

## PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N° 001-2022

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

**VU** l'article 71 de la loi n° 2014 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR »,

**VU** le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.411-1,

**VU** l'immeuble sis 77, rue du Général de Gaulle à 68400 HABSHEIM, cadastré section 2 parcelle n° 96, ayant pour propriétaires :

- Madame Sue PALOMBO, dont le dernier domicilié connu est 77, rue du Général de Gaulle à 68440 HABSHEIM,

- Monsieur Marc ARNOLD demeurant 258 Elsasserstrasse à 04056 BALE (Suisse),

**VU** qu'au Plan Local d'Urbanisme, l'immeuble précité est frappé d'un emplacement réservé au profit de la Commune de HABSHEIM pour la réalisation d'aménagements de sécurité,

**VU** le feu de cheminée survenu dans cet immeuble en octobre 2016 ayant entraîné notamment :

- un affouillement partiel de la façade nord-est du bâtiment
- une dégradation importante du poteau cornier de la maison à colombage

**VU** les courriers de notification de la saisine du Tribunal Administratif adressés par la Commune le 17 juillet 2017 en recommandé + A.R. aux propriétaires revenus avec la mention :

- « n'habite pas à l'adresse indiquée » pour Madame PALOMBO
- « pli non réclamé » pour Monsieur ARNOLD

**VU** le rapport d'expertise dressé le 20 juillet 2017 par Monsieur Gilles YENGO, expert près la Cour d'Appel de Colmar et la Cour Administrative d'Appel de NANCY mandaté par ordonnance n° 1703596 du Tribunal Administratif de STRASBOURG dans le cadre d'une procédure de péril imminent sur requête de la Commune de HABSHEIM et stipulant notamment :

- \* l'affouillement partiel suite à l'incendie : « il convient d'intervenir en restructurant le poteau et en maçonant le mur. [...] les cycles d'eaux pluviales et de gel et dégel vont finir par affecter gravement le mur »*
- \* « Ce conduit de cheminée n'est pas isolé et ne respecte pas les gardes au feu »*
- \* « la charpente a souffert du temps et du manque d'entretien. [...] une révision structurelle s'impose (assurer les liaisons d'assemblage et les ancrages, supprimer les infiltrations en toiture,... »*

**VU** le rapport du 7 septembre 2017 établi par l'Agence Régional de la Santé Grand Est dans le cadre de l'évaluation de l'état d'insalubrité de l'immeuble 77 rue du G<sup>al</sup> de Gaulle et faisant notamment les constats suivants :

- « une inspection rapide des 3 façades laisse apparaître une absence d'entretien et une vétusté généralisée... L'aspect est celui d'une bâtisse abandonnée dont les murs sont dégradés par les intempéries et le manque d'entretien »*
- « instabilité du sommier et augmentation de la fissuration du mur de l'étage »*
- « affouillement partiel de l'angle nord-est ; les cycles d'eaux pluviales et de gel/dégel en hiver vont finir par affecter le mur »*
- « l'état désastreux des installations électriques et les nombreux manquements en matière de sécurité incendie... »*
- « les combles : cette partie de la maison est le siège d'un entassement important d'objets divers et variés, en bois ou en plastique, inflammables et susceptibles d'attirer des nuisibles »*
- « l'expert judiciaire... estime néanmoins qu'elle (la charpente) a souffert du temps et du manque d'entretien et qu'une révision structurelle s'impose »*

**VU** l'arrêté préfectoral n° 71.2017/ARS/SRE du 10 novembre 2017 portant déclaration d'insalubrité irrémédiable de l'immeuble 77, rue du Général de Gaulle,

**VU** le courrier 19 décembre 2017 adressé par la Commune de HABSHEIM à Monsieur ARNOLD pour le mettre en demeure de procéder à la dératissage des locaux et restée sans réponse,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 80/2018/ARS/VSSSE du 26 février 2018 portant mise en demeure d'exécution des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral 71.2017/ARS/SRE susvisé,

