



COSNE-COURS-SUR-LOIRE

Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste de l'immeuble sis 30-32 Boulevard de la République à Cosne-Cours-sur-Loire

Vu les articles L. 2243-1 et suivants 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 les différentes interventions de la Commune auprès du propriétaire en 2007, 2009, 2010, 2012, 2014, 2017 et 2022 concernant la dégradation du bien et la nécessité de procéder à des travaux de remise en état dans le cadre de périls successifs,

Vu le dernier courrier en date du 28 février 2022 indiquant au propriétaire que cela fait plusieurs années que les locaux sont vides et qu'ils continuent de se dégrader, qu'il s'agit d'une véritable fracture pour notre centre-ville, qu'afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, de redonner vie au boulevard de la République mais également de garantir l'entretien de l'immeuble, la Commune réitère son souhait de trouver un dénouement favorable en se portant acquéreur,

Considérant la nécessité de bon entretien des propriétés situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Commune,

Nous, Daniel GILLONNIER, maire de la Commune DE COSNE-COURS-SUR-LOIRE, sise Hôtel de ville - Place du Docteur Jacques Huyghues des Etages - BP 123 - 58206 Cosne-Cours-sur-Loire Cedex, avons constaté l'état d'abandon de l'immeuble situé 30-32 Boulevard de la République, parcelles cadastrées AM 133 et AM 134.

Le propriétaire est la société civile immobilière 38/58 République dont le siège social est situé 231 rue Saint Denis 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 39359675400019 et représentée par sa gérante, Madame Delphine FAURE.

Caractéristiques des désordres affectant l'immeuble :

- Une partie de la vitrine est brisée : celle-ci a été comblée à l'aide de panneaux de bois,
- La partie vitrée restante est non sécurisée : risque de coupures pour les usagers de la voie publique et risque de chute de verre,
- La devanture a été refaite il y a quelques années avec des panneaux d'aggloméré inadaptés à cet usage,
- des câbles électriques sont librement accessibles en façade,
- de manière générale, se pose la question sur la solidité de l'ouvrage.



AU VU de ces constatations, et afin que cesse durablement l'état d'abandon manifeste, il est nécessaire de reprendre intégralement les façades et les vitrines de l'immeuble, tant sur le Boulevard de la République que sur la rue du Commerce.

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 trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux.
- En outre, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié au propriétaire, 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 :

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code General des Collectivités Territoriales

DEUXIEME 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.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal provisoire.

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, le 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, d'un 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.

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 22 mai 2023.

Pour le Maire empêché,
Le premier adjoint,
Gilbert LIENHARD.

