

**COMMUNE DE PONTFAVERGER-MORONVILLIERS**

**DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE SUITE  
A LA PROCEDURE DE PARCELLE  
EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

**IMMEUBLE SIS 31 RUE DE VOUZIERS  
CADASTRE AD 271**

**NOTICE EXPLICATIVE**

# Sommaire

## **A. Contexte de l'opération**

- 1 – Situation de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers
- 2 – Localisation de l'opération à l'échelle communale
- 3 – Descriptif du bien visé par ce dossier

## **B. Procédure de déclaration en état d'abandon manifeste**

- 1 – Les textes
- 2 – La procédure suivie sur Pontfaverger-Moronvilliers pour le bien concerné par ce dossier
  - historique des contacts avec l'office notarial
  - lancement de la procédure
- 3 - Evaluation sommaire du coût du projet

## **Annexes**

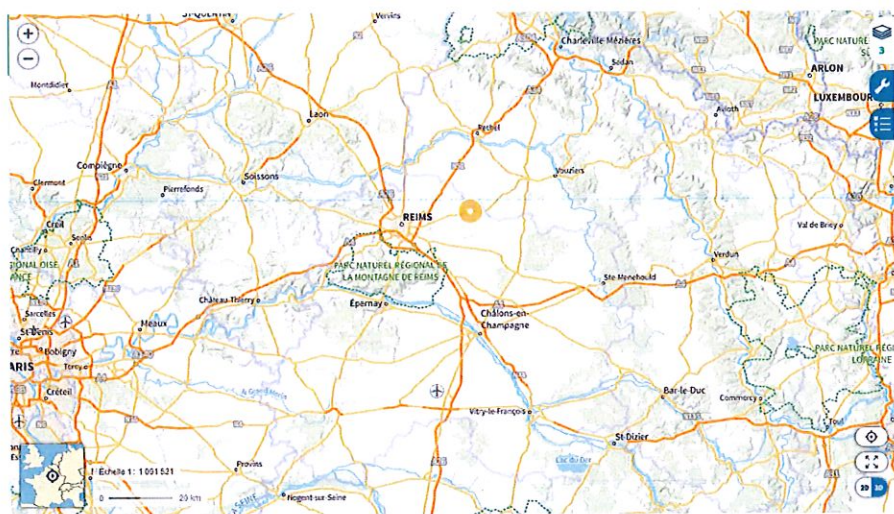
- N° 1 - Lettres de demandes d'intervention adressées au notaire et courrier du notaire du 8/10/10
- N° 2 - Procès-verbal provisoire du 17 septembre 2019
- N° 3 - Procès-verbal définitif en date du 6 janvier 2020
- N° 4 - Certificat d'affichage
- N° 5 – Demande de renseignements DGFIP
- N° 6 - Evaluation de la Direction Générale des Finances Publiques – valeur vénale
- N° 7 - Attestation fiscale de la Direction Générale des Finances Publiques
- N° 8 - Annonces légales : avis administratifs dans le journal l'Union en date du 24 septembre 2019 et dans le journal Petites affiches Matot Braine en date du 23 au 29 septembre 2019