**VU** les travaux réalisés par les services techniques municipaux en mars 2018, à savoir :

- étaieement du sommier de l'encorbellement Nord*
- condamnation de la porte d'entrée et de la fenêtre situées sur la façade Est du bâtiment*

VU le courrier adressé à Monsieur ARNOLD le 14 avril 2022 pour lui rappeler le manque d'entretien du bâtiment et restée sans réponse à ce jour,

**CONSIDERANT** que le courrier susvisé a été intentionnellement expédié en envoi simple (sans accusé de réception) et qu'il n'a pas été renvoyé à l'expéditeur avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée »,

**CONSIDERANT** qu'une habitation individuelle (située 2 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny) est adossée à l'immeuble 77 rue du Général de Gaulle,

**CONSIDERANT** les risques de propagation d'incendie entre ces 2 bâtiments,

**CONSIDERANT** qu'en cas d'effondrement de l'immeuble 77, rue du Général de Gaulle, la propriété voisine pourrait subir d'importants dégâts,

Nous, Gilbert FUCHS, Maire de la Commune de HABSHEIM

Nous sommes rendus le 5 mai 2022 au 77, rue du Général de Gaulle afin de constater l'état d'abandon manifeste de cet immeuble.

Avons constaté sans pénétrer sur la propriété :

- 1°) qu'à ce jour cet immeuble n'abrite aucun occupant et qu'il n'est manifestement pas entretenu
- 2°) que le terrain est jonché de nombreux déchets et immondices (photos 1 - 2)
- 3°) que la végétation n'est pas entretenue et empiète sur le domaine public (photos 3 - 4)
- 4°) que les dégâts engendrés par l'incendie d'octobre 2016 n'ont pas été réparés, de fait ce bâtiment n'est plus hors d'eau, ni hors d'air - réfection sommaire réalisée par le voisin (photo 5)
- 5°) que les éléments installés fin 2018 par les services techniques pour empêcher l'entrée dans le bâtiment sont toujours en place (photo 7)
- 6°) que les étais installés fin 2018 par les services techniques municipaux pour sécuriser provisoirement le sommier l'encorbellement sont toujours en place (photo 6)
- 7°) d'importantes fissures sur le mur Nord semblant être traversantes et être causées par l'affaissement du sommier de l'encorbellement (photos 8 - 9 - 10 - 11) dont la poutre maîtresse semble vermoulu (photo 12),

- 8°) d'importantes fissures sur le mur Sud dont une particulièrement préoccupante semblant indiquer que la façade se désolidarise du mur Ouest (photos 13 - 14 - 15)
- 9°) que sur une longueur approximative de 3 mètres, la 1<sup>ère</sup> rangé de tuiles du pan Sud de la toiture se désolidarise du faîtage de telle manière qu'à certains endroits la 2<sup>ème</sup> rangé de tuiles n'est plus visible. Il semble légitime de supposer que ce désordre entraîne d'importantes infiltrations susceptibles d'aggraver encore l'état de la charpente dont le mauvais entretien avait déjà été relevé en 2017 (photo 16)
- 10°) qu'une fenêtre de toit a été déposée et que l'ouverture a été comblée par un simple panneau de bois dont le manque d'étanchéité aggrave sans doute l'état de la charpente (photo 17)
- 11°) l'absence d'appui de fenêtre sur la façade Sud (photo 14) devant entraîner des infiltrations
- 12°) l'absence de zinguerie en rive Ouest (photo 18)
- 13°) le mauvais état de la base de la chemisée en sortie de toiture faisant craindre son effondrement (photos 19 - 20)

Cet ensemble de faits suggère fortement que les propriétaires n'ont remédié à aucun des désordres constatés à l'intérieur du bâtiment et que la mise en demeure préfectorale n'a pas été suivi d'effets tangibles.

L'ensemble de ces constatations attestent de l'état de vétusté de cet immeuble faute d'entretien depuis de nombreuses années.

Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre à l'immeuble de voir rétablie sa destination d'habitation, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve eu égard aux normes de décence (voir le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent) :

Pour les désordres visibles depuis le domaine public :

- les détritrus présents sur le terrain devront être évacués en déchetterie (point 2)
- les végétaux de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des clôtures devront être coupés (point 3)
- maçonnerie du mur de l'angle Nord-Est (constat 4)
- remplacement ou consolidation du poteau d'angle nord-est (constat 4)

- étanchéification de l'ensemble des entrées d'air et d'eaux (constats 4, 9, 10, 11 et 12)
- étaieement définitif du sommier de l'encorbellement (constat 6)
- reprise de l'ensemble des fissures (constat 7 et 8)
- consolidation de l'angle Sud-Ouest (constat 8)
- remise en état de la toiture pour assurer l'étanchéité du bâtiment (constats 9, 10 et 12)
- sécurisation de la cheminée (constat 13)

Pour les désordres non visibles depuis le domaine public mais constatés lors des visites de l'A.R.S. et de l'expert mandaté par le Tribunal Administratif :

- Isoler le conduit de cheminée
- Respecter les écarts de feu entre le conduit de cheminée et les parties boisées et les installations électriques
- Eliminer le stockage de déchets situés dans les combles
- Procéder à une révision structurelle de la charpente (assurer les liaisons d'assemblage et les ancrages, supprimer les infiltrations)
- Procéder à la remise aux normes de l'ensemble des installations électriques
- Respecter une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m dans toutes les parties habitables de l'immeuble
- Sécuriser l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage

En application de l'article L2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera :

- affiché au tableau officiel de la mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois (3) mois,
- sera publié sur le site internet de la Commune

- fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux : « L'ALSACE » et « LES DERNIERES NOUVELLES D'ALSACE »

En outre, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de 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 législative (Articles L1111-1 à L7331-3)*
- *DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)*
- *LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2255-1)*
- *TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)*
- *CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)*

*Article L2243-1*

*Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)*

*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*

*Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 160*

*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*

*Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71*

*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*

*Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)*

*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*

*Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)*

*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 de publicité du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, la propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites :

- le Maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et ce procès-verbal sera tenu à la disposition du public.
- le Maire saisira le Conseil Municipal lequel décidera 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

Cette expropriation aura pour objectif 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.

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L 300-4) et à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (article 194), la Commune aura la possibilité de céder cet immeuble à des personnes de droit privé ou de droit public à la condition qu'elle l'utilise pour la réalisation d'une opération relevant du précédent paragraphe.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste clos le 5 mai 2022 à 16 heures, heure légale et avons signé.

