



**Pôle Développement Territorial  
Direction de L'Urbanisme et de l'Habitat  
Service Urbanisme Opérationnel et Politique Foncière  
Service Action Foncière**

## **PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE D'UNE PARCELLE N° 001- 2021**

Vu l'immeuble sis 3 Quai de l'Abbé Grégoire, 41.000 BLOIS, cadastré DN 1033, ayant pour propriétaire Madame MASSON, résidant 9, Hummelbergstrasse 73760 OSTFILDERN en ALLEMAGNE

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

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

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

Vu le courrier de Monsieur BOUJOT, Adjoint Délégué au Cadre de Vie et à l'Environnement, du 12 novembre 2018, notifié le 16 novembre 2018 à Mme MASSON, signalant la présence de plusieurs fenêtres ouvertes de l'immeuble qui serait régulièrement visité, et lui demandant de prendre toutes les mesures nécessaires visant à garantir la sécurité publique, resté sans réponse,

Vu le courrier de Monsieur GRICOURT, Maire de la commune de Blois, du 30 janvier 2019 adressé à Mme MASSON, mentionnant l'insalubrité de la construction et la nécessité d'un échange avec la Ville pour envisager des solutions amiables, resté sans réponse,

Vu le rapport en date du 06 février 2019 établi par Monsieur GREISCH, Service santé-sécurité et accessibilité de la ville de BLOIS, agent assermenté, commissionné et habilité, listant les anomalies qui mettent en évidence la nécessité de solliciter un référé en vue d'établir un constat précis pour engager la procédure administrative adaptée,

Vu le constat de l'intérieur de l'immeuble dressé le 11 mars 2019 sous couvert de l'ordonnance du Tribunal de Grande Instance de BLOIS du 19 février 2019 autorisant les services de la Ville de BLOIS à pénétrer dans l'immeuble,

Vu l'arrêté préfectoral du 24 avril 2019 ordonnant à Mme MASSON de faire procéder au déblaiement et à l'évacuation des déchets putrescibles présents dans l'immeuble, d'en assurer la fermeture complète de tous les ouvrants permettant de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble afin d'empêcher toute intrusion et demandant la coupure des énergies du bâtiment auprès des concessionnaires de réseaux, et l'intervention de la Ville en mai et juin 2019 pour réaliser ces opérations compte-tenu de l'absence de réaction de la propriétaire,

Vu l'intervention des services de la Ville en mai et juin 2019 pour réaliser les opérations prescrites dans l'arrêté préfectoral faute pour la propriétaire d'y avoir déféré,

Vu la procédure de péril imminent diligentée le 17 juin 2020 près du Tribunal Administratif d'Orléans en application de l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation comme suite à la chute le 16/06/2020 d'une partie de la corniche de la façade sur l'espace public,

Vu le rapport en date du 18 juin 2020 de l'expert Christian LARCHER désigné par l'ordonnance du 17 juin 2020, lequel a reconnu l'état de péril grave et imminent constitué par la précarité de certains éléments de la corniche sur rue et a prescrit la réalisation de travaux de mise en sécurité de certains éléments de la corniche sur rue,

Vu l'arrêté municipal V-AR2020AS-0764T de péril imminent daté du 19 juin 2020 pris consécutivement au rapport de l'expert LARCHER et régulièrement signifié le 19/06/2021 par Huissiers de Justice (SELARL BAYSSE et PICOT) à la propriétaire la mettant en demeure de réaliser dans un délai prescrit un certain nombre de travaux/mesures propres à mettre fin à l'état de péril imminent de cette construction,

Vu l'exécution d'office par les services de la ville des mesures/ travaux prescrits dans l'arrêté V-AR2020AS-0764T, faute pour la propriétaire d'y avoir déféré dans le délai requis,

Vu la requête formulée le 12 octobre 2020 par Monsieur GRICOURT, Maire de la commune de Blois, ayant pour avocat la SELARL Cabinet Audrey HAMELIN, Avocat au Barreau de BLOIS, auprès du Tribunal Judiciaire de Blois, aux fins de se voir autoriser à pénétrer dans l'immeuble situé 3 Quai de l'Abbé Grégoire, 41.000 BLOIS, cadastré DN 1033, afin de constater l'état d'abandon manifeste de l'immeuble conformément aux articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance du Tribunal Judiciaire de Blois du 10 novembre 2020, annulant et remplaçant celle du 30 octobre 2020, autorisant les services de la Ville de BLOIS, aux fins de mise en œuvre de la procédure prévue aux articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, à pénétrer dans l'immeuble situé 3 Quai de l'Abbé Grégoire, 41000 BLOIS, cadastré DN 1033, avec le concours éventuel d'un serrurier, et d'y être accompagnés notamment par un Huissier de justice,

Vu l'arrêté préfectoral N°41-2020-12-10-002 du 10 décembre 2020 mettant en demeure Mme MASSON de faire procéder à la fermeture complète de tous les ouvrants permettant de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble afin d'empêcher toute intrusion,

Vu l'exécution d'office le 18 janvier 2021 par les services de la ville des mesures/ travaux prescrits dans l'arrêté préfectoral N°41-2020-12-10-002, faute pour la propriétaire d'y avoir déféré dans le délai requis,

Nous soussigné, Marc GRICOURT, Maire de la commune de Blois ( 41000), avons missionné Maître PICOT Audrey, Huissier de Justice associée, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée BAYSSE-PICOT, demeurant 15 rue du 18 juin 1940 41000 BLOIS, laquelle s'est rendue le 28 janvier 2021, à l'immeuble situé au 3, Quai Abbé GRÉGOIRE, cadastré DN 1033, afin d'en constater l'état d'abandon manifeste.

