Ville de SAUMUR

Monsieur Omar KERKEB
31 rue du Maréchal Joffre
49400 SAUMUR

Saumur, le 07 DEC. 2020

Nos réf. : AB – VD202003118
Objet : Ensemble immobilier situé avenue François Mitterrand à SAUMUR
Affaire suivie par : Alexandra BUSSON (☎ 02.41.83.31.56)
Direction de l'Aménagement et du Patrimoine
Service Gestion Patrimoniale

Courrier signifié par exploit d'huissier

Monsieur,

Vous avez reçu notification par huissier de justice le 18 août dernier du procès-verbal provisoire vous informant de la procédure d'état d'abandon manifeste menée concernant l'ensemble immobilier dont vous êtes propriétaire avenue François Mitterrand à SAUMUR et cadastré section CL n°35.

Vous n'avez pas fait suite à mon courrier recommandé du 29 octobre dernier vous proposant un dernier arrangement amiable et vous n'avez pas réalisé des travaux mettant fin à l'état d'abandon de l'immeuble.

C'est pourquoi, je vous notifie par la présente le procès-verbal définitif en date du 30 novembre 2020 et vous informe que le Conseil Municipal se prononcera sur l'engagement de la procédure judiciaire lors de sa séance du 16 décembre prochain.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire de la Ville de SAUMUR,
Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

Jackie GOULET

MAIRIE DE SAUMUR (M.-&-L.)

Ville de SAUMUR

PROCES VERBAL DEFINITIF
CONSTATANT L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les dispositions des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales,

Vu le courrier adressé à Monsieur Omar KERKEB en date du 18 février 2015 lui demandant s'il envisageait de réaliser des travaux et s'il était vendeur de son immeuble compte tenu du projet d'aménagement du quartier,

Vu le courrier réponse du 16 mars 2015 de Monsieur Omar KERKEB s'engageant à réaliser les travaux de réhabilitation à l'issue de la démolition des « tours bleues », immeubles avoisinants,

Vu la démolition des « tours bleues » intervenue au cours de l'année 2016,

Vu les courriers adressés à Monsieur Omar KERKEB les 12 mars 2018 et 29 juillet 2019 restés sans réponse lui proposant l'acquisition de son immeuble,

Vu le Procès-verbal provisoire en date du 5 août 2020 précisant que si, à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, le propriétaire n'a pas mis fin à l'état d'abandon manifeste ou ne s'est pas engagé, par convention, à effectuer des travaux propres à y mettre fin, le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle,

Vu l'affichage du procès-verbal provisoire en mairie du 10 août au 10 novembre 2020,

Vu l'affichage sur les lieux en date du 25 août 2020,

Vu sa publication dans deux journaux locaux « Le Courrier de l'Ouest » et « Ouest-France » le 15 août 2020,

Vu la lettre de notification du procès-verbal à Monsieur KERKEB signifiée par voie d'huissier de justice le 18 août 2020,

Nous, soussigné Monsieur Jackie Goulet, Maire de la commune de SAUMUR, nous sommes rendu le 30 novembre 2020 sur la parcelle cadastrée section CL n°35 située avenue François Mitterrand à Saumur.

Nous avons constaté qu'il n'a pas été réalisé de travaux de nature à mettre fin à l'état d'abandon manifeste du bien depuis l'accomplissement des mesures de publicité du procès-verbal provisoire de constat de l'état d'abandon manifeste.

Suite à la notification du procès-verbal provisoire, Monsieur KERKEB a réalisé de modestes travaux en changeant la porte d'entrée du bâtiment sans faire aucune demande préalable d'urbanisme. Ces travaux sans autorisation ont donné lieu à un rappel par lettre

JG

recommandée en date du 29 octobre 2020,

De toute évidence, les quelques modestes travaux engagés récemment par Monsieur KERKEB ne sont pas de nature à mettre fin à l'état manifeste d'abandon.

Aucun engagement de réaliser des travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon de l'immeuble n'a été pris par Monsieur KERKEB depuis la signification du procès-verbal provisoire et ce notamment par convention et dans un délai déterminé.

En effet, le bâtiment n'est toujours pas hors d'air en raison de l'absence de menuiseries extérieures à tous les niveaux de l'immeuble.

Les murs sont toujours dégradés et tagués.

Nous constatons également que les ouvertures du rez-de-chaussée et le balcon du premier étage sont toujours murés par des blocs de parpaings et que l'immeuble présente toujours un état général de délabrement.

Compte tenu de ces observations, nous ne pouvons que constater l'état d'abandon manifeste du bâtiment et de la parcelle,

Conformément aux dispositions de l'article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales, ce procès-verbal sera tenu à la disposition du public.

Il fera l'objet d'un affichage en mairie de Saumur et sera également notifié au propriétaire, Monsieur Omar KERBEB.

Lors du Conseil Municipal du 16 décembre prochain, il sera décidé s'il y a lieu effectivement de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste afin d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, en vue de la réalisation d'un projet global d'aménagement du quartier.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le lundi 30 novembre à 16 heures, heure légale et avons signé.

Fait à Saumur le 30 NOV 2020

Le Maire de la Ville de Saumur,
Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

MAIRIE DE SAUMUR (M.-&-L.)

Jackie GOULET

ANNEXES :
- Procès-verbal provisoire de constat
- Lettre de notification à Monsieur KERKEB
- Photographies prises sur les lieux lors du constat du 30 novembre 2020

Hôtel de Ville
Rue Molière - CS 54030
49408 Saumur Cedex
Tél. : 02 41 83 30 00
www.ville-saumur.fr

JG

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 L2243-2 :
« 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. »

JG

JG

AG