Fait à HABSHEIM, le 5 mai 2022



Gilbert FUCHS  
Maire

**Annexes : 20 photos**

PHOTO 1



PHOTO 2

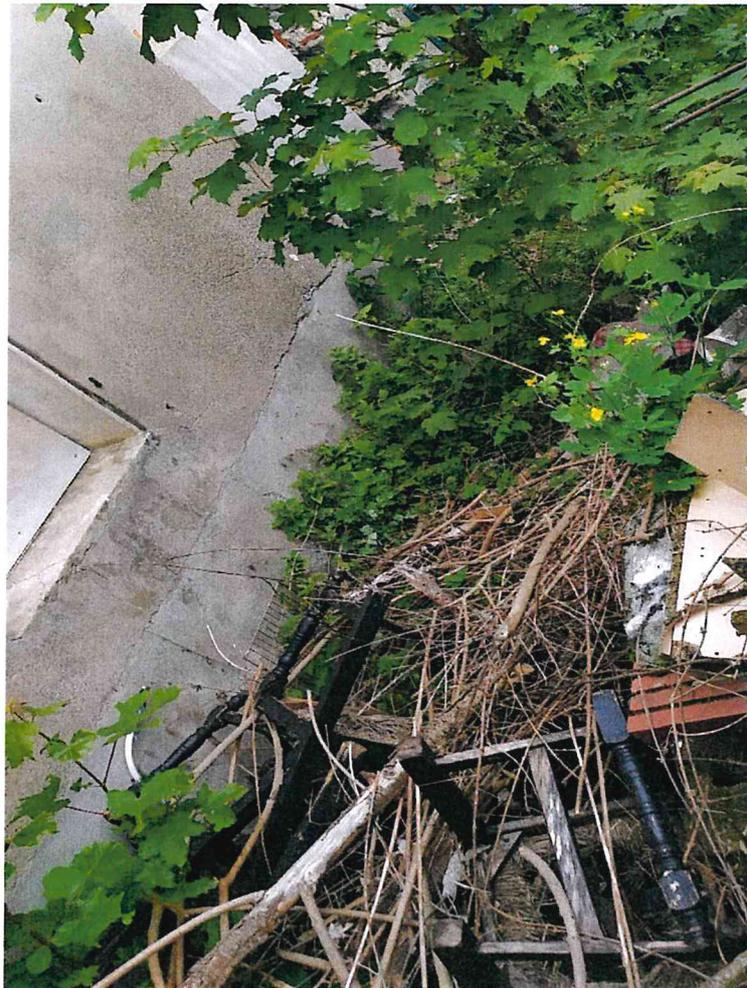


PHOTO 3