# A. Contexte de l'opération

## 1 – Situation de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers

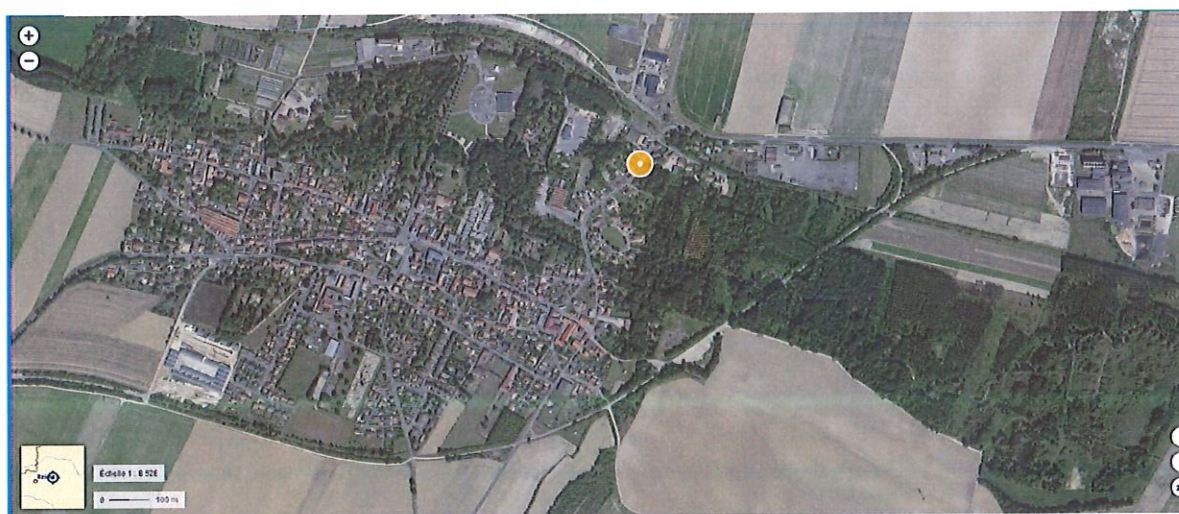
La Commune de «**PONTFAVERGER-MORONVILLIERS**», située à 21 km au nord est de Reims, traversée par la route départementale N° 980 « Paris - Luxembourg », est entourée à 10 km à l'ouest par le Mont de Berru, au sud par les Monts de Champagne, et au nord par le Mont d'Aussoince. Notre village s'étend sur plus de 2 km le long de la Suipe, affluent de l'Aisne. Elle fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Situation de Pontfaverger-Moronvilliers en jaune – source Géoportail



