



SYNDIC BELLE ETOILE
1 av Gambetta
94704 Maisons-Alfort cedex

SERVICE BATIMENT

Affaire suivie par :

M. Christophe Berthomé

Tél. : 01 70 13 92 28

Courriel : christophe.berthome@choisyleroi.fr

Choisy-le-Roi, le 28 avril 2023

N/Réf. : YR / CB

DGST 2023-017

RAR N° 1A 202382 95 17-9

Objet : immeuble sis 7 rue Lucie 94600 Choisy-le-Roi

Madame, Monsieur,

Je fais suite à la visite du 25 avril 2023, en votre présence, dans l'immeuble cité en objet dont vous êtes le syndic de copropriété. En effet, le Service bâtiment et moyens généraux et le Service communal d'hygiène et de santé ont constaté des désordres générant des insalubrités dans celui-ci.

J'ai bien noté que vous avez entamé des démarches visant à réaliser des travaux de structure sur le plancher bas RDC du bâtiment C mais que les travaux n'ont pas été votés par les copropriétaires.

Suite aux différents rapports que vous nous avez communiqués, vous n'avez pris aucune mesure d'urgence pour mettre en sécurité les habitants de cet immeuble. Ce manquement nous contraint à vous mettre en demeure de réaliser les mesures et travaux nécessaires pour garantir la solidité à froid des structures de l'immeuble, dans un délai de six mois à savoir :

- La surveillance et le traitement des fissures en façade des trois bâtiments;
- Le renforcement du plancher bas du RDC du bâtiment C par des étais ;
- La réparation de l'escalier en bois dégradé dans le bâtiment C.

Les travaux devront être programmés à moyen terme.

Nous vous demandons de nous fournir les éléments des démarches entreprises et à venir pour garantir aux habitants la sécurité de leur logement : rapport d'un bureau de contrôle, attestation de solidité à froid...

Nous vous accordons un délai de un mois, jusqu'au 29 mai 2023, pour fournir ces documents.

En cas de silence de votre part, je serai contraint de prendre un arrêté de mise en sécurité. Cet arrêté de mise en sécurité contiendra une injonction de réaliser les travaux nécessaires pour mettre fin aux dangers occasionnés par l'état de votre immeuble, sous astreinte administrative en cas de non réalisation des mesures et travaux prescrits à l'expiration des délais impartis.

Il pourra être assorti d'une inscription au fichier immobilier d'un privilège spécial immobilier destiné à garantir la créance de la commune, si du fait de votre inaction, elle doit faire réaliser les travaux

d'office à vos frais. Le coût de cette formalité hypothécaire sera mis à votre charge. Il est égal à 0,05 % du montant de la créance.

Enfin, la non réalisation des travaux imposés par un arrêté de mise en sécurité constitue une infraction susceptible d'une amende de 50 000 € et d'une peine de prison d'un an.

Afin d'étudier les possibilités de subventions pour la réalisation des travaux, vous pouvez contacter l'A.N.A.H (Agence Nationale de l'Habitat - Délégation départementale 12 rue des Archives 94011 CRETEIL CEDEX - Tel : 01.49.80.21.00).

Je vous invite à présenter vos observations dans un délai un mois à compter de la réception du présent courrier.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi

Tonino PANETTA
Maire de Choisy-le-Roi





VILLE DE CHOISY-LE-ROI

Hôtel de ville
Place Gabriel Péri
94607 Choisy-le-Roi cedex

SERVICE BATIMENTS
Affaire suivie par :

M. Christophe BERTHOMÉ
Tél. : 01 70 13 92 28
Courriel : christophe.berthome@choisyleroi.fr

RAPPORT

Visite réalisée le 25 avril 2023 par Christophe Berthomé, architecte du service bâtiments moyens généraux de Choisy-le-Roi.

I. ELEMENTS D'IDENTIFICATION

<u>Immeuble</u> :	7 rue Lucie à Choisy-le-Roi Parcelle cadastrée : AK 60 Année de construction : 1950 ? Bâtiment A sur rue : R+1, surface d'emprise au sol du bâtiment 30m ² Bâtiment B sur rue : R+1, surface d'emprise au sol du bâtiment 60m ² Bâtiment C en fond de cour : R+1 avec vide-sanitaire, surface d'emprise au sol du bâtiment 60m ²
<u>Statut</u> :	copropriété
<u>Logements</u> :	Bâtiment A 2 logements, Bâtiment B 1 logement, Bâtiment C 4 logements
<u>Gérant</u> :	Syndic Belle étoile 1 av Gambetta 94704 Maisons-Alfort cedex
<u>Locataires</u> :	Bâtiment C RDC droite location saisonnière, RDC gauche propriétaire habitant (Mme CHENEVAL)
<u>Visite</u> :	Nous n'avons visité que le bâtiment C à savoir ces parties communes ainsi qu'un appartement au RDC et un à l'étage. Le bâtiment A est en travaux de restructuration complète et le B n'a pas pu être visité suite à l'absence des locataires. L'appartement visité du bâtiment C au RDC, porte gauche du bâtiment C a une surface de 48 m ² est celui de Mme CHENEVAL.

