** à compter de la notification, sous la responsabilité d'entreprises qualifiées et selon les règles de l'art, les travaux suivants :

Bâtiment A

Après séchage complet du plafond du premier étage, reprendre les solives, poutres et poteaux bois affectés par les infiltrations.

Bâtiment D

Faire examiner la poutre en bois au-dessus de l'escalier de droite, en cas de défaillance, procéder à sa réparation.

Bâtiment E

Déposer les revêtements de sol du séjour du premier étage gauche afin de vérifier l'état des éléments porteurs, et reprendre les solives et poutres bois détériorées du plancher.

ARTICLE 2 :

En cas de non-exécution des travaux dans les délais impartis, les mesures pourront être réalisées d'office par l'autorité publique, aux frais des copropriétaires, conformément à l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les frais engagés par la ville seront recouvrés, avec **une majoration de 8%**, comme en matière de contribution directe, y compris les frais d'expertise.

ARTICLE 3 :

Le paiement des loyers, redevances ou sommes assimilées versées en contrepartie de l'occupation des logements ou locaux concernés cesse d'être dû à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté, et ce jusqu'à la levée de celui-ci.

Aucune somme ne peut être exigée des occupants, ni au titre du loyer, ni au titre d'une quelconque indemnité d'occupation, durant la période d'exécution des travaux prescrits ou jusqu'à la suppression du danger.

Si des travaux nécessitent l'évacuation temporaire des occupants, les frais de relogement ou d'hébergement sont à la charge exclusive des propriétaires, conformément à l'article L. 511-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4 :

Si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais, l'indivision DAUB pourra être soumise à une astreinte pouvant atteindre 1 000 € par jour de retard, conformément à l'article L. 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 5 :

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 6 :

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après la vérification de la conformité des travaux aux mesures prescrites par des agents compétents. L'indivision DAUB devra fournir tout justificatif prouvant l'exécution correcte des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques, aux frais des copropriétaires, et transmis aux organismes distributeurs 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.

ARTICLE 9 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne, Madame la Commissaire de Police et Monsieur le Directeur de la Caisse d'allocations familiales du Val-de-Marne.

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).

Fait à Villeneuve-Saint-Georges, le 7 octobre 2025

**Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,**


Kristell NIASME