## 2 - Localisation de l'opération à l'échelle communale

Situation de la parcelle AD 271 en jaune – source Géoportail

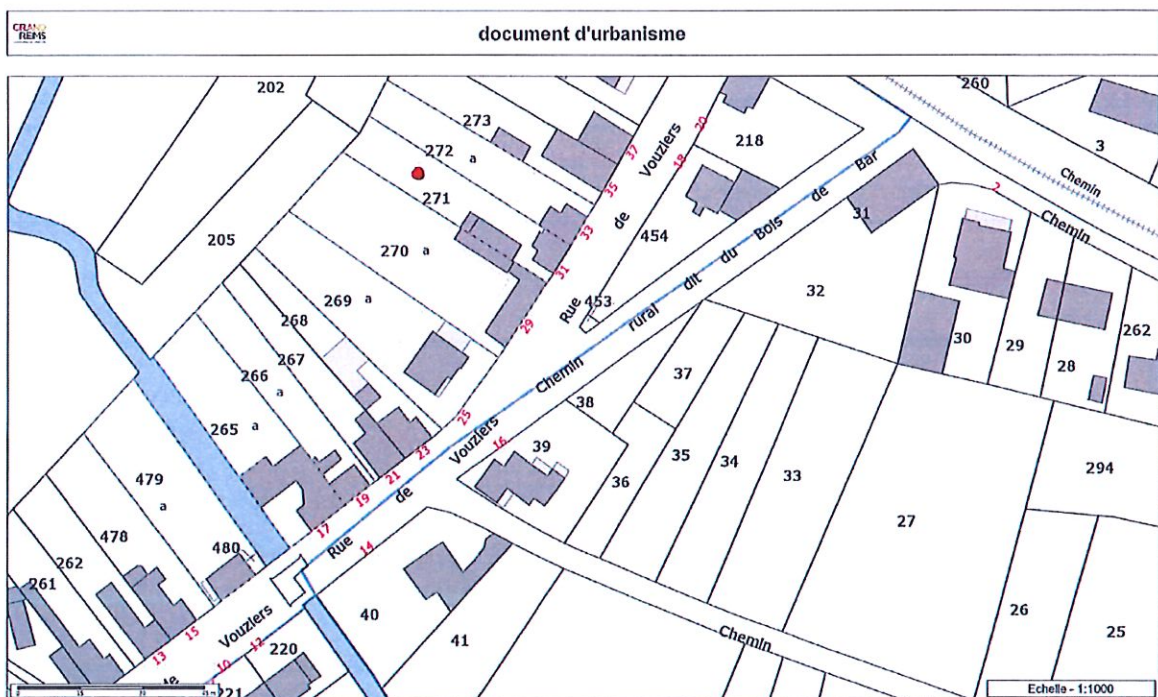
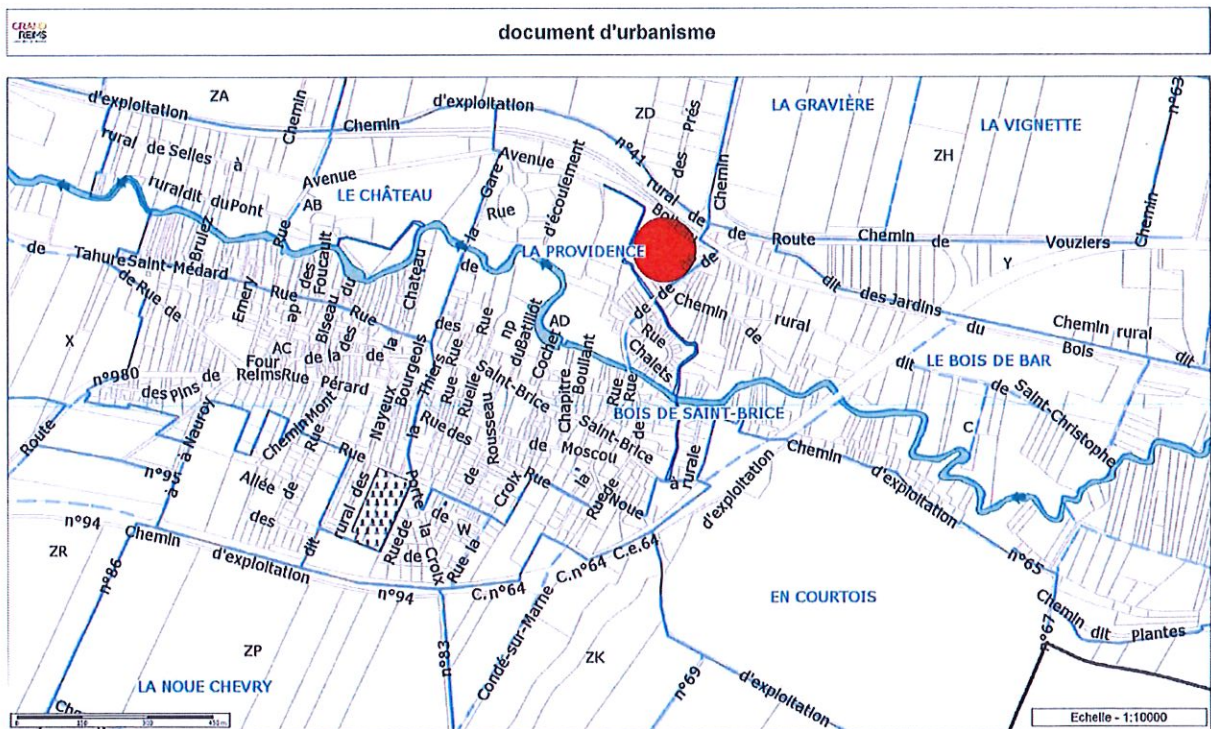


Le bien, objet du présent dossier, est situé 31 rue de Vouziers. Il est cadastré AD 271.

Il est composé d'une maison d'habitation construite en 1922, d'une surface de 45 m<sup>2</sup> sur un terrain de 612 m<sup>2</sup>.

Ce secteur est composé de maisons semi mitoyennes.

