

ARR2016\_ 0020

## ARRÊTÉ

**OBJET: ARRÊTÉ DE PERIL IMMINENT CONCERNANT L'ANCIEN HOTEL DES DEUX PARCS SIS COURS DES DEUX PARCS A NOISIEL (77186) (PARCELLE AK 73)**

Le Maire de la Commune de Noisiel,

VU le Code Général Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article 511-3,

VU le courrier adressé à M. PETROGIOVANNA Pascal SARL PETROGIOVANNA, sis 2 rue de la Station LE PERREUX SUR MARNE (94170), propriétaire de l'immeuble ancien hôtel des Deux Parcs à NOISIEL (77186) en date du 26 janvier 2016 signalant un péril imminent sur son immeuble,

VU le courrier adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN en date du 26 janvier 2016 faisant état d'un péril imminent sur l'immeuble de l'ancien hôtel des Deux Parcs à NOISIEL (77186) et de la demande de nomination d'un expert,

VU le rapport de Monsieur Patrick LECOUFFE., expert désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 29 janvier 2016, sur notre demande, ainsi que l'avertissement donné à Monsieur PETROGIOVANNA propriétaire dudit immeuble,

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de ce rapport en date du 4 février 2016 qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par les activités menées par les occupants sans titre qui occupent l'immeuble,

## ARRÊTE

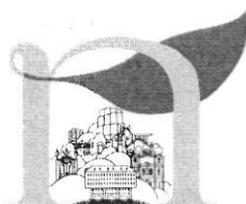
**ARTICLE 1 :** La Société SARL Des Deux Parcs en la personne de son représentant légal Monsieur PETROGIOVANNA Pascal demeurant 2 rue de la Station 94170 LE PERREUX SUR MARNE, propriétaire de l'immeuble ancien hôtel des Deux Parcs sis cours des Deux Parcs à NOISIEL (77186) devra dans un délai de 48 heures à la date du présent arrêté, et ce pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, procéder à l'évacuation totale de l'ensemble des occupants, et prendre toutes mesures provisoires pour garantir la sécurité publique en procédant à la démolition du bâtiment au plus vite après cette évacuation

**ARTICLE 2 :** Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Commune et aux frais du propriétaire.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera notifié au propriétaire et porté à la connaissance des occupants.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de NOISIEL.

Il sera transmis au Procureur de la République, au Président du Tribunal Administratif de Melun, à Monsieur le Sous-préfet de Torcy, au Commissariat de Police du NOISIEL, à la Police Municipale, Chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.



# VILLE DE NOISIEL

Suite et fin de l'arrêté n° **0020**  
Portant péril imminent concernant l'ancien hôtel des Deux Parcs sis cours des Deux Pars à NOISIEL (77186) (Parcelle AK 73)

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de DEUX mois à compter de son caractère exécutoire.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté est rendu exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication ou notification et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait à Noisiel, le 08 FEV. 2016

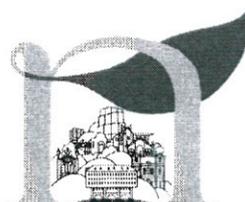
Le Maire,

D. Vachez

Daniel VACHEZ



Transmis au représentant de l'Etat le	09 FEV. 2016
Affiché le	09 FEV. 2016
Notifié le	09 FEV. 2016
Publié le	09 FEV. 2016





**Patrick LECOUFFE ARCHITECTE D.P.L.G.**

**EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS**

COMPAGNIE DES EXPERTS PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS



400, RUE PIPE - SOURIS 77350 LE MEE S/ SEINE

[lecouffe.patrick.architecte@wanadoo.fr](mailto:lecouffe.patrick.architecte@wanadoo.fr)

