



Pôle Développement du Territoire
Affaires Foncières

Affaire suivie par : Hélène RUYER
Tél : 03 82 52 31 52
Courriel : Helene.Ruyer@mairie-thionville.fr

ATTENDUS

Vu les articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Vu le projet de redynamisation du centre-ville engagé par la Ville de Thionville initié depuis 2017,

Vu la délibération prise par le Conseil Municipal le 25 juin 2018 par laquelle celui-ci a autorisé le Maire à signer la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville de Thionville »,

Vu la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville de Thionville » signée le 29 juin 2018 entre la Ville de Thionville, la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville, l'Etat, le Conseil Régional de Grand Est, le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,

Vu l'arrêté préfectoral du 20 septembre 2019 homologuant la convention-cadre « Action Cœur de Ville de Thionville » en Opération de Revitalisation du Territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération prise par le Conseil Municipal le 30 septembre 2019 transformant la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville de Thionville » en convention Opération de Revitalisation du Territoire qui est une opération prévoyant notamment le renforcement de la procédure d'abandon manifeste d'immeuble,

Vu l'étude sur la caractérisation de la vacance des logements menée en 2019 par Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville ayant constaté l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis 26, rue de l'Ancien Hôpital 57100 Thionville,

Vu l'étude d'aménagement et de programmation sur l'îlot de la rue du Quartier menée depuis 2019 par la Ville de Thionville et l'Etablissement Public Foncier de Grand Est,

Vu le périmètre de sécurité installé au mois d'avril 2021 par la Ville devant l'immeuble sis, 26, rue de l'Ancien Hôpital à Thionville, du fait du mauvais état de la façade de l'immeuble,

Vu le courriel de la Ville du 6 avril 2021 adressé à l'un des indivisaires de cet immeuble lui demandant de bien vouloir faire le nécessaire afin que le périmètre de sécurité puisse être retiré et de bien vouloir obstruer les fenêtres manquantes en vue d'éviter toute prolifération de volatiles,

Vu le courriel de réponse de cet indivisaire adressé à la Ville en date du 8 avril 2021 faisant état de son impuissance face à la dégradation de l'immeuble, alors :

- d'une part, que l'immeuble fait partie des biens de la succession de Madame Simone ZIMMERLE, veuve de Monsieur René STREIFF, décédée le 11 février 2016 et que les héritiers indivisaires ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le partage des biens de la succession, ni sur les travaux à entreprendre sur l'immeuble sis 26, rue de l'Ancien Hôpital,
- d'autre part, que le commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble fait l'objet d'un bail commercial toujours en cours à ce jour et que les locataires, pourtant partis, refusent à cet héritier indivisaire l'accès au bâtiment et ont d'ailleurs fait changer les serrures,

Vu l'ordonnance rendue en date du 21 avril 2021 par le Tribunal judiciaire de Thionville ordonnant le partage judiciaire des biens dépendant de la succession de Madame Simone ZIMMERLE,

CONSTAT

Nous soussigné, Pierre CUNY, Maire de la Commune de Thionville 57100, nous nous sommes rendus le 14 juin 2021 à 9 heures 30 au numéro 26, rue de l'Ancien Hôpital à Thionville, afin de constater l'état d'abandon manifeste du bien sis à cette adresse et cadastré section 1 n° 17 et 18 de 91 ca et 97 ca.

Cet immeuble est inhabité depuis le décès de Monsieur René STREIFF en 1980, à l'exception du commerce au rez-de-chaussée qui est, quant à lui, inoccupé depuis le départ de ses locataires à la fin de l'année 2018,

Nous constatons :

- que la façade de l'immeuble est en mauvais état, ce qui a contraint la Ville à mettre en place un périmètre de sécurité, toujours en place à ce jour,
- que certaines fenêtres et certains vitrages sont manquants ou cassés, tandis que les autres vitrages sont cassés ou en mauvais état, de sorte que des volatiles s'introduisent dans l'immeuble,
- que les planchers sont inexistantes à l'intérieur de l'immeuble, à l'exception du plancher entre le rez-de-chaussée et le premier étage,

Nous constatons ce jour que l'immeuble n'abrite aucun occupant et qu'il n'est manifestement plus entretenu.

Au vu de nos constatations et dans le but de faire cesser cet état d'abandon manifeste, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables :

- La façade de l'immeuble devra être remise en état,
- Les fenêtres de l'immeuble devront toutes être remplacées,
- La structure de l'immeuble devra être remise en état : des planchers devront être créés entre les étages, à l'exception du plancher entre le rez-de-chaussée et le premier étage, déjà existant,

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et à leurs représentants, ainsi qu'aux intéressés que nous aurons pu localiser. Aussi, il sera affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble pendant 3 mois. Il sera également publié sur le site internet de la Ville et fera l'objet de deux insertions dans la presse locale : le Républicain Lorrain et Les Affiches d'Alsace et de Lorraine.

A l'issue du délai de trois mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si les propriétaires, ou l'un d'eux n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, nous dresserons le procès-verbal définitif d'état d'abandon. Le Conseil Municipal pourra alors décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, 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.

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

DEUXIEME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE

CHAIPITRE III : DECLARATION DE PARCELLE EN ETAT 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.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

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 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.

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 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 la collectivité publique ou l'organisme 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.

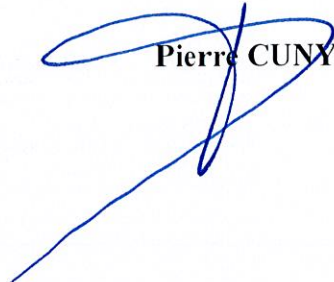
L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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 qui a été clos le 14 juin 2021 à 11 heures 00, heure légale et l'avons signé.

Fait à THIONVILLE, le 14 JUIN 2021




Pierre CUNY