Maître PICOT Audrey a commencé les constatations à 9 h et s'est retirée à 10 h 45 et a établi le procès-verbal de constat joint en annexe du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste.

Il résulte du constat ce qui suit :

S'agissant des constatations effectuées depuis la cour extérieure de l'ensemble immobilier :

La façade sur rue a été purgée dans le cadre des travaux d'office de l'arrêté de péril V-AR2020AS-0764T : corniche, balcons, cheminée.

Les travaux définitifs pour mettre fin durablement au péril n'ont pas été prescrits ni réalisés (reprise de la corniche, des parties de balcons), ils nécessiteraient la prise d'un arrêté de péril ordinaire.

L'accès à la parcelle DN 1033, se fait par un portail haut fermé et vétuste.

Le jardin est en friche.

Les façades des bâtiments sont décrépies.

### S'agissant des constatations effectuées à l'intérieur des bâtiments :

L'ensemble du bâtiment principal et du bâtiment annexe, est en état d'abandon manifeste tel qu'il ressort des photographies de chacun des niveaux des bâtiments (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>ème</sup> étage et combles) jointes au procès-verbal de constat d'huissier du 28/01/2021 :

Des débris non putrescibles jonchent les sols de l'immeuble (papiers, cartons,...). Des lits de fortune, des meubles détruits sont présents dans les pièces.

Des déchets de toutes sortes (emballages alimentaires, tissus, verre brisé, couvertures, papiers, meubles cassés) sont présents dans tous les bâtiments. Ces amoncellements recouvrent le sol sur plusieurs centimètres dans certaines pièces et peuvent représenter un risque d'incendie.

Les bâtiments ne sont plus hors d'air : des fenêtres sont cassées ou ouvertes, certaines portes et volets ne sont plus en état d'usage. Certains panneaux de bois installés par les services de la Ville pour empêcher les intrusions ont été arrachés.

Les bâtiments ne sont plus hors d'eau : des traces d'infiltrations depuis la couverture sont visibles sur le plafond de la cage d'escalier.

Les installations électriques, d'eau potable, eaux usées et gaz sont vétustes en partie arrachées et ne sont plus aux normes.

Des moisissures sont présentes dans certaines pièces. Les sols en parquets ont été arrachés en plusieurs endroits. La maçonnerie a été percée dans de nombreuses pièces (arrières des cheminées, trous dans certains murs). Certaines portes intérieures ont disparu. Les éléments de mobilier (miroirs et meubles) fixés aux murs ont été vandalisés et fortement détériorés.

Ces constatations attestent de l'état de vétusté de l'immeuble faute de tout entretien.

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) :

- Sur voie publique, les travaux définitifs devront être réalisés pour mettre fin durablement à l'état de péril : reprise de la corniche et des balcons.
- Les végétaux de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des clôtures devront être coupés.
- Les débris présents à l'intérieur des bâtiments devront être évacués en déchetterie.
- Pour que la construction soit hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture (ardoises manquantes, velux cassés) et de remplacement des menuiseries intérieures et extérieures (fenêtres et portes cassées ou manquantes) devront être réalisés.
- Les planchers, les plafonds, les parties d'escaliers et les garde-corps des balcons et fenêtres présentant des défauts de stabilité devront être réparés ou remplacés.
- Des travaux de réfection des réseaux et branchements d'eaux usées, d'eau potable, de gaz et d'électricité devront être entrepris. Ils devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Les installations de chauffage et de production d'eau chaude seront conformes aux normes en vigueur.
- Les murs et moisissures devront être traités.
- Une cuisine ou un coin cuisine devra être aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson, un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et une installation d'évacuation des eaux usées.

- Une installation sanitaire intérieure (obligatoire pour les habitations de plus d'une pièce) devra être aménagée et comprendre : un WC (séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas) et un équipement pour la toilette alimenté en eau froide et chaude (une baignoire ou une douche) de manière à garantir l'intimité personnelle.
- Une ventilation générale et permanente de l'habitation devra être installée afin de garantir un renouvellement de l'air suffisant.

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 les journaux régionaux LA RENAISSANCE et LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE.

- En outre Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié à la 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 :

## **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, voles 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 œuvre 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 de 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 L.2243-4 :**

*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, appelle 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, appelle 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'État 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 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, 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.

En foi de quoi, au vu du constat établi le 28/01/2021 par Maître PICOT Audrey, Huissier de Justice associée, 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 a BLOIS, le

Le Maire de Blois,  
1<sup>er</sup> Vice-président de la Région  
Centre-Val de Loire,

**Marc GRICOURT**