 01.64.10.30.33

# RAPPORT D'EXPERTISE

**COMMUNE DE NOISIEL  
C/  
M. PIETROGIOVANNA**

Jurisdiction	:	<b>TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN</b>
Décision	:	<b>ORDONNANCE</b>
N° d'enregistrement	:	<b>1600741</b>
Date d'origine	:	<b>29 JANVIER 2016</b>

**SOMMAIRE**

	Sommaire	Page 2
<b><u>Chapitre 1</u></b>	Rappel de la procédure	Page 3
<b><u>Chapitre 2</u></b>	Compte rendu des opérations	Page 4
<b><u>Chapitre 3</u></b>	Documents communiqués	Page 5
<b><u>Chapitre 4</u></b>	Présentation du litige	Page 6
<b><u>Chapitre 5</u></b>	Constatations	Page 8
<b><u>Chapitre 6</u></b>	Réponse à la mission	Page 14



## Chapitre 2

## COMPTE RENDU DES OPERATIONS

**2 – 01 : 29 janvier 2016**

Désignation en qualité d'expert aux termes de l'ordonnance N°1600741 rendue par Monsieur le Juge des Référé du Tribunal Administratif de MELUN.

**2 – 02 : 29 janvier 2016**

Nous informons par téléphone/courriel - eu égard à l'urgence - tous intervenants identifiés que nous organiserons une visite contradictoire sur place le lundi 01 février 2016 à 15:00 heures.

**2 – 03 : 01 février 2016**

Visite sur place, en présence de :

- ❖ Madame **DELAERE** & Monsieur **SANCHEZ** - Commune de **NOISIEL**
- ❖ Messieurs **PIETROGIOVANNA** & **GEORGE** - Sté propriétaire de la parcelle AK 73
- ❖ Maître **JOUANIN** Cabinet **DDA** Conseil propriétaire
- ❖ Madame **de RIVOYRE** & Monsieur **LEPRETRE** - Résidence LA PERGOLA, bâtiment mitoyen
- ❖ **Police Nationale** - deux personnes
- ❖ **Police Municipale** - trois personnes
- ❖ **Occupants** - nombre indéterminé : 60 ou plus

**2 – 04 : 04 février 2016**

Constatant :

- que les parties ont été régulièrement informées des opérations d'expertise,
  - qu'elles ont effectivement participé aux opérations contradictoires d'expertise,
  - que nous avons donc été en mesure de procéder aux diligences requises en vue de répondre à la mission qui nous a été confiée,
- nous décidons de procéder à la clôture du présent dossier.

*Après avoir entendu les parties en leurs dires et explications,*

*Avoir examiné en leur présence les ouvrages litigieux et procédé à toutes constatations utiles,*

*Avoir reçu en communication les documents recensés ci-après,*

*Nous avons, pour répondre à la mission qui nous a été confiée, rédigé le rapport dont la teneur suit.*

## Chapitre 3

## DOCUMENTS COMMUNIQUES

Les documents reçus à la date de rédaction du présent rapport sont répertoriés et analysés dans le tableau figurant ci-après.