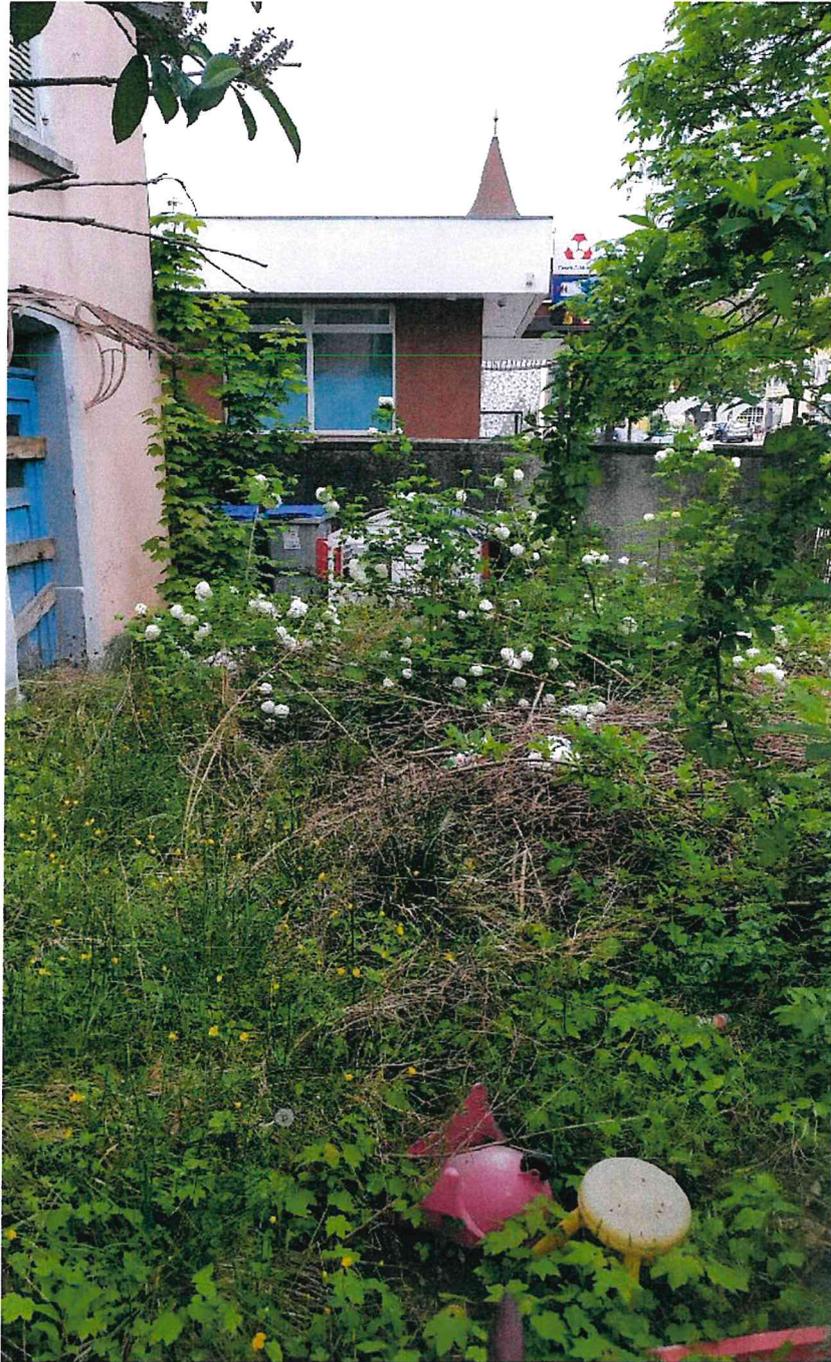


PHOTO 4



PHOTO 5



PHOTO 6



PHOTO 7

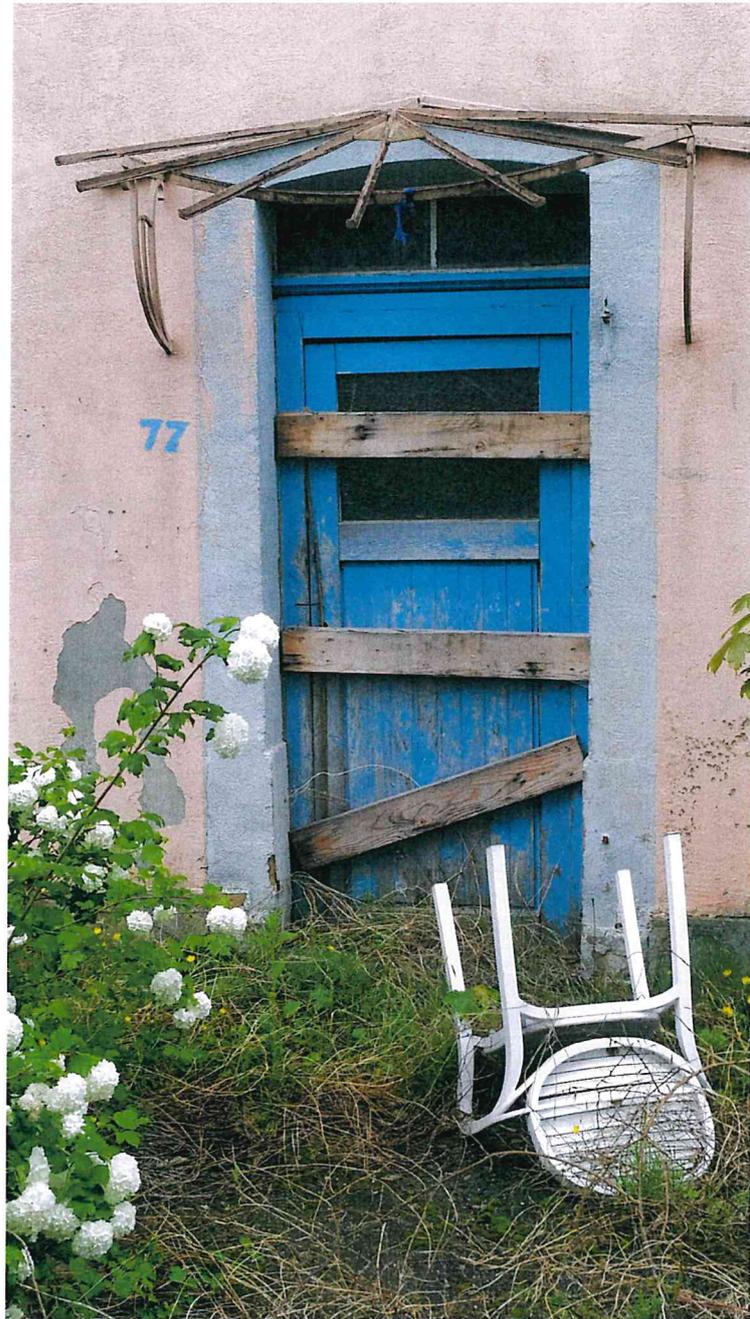


PHOTO 8



PHOTO 9



PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