Le syndic a signalé un état de péril à la Commune le 3 avril 2023 par téléphone et par courriel. Il a fait un nouveau courrier le 19 avril suivant. Il a joint un rapport d'architecte et un diagnostic technique établi par le bureau Véritas le 22/02/23. Il met en évidence un mauvais état de conservation des ouvrages ainsi que la nécessité de mettre en œuvre des travaux visant à renforcer en particulier le bâtiment C.

La visite a été faite en présence de :

- Monsieur GAUTIER, gérant pour le syndic BELLETOILE IMMOBILIER,
- Madame Muriel CHENEVAL, propriétaire-occupante du logement au rez-de-chaussée, porte gauche situé dans le bâtiment C,
- Monsieur Ludovic AZAÏS, propriétaire du logement au rez-de-chaussée, porte droite situé dans le bâtiment C,
- Madame NGONAVICHIT, propriétaire du logement au 1^{er} étage, porte gauche situé dans le bâtiment C,
- Monsieur DA SILVA, propriétaire des logements situé dans le bâtiment A.

Seuls Madame Muriel CHENEVAL et Monsieur Ludovic AZAÏS sont inscrit sur le livre foncier.

II. DESCRIPTION DES LIEUX

La copropriété est composée de 3 bâtiments A, B, C, séparés par une cour. Le bâtiment C dispose d'un vide sanitaire. La date de construction est non communiquée.

Les façades des 3 bâtiments sont probablement en brique pleine ou en pierre meulière.

Le plancher bas du RDC du bâtiment C a fait l'objet d'une étude structure suite à la présence des instabilités structurelles dans le vide sanitaire. Ce dernier n'a pu être visité suite à l'absence d'un accès sécurisé.

L'ossature des 3 bâtiments est en pierre meulière et en brique pleine visible en façades.

Le bâtiment C dispose d'un vide sanitaire qui présente des instabilités structurelles suite à l'affaissement des poutres en bois qui constitue l'ossature porteuse de ce dernier.

Le plancher des parties communes et appartements du bâtiment C est en bois.

Le grenier du bâtiment C n'a pu être visité en l'absence d'un accès et d'un moyen d'accès sécurisés.

La couverture des 3 bâtiments est en tuiles de terre cuite. Les menuiseries extérieures sont en PVC double vitrage. La charpente en bois est non visible.

Selon les informations communiquées par le syndic et les documents techniques transmis, le plancher bas du RDC du bâtiment C a fait l'objet de travaux de confortement il y a plus de 10 ans.




Plan cadastral

III. CAUSES DE DESORDRES STRUCTURELS ET INFRACTION AU RÉGLEMENT DE LA CONSTRUCTION

Après la visite du site le 25/04/23, il apparaît que les désordres importants apparaissent sur le bâtiment C : fissures en façade, plancher RDC affaissé, escalier en bois dégradé.

Il apparaît nécessaire :

- mettre en place des jauges Sauniac à surveiller
- surveiller l'évolution des fissures à moyen / long terme,
- compléter l'étalement du plancher du RDC, à court terme,
- remplacer la totalité du RDC bâtiment C côté gauche à moyen / long terme,
- réparation / renforcement provisoire de l'escalier en bois du bâtiment C à court terme,
- remplacement de l'escalier en bois à moyen / long terme.

illustrations	Commentaires/constats
	<p><u>Bâtiment C (Plancher bas):</u></p> <p>Le plancher bas de l'appartement visité du RDC, présente des affaissements et déformations structurelles visibles et également senties en marchant. Cette déformation selon le syndic et les documents transmis, provient d'une instabilité structurelle du bois du visite sanitaire, due probablement au vieillissement du bois, présence d'insectes xylophages.</p> <p>Le plancher bas du RDC est supporté par des traverses en bois fissurées et dégradées. Ces traverses ont comme appuis des potelets et des parpaings, ainsi que des étalements. Ce mode de confortement n'est pas conforme aux règles de construction.</p> <p>Cette instabilité peut remettre en cause la stabilité du plancher bas du RDC.</p>

I. CONCLUSION

Il convient de mettre les propriétaires en demeure de faire les travaux non urgents et d'informer le syndic de copropriété. Toutefois, celui-ci a déjà commencé les démarches (devis mis au vote).

Nous avons visité 3 bâtiments d'habitations A, B, C. Les bâtiments A et B sont en état moyen sur le plan structurel. Toutefois, le bâtiment C est en mauvais état sur le plan structurel. Les désordres constatés dans ce dernier peuvent remettre en cause sa stabilité.

Nous rappelons que nous n'avons pas pu visiter l'intérieur du bâtiment B suite à l'absence des locataires. Par ailleurs dans le bâtiment C, nous avons pu visiter les parties communes et deux appartements, un au RDC (de Mme CHENEVAL) et un à l'étage. Le vide sanitaire difficile d'accès a été visité.

Par ailleurs, afin de conserver la pérennité du bâtiment C à ce stade nous recommandons :

- La surveillance et le traitement des fissures;
- Le renforcement du plancher bas du RDC par des étais;
- La réparation de l'escalier en bois dégradé.

Les travaux devront être programmés à moyen terme.

Le 25 avril 2023

Christophe BERTHOME
Architecte au service BMG