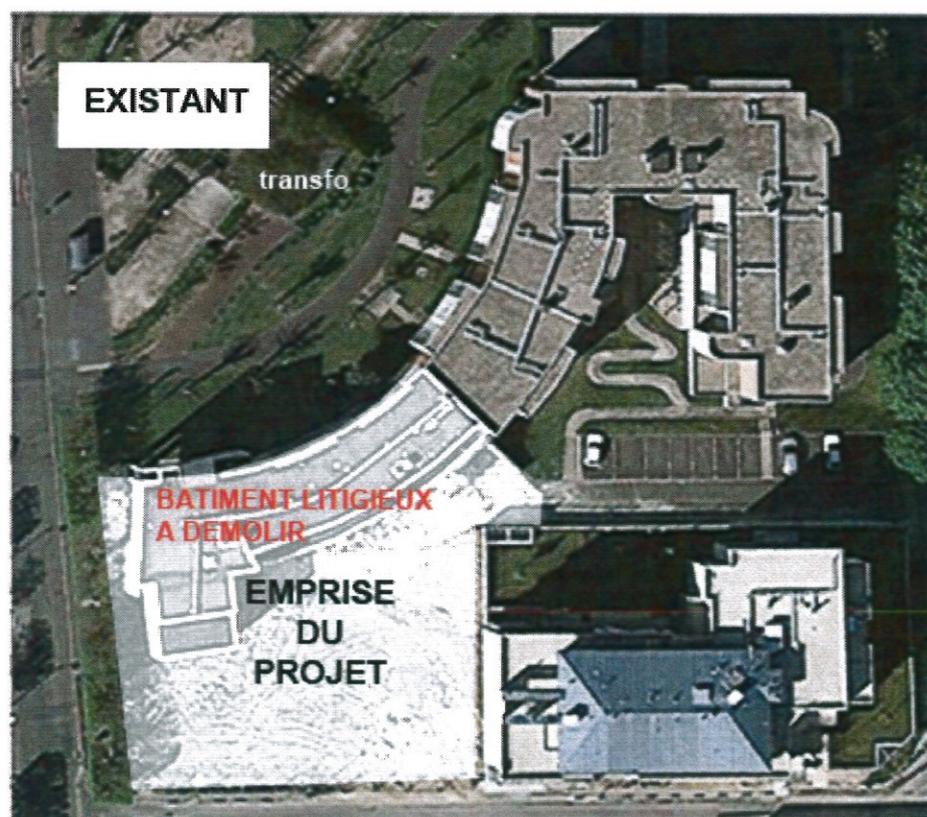
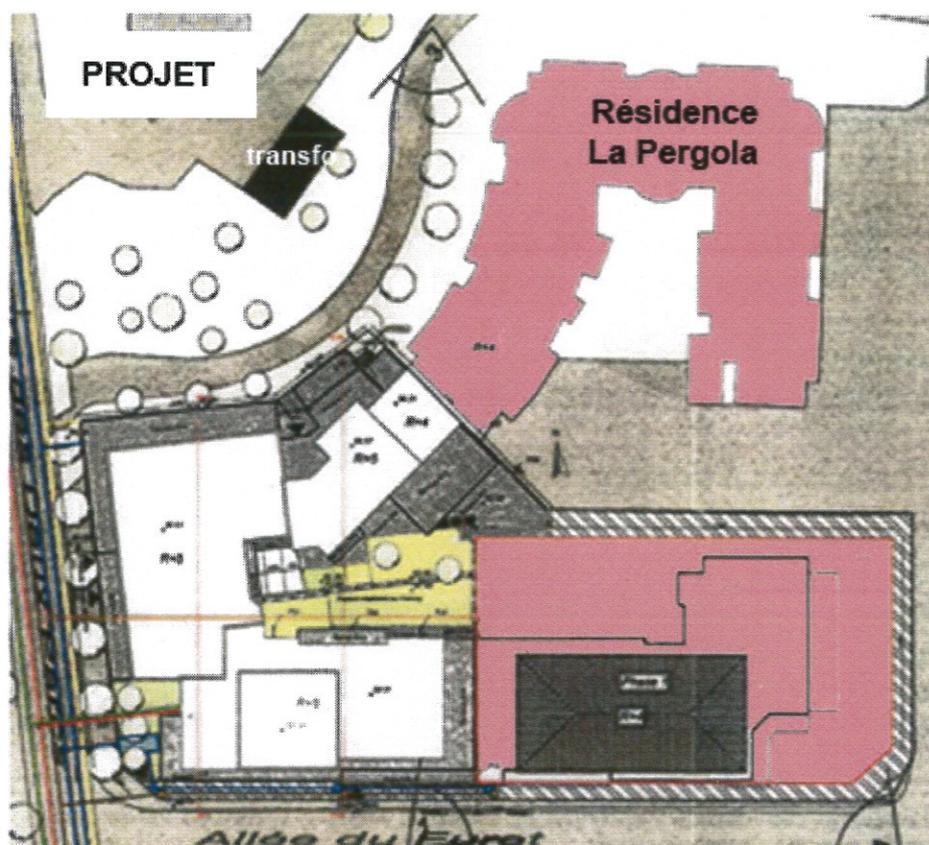
LEGENDE DU TABLEAU	
Colonne 1	Numéro d'ordre du document
Colonne 2	Date d'établissement du document
Colonne 3	Description / analyse (le cas échéant)
<b>Colonne 4</b>	Document communiqué par la Commune de <b>NOISIEL</b>
<b>Colonne 5</b>	Document communiqué par Monsieur <b>PIETROGIOVANNA</b>

