



ARRÊTÉ MUNICIPAL

« PORTANT MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE DU BÂTIMENT SITUÉ 3 RUE DE PARIS À VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) – PARCELLE CADASTRALE : AP 121 »

N°2026-A-95

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 le rapport d'expertise judiciaire établi le 17 avril 2026 par Madame SANYAS Hélène, expert près la Cour d'Appel de Paris, près la Cour Administrative d'Appel de Paris et de Versailles, désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Melun du 9 avril 2026 (affaire n° 2605862) ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble immobilier sis 3 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges (parcelle cadastrée AP 121) appartient à l'indivision GARREL, représentée par son mandataire, les Archives Généalogiques Andriveau, représentée par Madame Valérie ROUSSEAU, domiciliées au 18 rue du Cherche-Midi à Paris (75006) ;

CONSIDÉRANT que l'office notarial DNA Villeneuve-Saint-Georges, domicilié 10 place Pierre Sépard représenté par Maître NOGUEIRA est en charge de la succession de Madame GARREL Lucienne ;

CONSIDÉRANT que, saisi en application des dispositions de l'article L.511-9 du code de la construction et de l'habitation, le juge des référés du tribunal administratif de Melun a, par ordonnance en date du 9 avril 2026, désigné un expert aux fins d'apprécier l'état de solidité de l'immeuble et le danger qu'il est susceptible de présenter ;

CONSIDÉRANT qu'il résulte du rapport d'expertise établi le 17 avril 2026 que l'immeuble présente des désordres graves et généralisés affectant ses éléments structurels, caractérisés notamment par des fissurations structurelles de forte amplitude, tant verticales qu'obliques, touchant les murs porteurs, en particulier aux points singuliers que constituent les angles et les ouvertures ;

CONSIDÉRANT que ces désordres s'accompagnent d'une désagrégation avancée des maçonneries, notamment au droit de l'angle de façade sur rue, où les briques apparaissent disloquées, partiellement descellées et localement désolidarisées, générant un risque avéré de chute d'éléments sur le domaine public ;

CONSIDÉRANT qu'il a en outre été constaté la chute partielle de la rive maçonnée en toiture, les éléments résiduels apparaissant instables et susceptibles de s'effondrer à très brève échéance ;

CONSIDÉRANT que l'auvent en façade, reposant sur une structure métallique fortement corrodée, présente un affaissement significatif, tandis que les éléments de couverture en zinc, devenus instables, sont susceptibles de se détacher et de chuter, notamment sous l'effet d'intempéries ou de sollicitations mécaniques telles que le vent ;

CONSIDÉRANT que la corniche maçonnée, support de cet auvent, est partiellement effondrée et arrachée, aggravant le risque de désordre en cascade affectant les éléments en surplomb de la voie publique ;

CONSIDÉRANT qu'à l'intérieur de l'ouvrage, le plancher bas du rez-de-chaussée est totalement effondré sur le niveau de la cave, révélant une rupture des structures horizontales et traduisant une altération majeure de la stabilité d'ensemble de l'édifice ;

CONSIDÉRANT que les désordres observés, conjugués aux infiltrations d'eau récurrentes liées notamment à une ouverture en toiture laissée béante, participent à l'aggravation rapide des pathologies structurelles, accélérant les phénomènes de dégradation des matériaux et de perte de cohésion de l'ouvrage ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort expressément des conclusions de l'expert que ces désordres, affectant les éléments porteurs de l'immeuble, traduisent des mouvements structurels en cours et compromettent la stabilité du bâtiment dans son ensemble ;

CONSIDÉRANT que des chutes de matériaux se sont d'ores et déjà produites et sont appelées à se multiplier à très court terme, exposant directement les usagers du domaine public, tant piétons que véhicules, à un risque grave et immédiat ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble est implanté à l'angle de voies particulièrement circulées, à la croisée de la rue de Paris et de la rue de Gervais, au droit d'un espace urbain fréquenté, ce qui accroît significativement l'exposition des tiers au risque ;

CONSIDÉRANT, dès lors, que l'ensemble de ces éléments caractérise une situation de danger grave et imminent pour la sécurité publique au sens des dispositions du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDÉRANT que, eu égard à la nature évolutive des désordres constatés, à leur intensité et à leur localisation en surplomb immédiat de la voie publique, le délai inhérent à la mise en œuvre d'une procédure contradictoire préalable est manifestement incompatible avec la nécessité de prévenir sans délai la réalisation du risque ;

