MAIRIE DE
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Date de mise en ligne : 4 décembre 2025

ARRÊTÉ MUNICIPAL

« PORTANT MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE ORDINAIRE SUR LE BÂTIMENT SITUÉ AU 35 RUE ÉMILE ZOLA À VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) – PARCELLE CADASTRALE : AH 64 »

N°2025-A-166

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 le rapport d'expertise établi le 16 décembre 2024 par M. W. HOORPAH, expert désigné par le Tribunal Administratif de Melun ;

VU le procès-verbal de constat établi le 16 octobre 2025 effectué par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Villeneuve-Saint-Georges (94190) ;

VU le procès-verbal de constat établi le 14 novembre 2025 effectué par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Villeneuve-Saint-Georges (94190) ;

CONSIDERANT que le bâtiment sis 35 rue de Émile Zola à Villeneuve-Saint-Georges (parcelle cadastrée AH 64), présente des désordres structurels significatifs, notamment consécutifs à un enfoncement du bâtiment ayant entraîné de grosses fissures apparentes, tel que constaté par l'expert judiciaire susmentionné ;

CONSIDERANT que ces désordres affectent l'intégrité structurelle du bâtiment, compromettent gravement la sécurité des occupants et de toute personne amenée à fréquenter les lieux, et caractérisent un péril grave et imminent au sens des dispositions de l'article L. 511-19 du Code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que les copropriétaires de l'ensemble immobilier sont ;

- M. ISIK Michel et Mme ISIK Florine domicilié 18 avenue des Cerisiers 91200 Athis-Mons ;
- M. LAIDOUDI Ahmed domicilié 20 rue Ferre et Siegfried 94190 Villeneuve-Saint-Georges ;
- Mme THEZENAS Jeanne Lise domicilié 24 rue du Caire 75002 Paris ;
- Mme ELHAFIANE Hasna domicilié 109 chemin de Chelles 77410 Claye-Souilly ;
- Société MAROUSOL domicilié 68 rue Saint Spire 91100 Corbeil Essonne ;
- SCI BARAN domicilié 78 rue de la Procession 94470 Boissy-Saint-Léger ;
- SCI CELIK domicilié 2 rue Pierre Sémard 94700 Maisons-Alfort ;

CONSIDERANT que le Syndic des copropriétaires de l'ensemble immobilier est NG IMMOBILIER, domicilié au 10 route de Brie à BRUNOY (91800) ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251203-2025-A-166-AR
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025

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

CONSIDERANT l'urgence à intervenir afin d'assurer la sauvegarde de la sécurité publique,

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

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il est constaté l'existence d'un péril grave et imminent affectant le bâtiment situé 35 rue Émile Zola à Villeneuve-Saint-Georges, cadastré section AH 64, copropriété géré par le syndic NG IMMOBILIER.

En conséquence, le bâtiment est interdit à l'usage et à l'habitation, à titre conservatoire, jusqu'à la levée expresse de cette interdiction par la commune, sur justification de la cessation du danger.

ARTICLE 2 :

Les copropriétaires et le Syndic à savoir NG IMMOBILIER sont mis en demeure de faire procéder, dans **un délai de deux (2) mois** à compter de la notification du présent arrêté, aux mesures conservatoires suivantes :

- Mandater un bureau d'étude géotechnique pour faire des sondages de sol sous le mur séparatif avec le N°33 et rechercher les causes de tassement : rupture des fondation ou infiltrations ;
- En fonction des résultats des sondages et préconisation du BET, prévoir un renforcement du sol sous le mur par des injections de résine ou équivalent ;
- Procéder aux travaux de reprise des fissures en façade avant et arrière, du plafond et mur de l'escalier ;

Lesdits travaux devront être réalisés par une entreprise qualifiée, et faire l'objet d'un rapport technique justifiant de leur exécution et de leur conformité, à transmettre à la commune à l'expiration du délai prescrit.

ARTICLE 3 :

À défaut d'exécution, dans les délais impartis, des mesures énoncées à l'article 2 par les copropriétaires et le syndic 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 des intéressés.

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 :

- M. ISIK Michel et Mme ISIK Florine domicilié 18 avenue des Cerisiers 91200 Athis-Mons ;
- M. LAIDOUDI Ahmed domicilié 20 rue Ferre et Siegfried 94190 Villeneuve-Saint-Georges ;
- Mme THEZENAS Jeanne Lise domicilié 24 rue du Caire 75002 Paris ;
- Mme ELHAFIANE Hasna domicilié 109 chemin de Chelles 77410 Claye-Souilly ;
- Société MAROUSOL domicilié 68 rue Saint Spire 91100 Corbeil Essonne ;
- SCI BARAN domicilié 78 rue de la Procession 94470 Boissy-Saint-Léger ;
- SCI CELIK domicilié 2 rue Pierre Sémard 94700 Maisons-Alfort ;
- NG IMMOBILIER, domicilié au 10 route de Brie 91800 BRUNOY ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251203-2025-A-166-AR
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025

Il fera également l'objet d'un affichage en mairie et sur le bâtiment 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 03/12/2025

Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,

MAIRIE DE VILLENEUVE-ST-GEORGES (V.-DE-M.) - DAUP -

Kristell NIASME

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251203-2025-A-166-AR
Date de télétransmission : 03/12/2025
Date de réception préfecture : 03/12/2025