1	2	3	4	5
01	01.2015	Extraits graphiques de dossier de demande de permis de construire pour le compte du propriétaire, consistant en seconde tranche d'un ensemble de logements nécessitant la démolition du bâtiment litigieux		X
02	21.01.2016	Rapport détaillé, descriptif et illustré, dressé à l'occasion d'une visite de l'immeuble litigieux, dressé par les Services de la Police Nationale à destination des autorités compétentes, suite à une requête de la Commune de NOISIEL en date du 08 janvier 2016, faisant état de troubles de voisinage, relatant également divers vols d'électricité commis par les occupants illicites, depuis le 20 décembre 2015	X	
03	26.01.2016	Courrier Ville de NOISIEL / Monsieur Pascal PIETROGIOVANNA (SARL PIETROGIOVANNA) caractérisant le péril occasionné par les occupants illicites de l'immeuble litigieux lui appartenant et l'avisant de la saisine du Tribunal Administratif de MELUN aux fins de désignation d'expert	X	
04	26.01.2016	Courrier Ville de NOISIEL / Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN aux fins de désignation d'expert. Les motifs de la demande sont clairement explicités	X	
05	29.01.2016	(date d'édition) extrait cadastral permettant de localiser l'immeuble litigieux dans l'environnement urbain	X	

## Chapitre 4

## PRESENTATION DU LITIGE

La présentation chronologique du litige résulte de déclarations des parties et personnes rencontrées lors de la visite contradictoire du 01 février 2016; les deux plans ci-dessous permettent de visualiser l'existant, ainsi que le projet interrompu du fait de l'occupation illégale du bâtiment litigieux.



Les désordres examinés affectent divers locaux d'un immeuble précédemment dénommé « Hôtel des Deux-Parcs » situé cours des Deux-Parcs à NOISIEL (77186).

Il s'agit de la partie en grisé du bâtiment courbe figurant aux plans ci-avant : "bâtiment litigieux à démolir" qui constituait l'hôtel désaffecté, actuellement occupé de façon illicite par une communauté d'étrangers sans titres de séjour ayant forcé les dispositifs provisoires d'occultation des issues, le bâtiment devant être démoli afin de faire place à la seconde tranche d'un projet immobilier (emprise du projet en grisé), en continuité de celui qui existe allée du Furet (coloré en rose).

Cette occupation est située au 03 juillet 2015.

Depuis lors, le bâtiment n'est plus raccordé aux réseaux publics, électricité notamment.

Un jugement rendu le 18 décembre 2015 par le Tribunal d'Instance de LAGNY S/MARNE a ordonné l'expulsion desdits occupants, suivi de signification de l'acte le 30 décembre 2015 par Huissier de Justice le 12 janvier 2016; cette décision n'a pas été suivie d'effet en raison de la période hivernale.

Le 20 janvier 2016, un rapport détaillé, descriptif et illustré, est dressé à l'occasion d'une visite de l'immeuble litigieux, établi par les Services de la Police Nationale à destination des autorités compétentes, suite à une requête de la Commune de NOISIEL en date du 08 janvier 2016, faisant état de troubles de voisinage et relatant divers vols d'électricité commis par les occupants illicites, les 20 décembre 2015, 11 janvier 2016 sur les réseaux publics (transfo et candélabre), conduisant notamment à la coupure temporaire de l'alimentation en électricité d'un quartier de l'agglomération.