CONSIDÉRANT qu'il en résulte, au regard de la gravité et du caractère imminent du danger, l'obligation pour le maire, agissant au titre de ses pouvoirs de police spéciale des immeubles menaçant ruine, de prescrire sans délai les mesures nécessaires à la sauvegarde de la sécurité publique, dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'immeuble sis 3 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges (94190), cadastré section AP n°121, appartenant à l'indivision GARREL, est reconnu en situation de danger grave et imminent au sens des dispositions de l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 :

Afin de mettre fin au danger, le propriétaire est tenu de faire procéder, sans délai, aux mesures suivantes :

Dans un délai maximal de 48 heures à compter de la notification du présent arrêté :

- Mettre en place un périmètre de sécurité rigide, de type barriérage de chantier, interdisant tout accès du public au droit des façades, avec un recul suffisant pour prévenir tout risque de chute de matériaux, notamment à l'angle des rues de Paris et de Gervais ;
- Assurer le maintien et, le cas échéant, le renforcement du murage de l'ensemble des baies afin d'empêcher toute intrusion ;
- Procéder à la dépose contrôlée, par une entreprise qualifiée, de tout élément instable ou menaçant de chuter, notamment les éléments de couverture de l'auvent et parties de corniche dégradées.
- Effectuer le bâchage de la toiture au niveau de la tabatière, afin d'éviter l'accélération des dégradations.

Dans un délai maximal de 5 jours :

- Mettre en œuvre les travaux de confortement provisoire nécessaires à la stabilité de l'ouvrage, notamment par étaieage et butonnage des façades en angle sur la rue de Gervais et la place Saint-Georges sans empiéter sur la voirie routière ;
- Faire intervenir une entreprise spécialisée disposant des compétences requises en matière de travaux de sécurisation d'urgence de structures instables.

ARTICLE 3 :

Dans l'attente de la mise en œuvre de mesures définitives, les dispositifs de sécurisation et de confortement devront être maintenus en parfait état d'efficacité.

Le propriétaire est tenu d'assurer une surveillance régulière de ces dispositifs ainsi que de l'évolution des désordres affectant l'immeuble.

À ce titre, il devra procéder à des vérifications périodiques réalisées par une personne compétente, selon une fréquence au moins trimestrielle jusqu'à stabilisation des désordres.

Après stabilisation constatée, cette fréquence pourra être portée à une vérification semestrielle, sous réserve du maintien des conditions de sécurité.

Cette fréquence devra être adaptée en tant que de besoin en fonction des conditions climatiques, notamment en cas d'épisodes de vent ou de fortes précipitations, ainsi que de toute évolution des désordres.

Toute dégradation ou perte d'efficacité des mesures mises en œuvre devra donner lieu à une intervention sans délai.

ARTICLE 4 :

Faute pour le propriétaire de se conformer aux prescriptions du présent arrêté dans les délais impartis, il y sera pourvu d'office par la commune, aux frais, risques et périls du propriétaire, conformément aux articles L.511-19 et L.511-20 du code de la construction et de l'habitation.

Les sommes engagées seront recouvrées comme en matière de contributions directes par le comptable public compétent, au besoin par voie de poursuites.

ARTICLE 5 :

Il appartiendra au propriétaire, une fois les mesures de mise en sécurité exécutées et le danger immédiat écarté, de procéder aux investigations techniques nécessaires à l'évaluation de l'état structurel de l'immeuble et de définir les travaux pérennes à engager.

Le cas échéant, ces mesures feront l'objet de prescriptions complémentaires et de la mise en œuvre d'une procédure engagée conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
09/05/2026 09:25:26
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception en préfecture : 11/05/2026

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux intéressés à savoir aux propriétaire, à l'indivision GARELL, au mandataire les Archives Généalogiques Andriveau représenté par Madame Valérie ROUSSEAU ainsi qu'au notaire en charge de la succession Maître NOGUEIRA de l'office notarial DNA de Villeneuve-Saint-Georges par courrier recommandé et sera affiché aux abords de l'adresse concerné, 3 rue de Paris.

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 :

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 9 :

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 28 avril 2026

**Madame Le Maire,
Conseillère départementale,**

Kristell NIASME

