

**OBJET : MISE EN SECURITE D'UN EDIFICE MENACANT RUINE AVEC MESURES D'URGENCE**  
**AU 23 BIS RUE DE MALNOUE**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2213-24,

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4, R.511-1 à R.511-11,

**VU** le code de l'Urbanisme, notamment les articles L.451-1 et L.451-2,

**VU** le Code Civil, notamment l'article 1386,

**VU** le Code de la Justice Administrative, notamment l'article R.556-1,

**VU** l'arrêté du Maire n°DG-2016-127 du 18/11/2016, portant approbation du Plan Communal de Sauvegarde (P.C.S.),

**VU** la visite en date du 07/10/2025 réalisée sur l'ensemble immobilier situé au 23 bis rue de Malnoue à Champs-sur-Marne (77420) en présence de Monsieur Alexandre SAADA, propriétaire du bâtiment et des représentants des services municipaux, permettant de constater l'état de délabrement et d'insalubrité de cet ensemble constitué d'un bâtiment R+1 aligné sur la rue de Malnoue et de bâtiments à simple RDC en prolongement du bâtiment R+1 et en fond de parcelle,

**VU** le rapport en date du 13/10/2025 établi par les Services techniques municipaux à la suite de la visite du 07/10/2025 de l'ensemble immobilier situé au 23 bis rue de Malnoue et constatant le défaut d'entretien, l'état de vétusté, le défaut de solidité, l'effondrement partiel du bâtiment à R+1, le risque d'effondrement d'éléments structurels, d'ouvrages et divers équipements, ainsi que l'état d'insalubrité avancé de cet immeuble,

**VU** la lettre du Maire en date du 21/10/2025 à Monsieur Alexandre SAADA, propriétaire, de l'édifice situé au 23 bis rue de Malnoue à Champs-sur-Marne (77420), l'informant des désordres importants constatés sur l'état dudit bâtiment et de la menace d'effondrement de la structure,

**CONSIDERANT** qu'en raison de la menace de l'effondrement de cet édifice menaçant ruine qui présente un danger imminent pour la sécurité publique,

**CONSIDERANT** que les pouvoirs de police spéciale des édifices menaçant ruine conférés au Maire, dans le cadre des procédures de péril, doivent être mis en œuvre lorsque le danger provoqué par l'immeuble provient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres,

**CONSIDERANT** que le Maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices quelconques, tels les immeubles à usage d'habitation, menaçant ruine et qu'ils pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité ou lorsqu'ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, soit un danger pour les occupants, les passants, les voisins ou toute personne susceptible d'y pénétrer, sur la voie publique ou dans un espace privé,

**CONSIDERANT** que l'usage de ce pouvoir de police des édifices menaçant ruine répond aux trois conditions cumulatives suivantes :

- Le danger émane de l'édifice bâti,
- L'édifice menace ruine (c'est-à-dire susceptible de s'écrouler),
- L'édifice compromet la sécurité publique

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Est mis en demeure Monsieur Alexandre SAADA, domicilié 4 rue de la Croix Faubin à Paris (75011), de prendre toutes les mesures, en tant que propriétaire, pour garantir la sécurité de l'édifice situé 23 bis rue de Malnoue à Champs-sur-Marne, en procédant notamment aux mesures et travaux ci-dessous ;

### Mesures conservatoires :

- Interdire l'accès à l'ensemble de l'immeuble (bâtiment R+1 en alignement de la rue de Malnoue et bâtiments à RDC situés sur la parcelle) ;
- Condamner l'accès principal de l'ensemble immobilier du 23 bis rue de Malnoue par un dispositif sécurisé et pérenne ;
- Interdire l'habitation de l'ensemble de l'immeuble (bâtiment R+1 en alignement de la rue de Malnoue et bâtiments à RDC situés sur la parcelle) ;
- Interdire toute présence dans la cour arrière ;
- Déposer les barres métalliques et les volets bois au droit des fenêtres à R+1 situées en façade du bâtiment R+1 côté rue de Malnoue ;
- Procéder à l'évacuation des débris, matériaux, encombrants, mobiliers situés dans les zones accessibles sur la parcelle ou à l'intérieur des bâtiments à RDC et R+1, après avoir consolidé les zones présentant un risque d'effondrement et notamment la zone de faux-plafonds et la structure du plancher haut des espaces situés après l'entrée principale ;
- Après évacuation de ces débris et objets présents dans les bâtiments à RDC, condamner l'accès à ces bâtiments par un dispositif sécurisé et pérenne,

### Travaux de démolition

- Faire déposer en mairie un permis de démolir
- Procéder à la démolition de la totalité de l'ensemble immobilier situé au 23 bis rue Malnoue l'édifice menaçant ruine dans sa totalité ;
- Sécuriser le bâtiment avec des barrières, système d'étalement ou équivalent pendant la période des travaux ;
- Interdire l'accès à l'ensemble immobilier pendant toute la période des travaux ;

**ARTICLE 2 :** Les mesures conservatoires doivent être réalisées dans un **délai de 1 mois** à compter de la notification du présent arrêté ;

Les travaux de démolition complète du bien immobilier doivent être réalisés dans un **délai de 6 mois** à compter de la notification du présent arrêté ;

Passé ces délais :

- Si les travaux d'urgence et les travaux de démolition ne sont pas exécutés, le Maire les fait exécuter **d'office**, aux frais de la personne mentionnée à l'article 1, soit Mr Alexandre SAADA,
- Si Monsieur Alexandre SAADA réalise les travaux d'urgence mais que ceux-ci n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure de **mise en sécurité**,
- Si les travaux exécutés par Monsieur Alexandre SAADA ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le Maire sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date **d'achèvement** ;

Le propriétaire tient à disposition des services de la Mairie tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art ;

**ARTICLE 3 :** Pour des raisons de sécurité, compte-tenu des désordres constatés, ce bâtiment devra rester entièrement évacué par les personnes en situation d'occupation illégale sans droit ni titre ;

**ARTICLE 4 :** Le propriétaire d'un bâtiment est **responsable** du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction ;

Des peines d'emprisonnement, d'amende, de confiscation, d'interdiction d'exploitation peuvent notamment être encourues par les personnes intéressées ;

Si ce bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose Mr Alexandre SAADA au paiement d'une astreinte par jour de retard ;

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera :



- **Notifié** aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux autres personnes concernées tels les occupants, les exploitants,
- **Publié** par affichage sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la Mairie, et sur la demande du maire, au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire ;

**ARTICLE 6 :** Le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté qui sera inscrit au Registre des Arrêtés, et dont l'ampliation sera transmise aux :



- Préfet de Seine-et-Marne, et Sous-Préfet de Torcy,
- Procureur de la République de Meaux, et Juge des référés du Tribunal Administratif de Melun,
- Comptable public de Marne-la-Vallée,
- Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) de Seine-et-Marne, et Chef du Centre d'Incendie et de Secours (C.I.S.) de Lognes,
- Commissaire de Police de Torcy,
- Président de la Communauté d'Agglomération (C.A.) de Paris - Vallée de la Marne,
- Et notifié aux intéressés.

Le Maire certifie que le présent extrait conforme au  
Registre des Arrêtés, a été transmis au représentant

de l'Etat le 22/04/2026  
et notifié le 25/04/2026  
qu'il est donc exécutoire à compter de la dernière date.

  
Le Maire,  
  
Maud TALLET

Fait à Champs-sur-Marne, le 16 janvier 2026

  
Le Maire,  
  
Maud TALLET

Le présent acte administratif peut être contesté par voie de recours devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et/ou de sa publication ou notification.  
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique télé-recours citoyen accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