Des agissements comparables sont constatés par la Police Nationale le 14, puis les 17/18 janvier 2016 par suite d'un branchement sauvage en terrasse de la propriété mitoyenne, Résidence "La Pergola" (en rose sur le plan), y occasionnant des dysfonctionnements de l'installation de ventilation mécanique.

Il ne nous paraît pas utile de paraphraser ici ce document figurant au dossier.

Au moins deux incendies se sont déclarés avant notre visite dont un le 08 janvier 2016.

## Chapitre 5

## CONSTATATIONS

**5.1 – Configuration générale**

L'immeuble litigieux est coloré en rouge, occupant en partie la parcelle n°73, section AK figurant sur l'extrait cadastral ci-dessous.



L'environnement immédiat comporte la Résidence « LA PERGOLA » (parcelle n°71) qui poursuit le bâtiment courbe susmentionné et, en face à un peu plus d'une vingtaine de mètres, l'immeuble d'habitation réalisé constituant la première tranche du projet du propriétaire sur la parcelle n°73 ledit projet devant également occuper la parcelle n°74.

## 5.2 – Façades et abords

Nous avons effectué l'examen de l'immeuble en débutant **au contact** avec la Résidence La Pergola (photographies n°1 & 2), puis en circulant tout d'abord sur le cours des Deux Parcs (photographie n°3) et enfin en façade arrière visible depuis l'allée du Furet, parvenant **au contact** avec la façade opposée de la Résidence La Pergola (photographies n°4 à 6).

### *La Pergola /Ancien Hôtel des Deux Parcs*



Nous faisons figurer en annexe l'intégralité du reportage photographique que nous avons réalisé de façon contradictoire; toutefois, nous commentons et analysons la situation à partir des photographies numérotées intégrées au présent développement, qui représentent les aspects caractéristiques de chacun des dommages commis par les occupants ainsi que les irrégularités diverses, présentant les risques ainsi déterminés.

Pratiquement toutes les baies n'ont plus de vitrages, les chambres occupées sont munies de matériaux divers plus ou moins translucides, plastiques ou textiles.

Les ouvertures qui demeures béantes correspondent à des chambres "libres" utilisées comme dépotoirs à l'intérieur, situés parmi les locaux occupés (*cf. infra*).

La façade courbe donnant sur la placette où est situé le transformateur et le retour aveugle allée du Furet ne présentent pas d'autres anomalies notables.

En revanche, la façade courbe arrière, parvenant jusqu'à la Résidence La Pergola, comporte l'ensemble des manifestations visibles d'occupation illicite et **dangereuse** :

- ❑ Percements aléatoires de façade disposant ou non de tuyaux d'évacuation de fumée, débouchant à tous niveaux, y compris au-dessous des allèges de fenêtres des étages (locaux occupés), évacuant à l'air libre les produits de combustion
- ❑ Vitrages cassés et coupants
- ❑ Fils électriques volants
- ❑ Terrasses du débord du bâtiment à rez-de-chaussée servant de dépotoir, matériaux de rebut, déchets combustibles, excréments (!), l'ensemble jeté par les fenêtres
- ❑ La quasi-totalité de la surface du terrain arrière - clôture de chantier à l'alignement du domaine public (parcelles n°73 et 74) est utilisé par les occupants comme décharge, jouxtant les riverains: Résidence La Pergola d'une part et immeuble de logements allée du Furet en face.

L'ensemble dégage une odeur particulièrement nauséabonde et atteint aussi bien les propriétés riveraines que le domaine public.

### 5.3 – Intérieur

On constate tout d'abord que l'ascenseur, évidemment hors service, dispose de portes palières coulissantes très endommagées et hors coulisses qui, n'étant pas entièrement fermées, présentent un risque de chute dans la gaine (très nombreux enfants en bas âge).