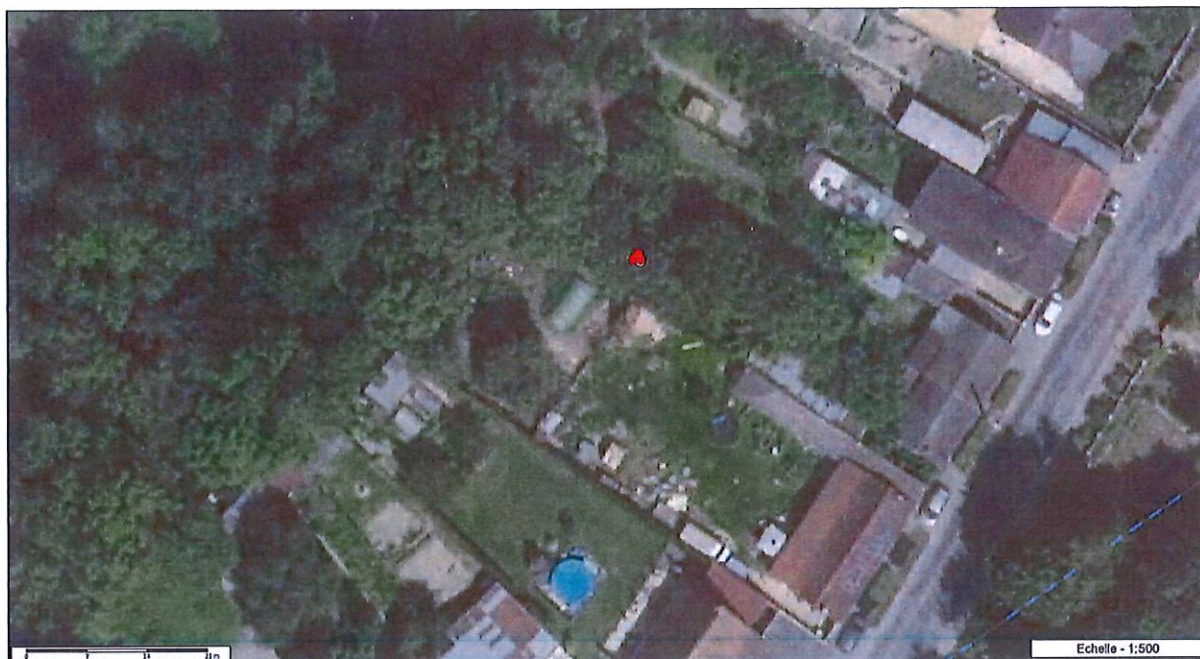
### Situation de la parcelle AD 217 en rouge – source Intrageo



## Vue aérienne de la parcelle – point rouge

CLASSE  
REIMS

document d'urbanisme



La propriété est classée en zone UB du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mai 2008, révisé le 1<sup>er</sup> décembre 2009, modifié le 24 septembre 2015.

La zone UB est une zone urbaine à vocation principale d'habitat regroupant les extensions récentes.

### 3 – Descriptif du bien visé par ce dossier

La propriété est depuis plusieurs années à l'état d'abandon. Son état de délabrement présente des risques pour la sécurité et la salubrité publique.

Le dernier propriétaire connu est Monsieur Edmond LANGE, veuf, décédé à Reims le 3 avril 2004. Depuis cette date, la propriété n'est plus entretenue. Les héritiers éventuels ne se sont jamais fait connaître en Mairie.

La succession de ce bien est gérée par l'étude notariale de Maître Laurent Quinart, 1 place de la Mairie 51490 Beine-Nauroy.

Malgré de nombreuses lettres de relance auprès du notaire en 2010 et 2011, il n'y a pas eu de travaux de remise en état d'effectués. Un courrier du notaire en date du 8 octobre 2010, indique qu'un généalogiste est en charge du dossier. Depuis 12 ans, nous n'avons eu aucune information complémentaire à ce sujet.

La taxe foncière n'est plus acquittée depuis 2012.

