



PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE D'UNE PARCELLE

Vu la bâtisse en dépendance sise entre le n° 1 et le n°3 de la rue du Bois Lainé (répertorié 24 rue du Bourg sur le cadastre) et la maison située au n° 3 de la rue du Bois Lainé. Les deux biens sont mitoyens et appartiennent à la SCI SALBET dont le siège se situe 24 rue de la Fortuny à PARIS 75017.

Vu les Articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.411-1,

Vu le courriel du 22 mars 2017, adressé à Monsieur Donald Béthune, gérant de la SCI SALBET, citoyen des Etats Unis et demeurant au 24, WEST INDIES DR PALM BEACH, FL 33480 USA lui indiquant que sa maison est de plus en plus délabrée, présentant de ce fait des dangers pour les riverains (chute de pierres, de tuiles, etc.).

Vu la réponse de Monsieur Donald Béthune, en date du 25 juin 2017, indiquant qu'il avait trouvé un architecte, Monsieur Dominique Mass, pour faire réparer la toiture et restaurer l'extérieur au mois de septembre.

Vu le courriel du 10 juillet 2017 adressé à Monsieur Donald Béthune, gérant de la SCI SALBET dans lequel il était pris note que ce dernier avait mandaté un architecte afin de mettre en sécurité sa propriété.

Vu le courriel du 23 mars 2108 adressé à Monsieur Donald Béthune, gérant de la SCI SALBET dans lequel il lui était notifié que la commune n'avait pas de nouvelles depuis le dernier message du 10 juillet 2017. Il lui était également rappelé « *That your building, in view of disrepair, present a number of dangers for the local population* ». Un architecte ayant été commissionné pour sécuriser cette propriété, mais qu'à ce jour aucune action n'avait été effectuée, il lui a été demandé d'indiquer ses intentions quant aux suites à donner avant que le lancement des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Vu le courriel du 3 décembre 2018 envoyé par Mme Laura Lavender, belle-fille de M. Donald Béthune nous demandant de lui indiquer où trouver l'acte de propriété.

Vu le courriel du 14 décembre 2018, adressé à Mme Laura Lavender et M. Donald Béthune en copie, lui indiquant que l'acte de propriété est détenu par la propriétaire lui-même, à savoir SCI SALBET, et lui rappelant que cette propriété est dans la situation d'un édifice menaçant ruine et présentant un état d'abandon manifeste posant un véritable problème de sécurité pour les riverains. Il leur est également précisé que cette SCI est débitrice d'une dette fiscale depuis plusieurs années, à savoir la taxe foncière.

Vu la réponse de M. Donald Béthune par courriel en date du 17 décembre 2018 m'indiquant que depuis son très grave accident de voiture, il y a 4 ans, il n'avait pas prêté une intention particulière à la maison.

Vu le courrier du 7 avril ayant pour objet « courrier préalable à une procédure de mise en sécurité d'un bien » adressé en recommandé avec A.R. à la SCI SALBET et resté sans réponse à ce jour.

Vu le courrier du 14 avril 2022, adressé en recommandé avec A.R. à Madame Barthélémy, Architecte des Bâtiments de France au 31, Mail Pierre-Charlot à Blois l'informant de la mise en œuvre d'une procédure de péril sur la propriété de la SCI SALBET.

Vu le fait, qu'à ce jour, aucune avancée a été constatée, ni de réactions de la part du propriétaire la SCI SALBET.

Nous soussigné, Alain Goutx, Maire de la commune de Pouillé (41110), avons missionné Maître Marie-Pierre MAUPERIN-BILLON, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Blois, Associée membre de la SELARL JURISCENTRE MONTRICHARD, 17 Boulevard Philippe Auguste – BP 13 41401 MONTRICHARD VAL DE CHER CEDEX, laquelle s'est rendue le 25 mai 2022 à la bâtisse en dépendance sise entre le n° 1 et le n°3 de la rue du Bois Lainé (répertorié 24 rue du Bourg) et la maison située au n° 3 de la rue du Bois Lainé, afin de constater l'état d'abandon manifeste.

Il résulte du constat ce qui suit :

« Attenante à la propriété sise au n° 1 rue du Bois Lainé, la bâtisse est abandonnée et en ruine. La toiture s'affaisse ; le crépi est quasi-inexistant laissant apparaître les moellons. Tuiles et pierres qui sont prêtes à se détacher et à tomber sur la voie publique.

Au-delà de la bâtisse, au 3 rue du Bois Lainé se trouve la maison qui est également abandonnée et en ruine.

La toiture s'affaisse.

La couverture présente de fortes ondulations ; des tuiles sont prêtes à tomber sur la voie publique et sont inexistantes à certains endroits.

Les murs extérieurs sont en très mauvais état ; ils comportent des fissures et l'enduit est inexistant en de nombreux endroits laissant apparaître des pierres et moellons vétustes. Les pierres de tailles sont épaufrées et vétustes. Les murs sont fragilisés. Certaines pierres de façade sont prêtes à se détacher et à choir.

Les volets sont rouillés, non ouverts depuis fort longtemps. La porte d'entrée est vétuste et en très mauvais état.

Nous pénétrons à l'intérieur et je constate que les lieux sont abandonnés, non entretenus et en très mauvais état.

La charpente est en très mauvais état ; la poutre faitière est rompue ainsi qu'une poutre maîtresse verticale et certaines pannes. Des étais sont en place pour tenter de maintenir la toiture.

Une poutre s'est effondrée ; elle est retombée en équilibre sur le plancher haut. Le plancher haut est en très mauvais état également, affaissé ; les poutres sont prêtes à se rompre ; certaines sont cassées.

La toiture est prête à s'écrouler. L'affaissement et le risque d'effondrement sont visibles de l'intérieur comme de l'extérieur du bien immobilier.

Les murs étant en très mauvais état, il est prévisible que si la toiture s'effondre, les murs suivront et s'écrouleront également

Il est à mentionner que les biens immobiliers concernés se situent en bord de route, la largeur des trottoirs n'étant pas très importante,

Il est certain que si l'immeuble ou une partie de celui-ci s'effondre, la chute des éléments de façades et de toiture/couverture s'effectueront non seulement sur le trottoir mais également sur la chaussée. Il a un réel danger pour la sécurité du public.

Mes constatations étant terminées, je me suis retirée.

Se trouvent annexées au présent procès-verbal de constat vingt-deux photos prises par mes soins, non retouchées, qui reflètent la réalité de ce que j 'ai constatée.

Et de tout ce que dessus, j 'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que droit »

En application de l'article L2243-2 du code général des collectivités territoriales :

- Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant 3 mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux LA RENAISSANCE et LA NOUVELLE REPUBLIQUE
- En outre le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié au propriétaire, aux titulaires des droits réels et autres intéressés. Cette notification reproduira intégralement les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales rappelés ci-dessous :

Code général des collectivités territoriales

PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (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.

En application de l'article L2243-3 du CGCT, si, à l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification et de l'exécution des mesures du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant la sécurisation de cette parcelle et de ses bâtiments :

- Le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et de ces bâtiments, ce procès-verbal sera tenu à la disposition du public.
- Le maire saisira le Conseil municipal lequel décidera si y a lieu de déclarer le bâtiment en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visés 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.

En foi de quoi, au vu du constat établi le 25 mai 2022 et des photographies jointes attestant de l'état d'abandon manifeste, nous avons dressé le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste et avons signé.

Fait à Pouillé, le 2 août 2022



Le maire de Pouillé

Chevalier de l'ordre national du mérite

Alain Goutx