L'hôtel comportait un escalier principal et deux escaliers de secours encloués, un dans chaque compartiment, avec portes coupe-feu dans les dégagements conformément à la réglementation - sécurité incendie.

Les escaliers de secours sont actuellement inaccessibles donc inutilisables, remplis de déchets, plus ou moins combustibles; les portes coupe-feu sont entièrement dégradées, par conséquent inopérantes.

En cas de sinistre, la sécurité n'est pas assurée.

Dans l'ensemble de l'immeuble règne une odeur de latrines et d'objets brûlés, parfois à la limite de ce qui est "normalement" respirable, même avec une très longue habitude des contrées... exotiques - formule que nous utilisons par euphémisme.

Nous renvoyons au reportage photographique afin que nul n'en ignore et se fasse une opinion sur la situation.

### 5.3.1 - Rez-de-Chaussée :

Les locaux de l'hôtel comportaient une entrée, des toilettes, des salons, un salon bar/billard, des salles de réunion et des locaux techniques, chambres froides, etc. venant en mitoyenneté avec la Résidence La Pergola.



La vaste salle est délabrée (photographie n°7) et contient un groupe électrogène sur alimentation bricolée (photographies n°8 et 9), **l'ensemble** présentant un danger incontestable d'utilisation interdite en local clos - indépendamment de l'alimentation électrique d'origine illécite.

Face au groupe électrogène se trouve une sorte de cheminée à foyer ouvert servant à cuire des aliments (photographie n°10), sans conduit d'évacuation, la fumée se répandant dans la pièce.

Dans les anciens locaux techniques à l'arrière - en mitoyenneté avec la Résidence La Pergola - sont entassés des déchets hautement combustibles, des bombonnes de gaz (photographies n°11, 12 et 13), une moto, des cycles, un scooter....les **risques d'explosion et d'incendie** sont incontestables.



L'arrivée électrique générale "officielle" (photographie n°14) se situe également dans un local technique, provenant du vide sanitaire, les câbles sectionnés et les tableaux de protection ayant été mis hors service lors de la désaffectation de l'établissement; à ce niveau, il n'existe que peu de pièces transformées en logements par les occupants (photographies n°15); toutefois, des appareils de chauffage improvisés y sont installés, **très dangereux** (photographie n°16).



Les évacuations de tuyaux de "chaudières" - bombonnes bricolées - débouchent à l'extérieur de façon non étanche, avec suie à l'intérieur des pièces (photographie n°17).

Nous renonçons à décrire les sanitaires, ou plutôt les latrines.

### 5.3.2 - Premier étage :

Les chambres sont en général surpeuplées, parfois huit personnes dont de nombreux enfants, petites salles d'eau des chambres d'hôtel utilisées comme débarras, entassements divers.

Chauffage et cuisson des aliments sont effectués à l'aide d'appareils sommaires, laissant voisiner bouteilles de gaz, conteneurs d'huile, de pétrole (photographie n°24), à proximité de poêles à bois et autres combustibles de récupération (photographies n°18 à 20), sans ventilation, les conduits de fumée réalisés en matériaux hétéroclites débouchant à l'extérieur par des orifices percés dans les murs.



Certains appareils de chauffages sont d'usage prohibé à l'intérieur (photographie n°19); on en trouve dans des chambres et même dans un dégagement à côté d'une baignoire d'enfant photographie n°21).

Ainsi qu'il a été rappelé plus haut, les chambres non occupées servent à stocker les débris, matelas, emballages combustibles, tissus, bouteilles de gaz, pétrole, excréments (photographie n°22); les raccordements électriques volants sont éminemment dangereux dans un tel environnement (photographie n°23).

Les balcons et la terrasse du rez-de-chaussée sont utilisés comme dépotoirs, à la vue de tous (photographies n°25 à 27) notamment de l'immeuble de logements allée du Furet.