La propriété est composée de 3 pièces : cuisine, salle à manger et chambre, le tout sur 45 m<sup>2</sup>. Le mur extérieur est fissuré, les menuiseries sont en mauvais état, témoin d'une absence d'entretien depuis 18 ans. Les fenêtres sont cassées, l'intérieur est délabré. Les riverains font part de la présence de nuisibles tels des rats. La végétation non entretenue envahie toute la propriété, elle est si abondante qu'elle déborde côté riverains. La maison est facilement accessible à d'éventuels squatteurs.

Photos de l'extérieur façade avant :



Photos arrière habitation



Photos de l'habitation intérieure









La commune est régulièrement saisie de doléances des propriétaires riverains du fait des nuisances générées par cette propriété non entretenue, laissée à l'abandon, notamment par la prolifération de nuisibles tels que des rats ainsi que de la végétation envahissante.

L'état d'abandon manifeste est attesté par un procès-verbal provisoire en date du 17 septembre 2019 et d'un procès-verbal définitif en date du 6 janvier 2020.

## **B. Procédure de déclaration en état d'abandon manifeste**

### **1 – Les textes**

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste concerne les biens en état de dégradation situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. Elle a pour but de mettre fin à une situation d'abandon et en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu. L'expropriation faite au profit d'une collectivité publique ou d'un organisme y ayant vocation, doit avoir pour but, soit de construire des logements, soit de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

#### **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 L2243-2 [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.

## **2 – La procédure suivie sur Pontfaverger-Moronvilliers pour le bien concerné par ce dossier**

Pour mettre fin à l'état d'abandon du bien, la commune de Pontfaverger-Moronvilliers a décidé d'entamer une procédure de parcelle en l'état d'état d'abandon manifeste.

### **- Historique des recherches avec l'office notarial**

La commune de Pontfaverger-Moronvilliers est confrontée depuis plusieurs années à l'état d'abandon manifeste de cette propriété appartenant à Monsieur Edmond Lange, veuf, décédé en 2004, qui présente des risques pour la sécurité et la salubrité publiques.

Souhaitant régler cette situation, la commune de Pontfaverger-Moronvilliers a contacté l'office notarial de Maître Quinart, notaire de la succession. Ses sollicitations sont restées sans réponse.

Un courrier du notaire en date du 8 octobre 2010, informe Monsieur le Maire qu'il s'est rapproché du généalogiste en charge du dossier afin de trouver des héritiers, et que ceux-ci n'étaient pas tous identifiés à cette date. La commune n'a pas eu d'autres informations concernant d'éventuels héritiers depuis 2010.

La taxe foncière liée à ce bien n'est plus acquittée depuis l'année 2012.

Aussi, la commune de Pontfaverger-Moronvilliers a décidé d'entamer une procédure de bien en état d'abandon manifeste pour mettre fin à l'état d'abandon de ce bien en vue de l'intérêt collectif d'assainissement du terrain, pour la création d'une réserve foncière en procédant à la destruction de l'habitation et ainsi permettre l'aménagement d'un jardin public avec une zone de biodiversité.

### **- Lancement de la procédure**

La commune de Pontfaverger-Moronvilliers s'est mise en contact avec l'office notarial de Maître Laurent Quinart dès l'année 2010 pour faire cesser l'état d'abandon de ce bien. Ses demandes sont restées sans réponse.

La situation s'est aggravée au fil des années.

Un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste a été établi le 17 septembre 2019.

Celui-ci a été affiché à la porte de la mairie ainsi que sur le terrain concerné du 17 septembre 2019 au 24 décembre 2019. Il a également fait l'objet d'une insertion dans le journal l'Union le 24 septembre 2019 et dans le journal Les Petites Affiches Matot Braine dans sa parution du 23 au 29 septembre 2019. Un certificat d'affichage a été établi le 2 janvier 2020.

Un procès-verbal définitif d'abandon manifeste a été établi le 6 janvier 2020.

