

République Française
Département Indre-et-Loire



VILLE DE **CHINON**
Service Action Cœur de Ville
Hôtel de Ville
CS10147
37501 Chinon Cedex



Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste

Jean-Luc Dupont, maire de la commune de CHINON (37500), le 15 novembre 2022.

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste,

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le courrier de la commune de Chinon en date du 19 juillet 2021, envoyé en courrier recommandé avec accusé de réception à Monsieur Bernard LESCOP, mentionnant les risques posés par les infiltrations constatées demandant d'y remédier en urgence, pli réceptionné mais resté sans réponse, ni réaction,

Vu la visite effectuée le 2 septembre 2021 par Jean-Michel BURLET, Chef de la Police Municipale et le rapport photographique correspondant,

Vu le rapport effectué par la société Auddicé, le 30/09/2021, dans leur mission de Conseil en architecture qui ont relevé plusieurs désordres sur l'immeuble,

Rapportons les faits suivants :

La parcelle cadastrée AR 200, sise 21 rue du Commerce, appartenant à la SCI 21 rue du Commerce, dont le gérant est Monsieur Bernard LESCOP n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

- La toiture côté rue, présente un trou de grande taille, à l'origine d'infiltrations d'eau importantes.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales, présentent un défaut manifeste d'entretien, et leur dysfonctionnement prolongé a conduit à une dégradation des enduits, ainsi que de certains linteaux et menuiseries, sur les deux façades.
- Le plancher entre le RDC et le 1^{er} étage, apparaît partiellement effondré, suite aux infiltrations, ce qui interroge plus largement sur la stabilité structurelle globale du bâtiment.
- La cour arrière est en friche et la végétation obstrue plusieurs ouvertures.
- Les menuiseries bois extérieures sont vétustes. Certains vitrages, coté cour, sont absents.

Ces constatations attestent de l'état d'abandon de l'immeuble.

Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre à l'immeuble de voir rétablie sa destination d'habitation en étages et de commerce en rez-de-chaussée, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve :

- Les végétaux qui obstruent les ouvertures et encomrent plus largement la cour arrière devront être coupés.
- Pour que la construction soit hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture (ardoises manquantes), de réparation de la charpente et de remplacement des menuiseries extérieures dégradées devront être réalisés.
- Les planchers, les plafonds, linteaux et arrières linteaux, éléments de charpente et tous éléments de structure présentant des défauts de stabilité devront être réparés ou remplacés.
- Des travaux de réfection des réseaux et branchements d'eaux usées, d'eau potable, d'électricité, voire le cas échéant de gaz, devront être entrepris. Ils devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être réparées ou remplacées.
- Les murs et moisissures devront être traités. Les enduits dégradés devront être restaurés.
- Les aménagements réalisés tant en rez-de-chaussée qu'en étages devront être conformes à la réglementation en vigueur. S'agissant des étages, qui devront bénéficier d'un accès distinct du rez-de-chaussée commercial, leur aménagement devra être conforme au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent.
- Tous les travaux devront être menés conformément aux dispositions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en vigueur sur le centre-ville de la commune de Chinon.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans les journaux régionaux NOUVELLE REPUBLIQUE et TERRE DE TOURAINE.

Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon

Article L2243-1

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

Article L2243-1-1

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

Article L2243-2

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des

titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut-être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L2243-4

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut-être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

- 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;
- 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- 3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Fait à Chinon, le 15 Novembre 2022

Le maire,

A blue circular official seal of the Mairie de Chinon is positioned behind a blue ink signature. The seal features a central emblem and the text 'MAIRIE DE CHINON' at the top and '(L. & L.)' at the bottom, flanked by two stars. The signature is a stylized, cursive script in blue ink.