Plusieurs portes de chambres sont munies de chaînes et de cadenas (photographies n°28 et 29); nous n'y avons donc pas pénétré.

Un second groupe électrogène a été localisé dans une chambre inoccupée ouvrant en façade arrière (photographie n°30); même commentaire que précédemment quant au **danger** et au caractère **rigoureusement interdit** d'utilisation en intérieur de locaux à usage d'habitation.



### 5.3.3 - Deuxième et troisième étages :

Les deuxième et troisième étages ne sont qu'une consternante répétition de ce qui a été constaté de façon contradictoire quant aux facteurs d'insalubrité, d'irrégularités, de pratiques rigoureusement interdites commises par les occupants.

**Chapitre 6****REPONSE A LA MISSION****1 – Décrire la nature et l'étendue des désordres affectant l'immeuble sis ancien Hôtel des Deux-Parcs situé cours des Deux-Parcs à NOISIEL (77186) ;**

La situation examinée de façon contradictoire fait apparaître une situation dramatique occasionnée par les occupants illicites dont les **pratiques très dangereuses** en matière de réalisations assurant le chauffage et la cuisson d'aliments relèvent parfois même de l'inconscience dans laquelle ils persistent.

Cette situation constitue un **risque permanent d'incendie et/ou d'explosion** susceptible de mettre en péril non seulement les occupants eux-mêmes mais également les riverains, personnel et habitants de la Résidence La Pergola qui dispose d'une paroi mitoyenne pour la construction et d'espaces "verts" contigus en partie arrière des parcelles.

**2 – Indiquer si les désordres constatés créent une situation de péril grave et imminent et décrire la nature de ce péril ;**

Les éléments qui précèdent conduisent à caractériser un **péril grave et imminent** susceptible d'occasionner troubles, blessures ou plus:

pour les **occupants**

pour les **riverains**

pour les **usagers fréquentant le domaine public**

En effet, un **incendie** et surtout une **explosion** sont susceptibles de projection de matériaux dans un périmètre variable (plusieurs dizaines de mètres pour une bouteille de gaz pleine) donc d'atteindre les biens et les personnes pouvant s'y trouver, occasionnant à tout le moins de graves blessures.

Un incendie sérieux pourrait **mettre en danger la vie des secours**, puisque les possibilités de dégagements ne sont plus assurées.

La question sanitaire ne relève nullement de notre appréciation, raison pour laquelle nous ne nous sommes pas étendus sur le sujet dans le corps des précédents développements, que nous laissons à l'appréciation du lecteur dans le reportage photographique figurant en annexe au présent rapport.

**3 – Faire connaître avec précision les mesures et travaux qui, dans l'immédiat, sont nécessaires pour faire cesser l'état de péril éventuellement constaté.**

A défaut de pouvoir "éduquer" les occupants, ce qui paraît irréaliste, et poserait un très sérieux problème matériel (prise en charge), il convient en premier lieu de **faire cesser immédiatement l'occupation de l'immeuble**.

La solution transitoire potentielle, après évacuation, pourrait consister à faire murer (en dur) toutes les possibilités d'intrusion à rez-de-chaussée et au premier étage et à assurer un gardiennage.

A terme, la démolition pure et simple constitue l'objectif à atteindre.

**Référant à Monsieur le Juge de statuer sur ce qu'il appartient de tout,**

**tel est l'avis de nous, P. LECOUFFE Architecte DPLG, expert près la Cour d'Appel de PARIS, désigné en cette qualité par le Tribunal Administratif de MELUN, sur la mission qui nous était confiée,**

**et de tout ce qui précède nous avons dressé le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit,**

**et nous l'avons signé et clos au Mée s/ Seine le 04 février 2016.**

La copie du présent rapport, mettant un terme à la mission d'expertise, est diffusée aux parties en la cause.