12



PHOTO 13



PHOTO 14



PHOTO 15



PHOTO 16



PHOTO 17

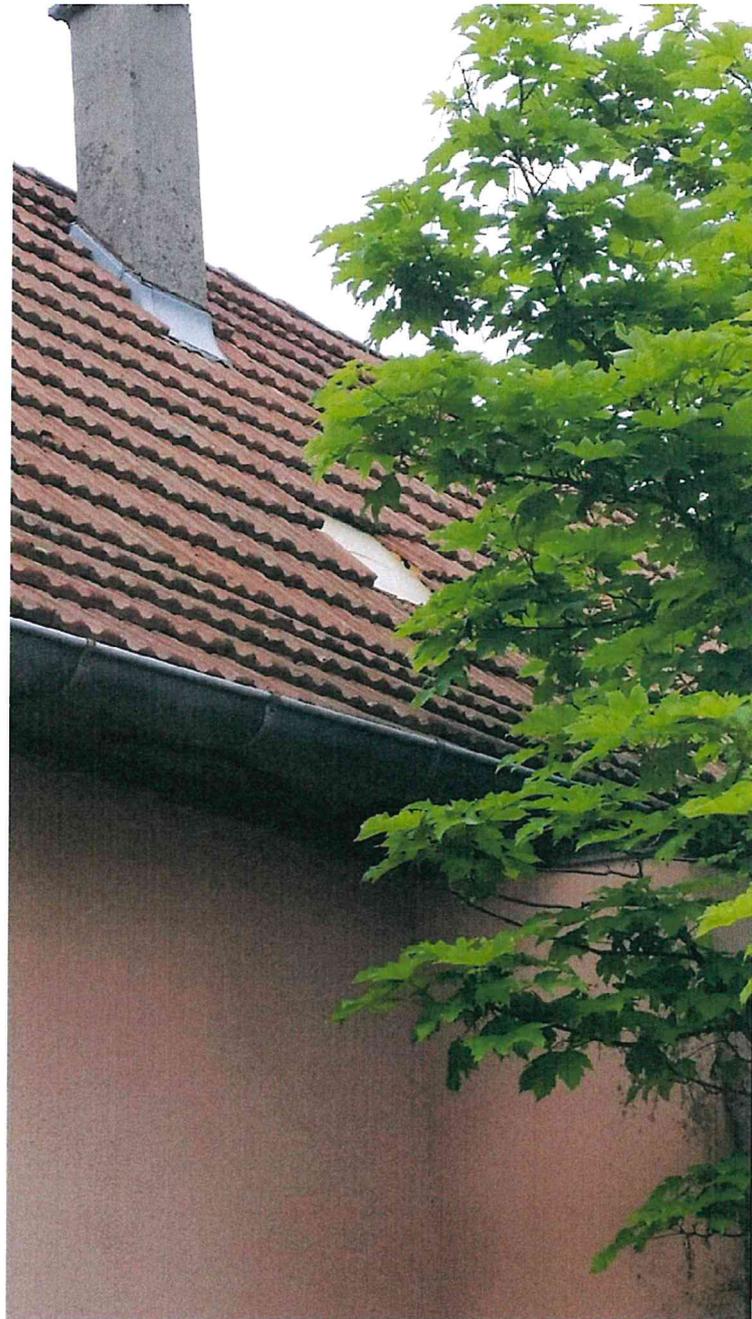


PHOTO 18



PHOTO 19



PHOTO 20