Le Conseil Municipal a donc, par délibération en date du 22 mars 2022, déclaré la parcelle AD 271 appartenant à Monsieur Edmond Lange, veuf et décédé le 3 avril 2004, en état d'abandon manifeste et a décidé de poursuivre la phase d'expropriation au profit de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers en vue de l'intérêt collectif d'assainissement du terrain, pour la création d'une réserve foncière en procédant à la destruction de l'habitation et ainsi permettre l'aménagement d'un jardin public avec une zone de biodiversité.

Le dossier mis à la disposition du public présente le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût.

### 3 - Evaluation sommaire du coût du projet

Poste de dépenses	Coût
Acquisition foncière évaluation de la DGFP du 28/01/2020	36 000,00 €
Coût insertion annonces légales	312,89 €
<b>Total</b>	<b>36 312,89 €</b>

Désamiantage curage et démolition	29 376,00 €
<b>total</b>	<b>65 688,89 €</b>

**La DGFP émet un avis d'acquisition d'un montant de 36.000 €. Les frais d'insertion sont de 312,89 €. A ce montant il convient d'ajouter les frais de désamiantage et de démolition pour un montant de 29.376 €. Le coût du projet est porté à 65.688,89 €.**

**Par rapport au coût global de l'opération, le coût du m<sup>2</sup> s'élèverait ici à 107,33 €, ce qui représente un montant important comparé aux ventes de terrains dans le quartier. Pour comparaison, la maison mitoyenne située au 33 rue de Vouziers a été vendue habitable dans l'état, moins chère que ce coût final.**

**Compte tenu du coût global de l'opération, il conviendrait à ce que le coût d'acquisition ne soit pas supérieur à l'avis de la DGFP Avis des Domaines, soit un montant de 36.000 €.**

## **Annexes**

**N° 1 - Lettres de demandes d'intervention adressées au notaire et courrier du notaire du 8/10/10**

**N° 2 - Procès-verbal provisoire du 17 septembre 2019**

**N° 3 - Procès-verbal définitif en date du 6 janvier 2020**

**N° 4 - Certificat d'affichage**

**N° 5 – Demande de renseignements DGFIP**

**N° 6 - Evaluation de la Direction Générale des Finances Publiques – valeur vénale**

**N° 7 - Attestation fiscale de la Direction Générale des Finances Publiques**

**N° 8 - Annonces légales : avis administratifs dans le journal l'Union en date du 24 septembre 2019 et dans le journal Petites affiches Matot Braine en date du 23 au 29 septembre 2019**





Démolition - Désamiantage  
Location de matériel TP



DEVIS N°	DE181159
DATE	25/02/2022
VALIDITÉ	26/05/2022

**Chantier :**  
Maison  
31 rue de vouziers  
51490 PONTFAVERGER MORONVILLIERS

**Client :**  
Mairie de PONTFAVERGER  
Place de la Mairie  
51490 PONTFAVERGER MORONVILLIERS

**Objet :**  
Désamiantage, curage et démolition d'une maison.

N°	Désignation	Qté	Unité	P. V. Unit.	Montant H.T.	TVA
1	<u>ADMINISTRATIF ET INSTALLATION</u>					
1.1	Réalisation d'une DICT auprès des concessionnaires.	1,00	ENS	90,00	90,00	20,00
1.2	Réalisation d'un plan de retrait et envois aux organismes concernés. Demande des Certificats d'Acceptation Préalable, réalisation de Bordereaux de Suivi de Déchets Amiante. (BSDA) Élaboration du Rapport Final d'intervention réglementaire.	1,00	ENS	680,00	680,00	20,00
1.3	Mise en place d'un réfectoire et d'un sanitaire.	1,00	ENS	450,00	450,00	20,00
	Total ADMINISTRATIF ET INSTALLATION	1,000		1 220,00	1 220,00	
2	Mise en place d'un coffret ENEDIS 36KVA avec consommation électrique pour notre intervention. Repli	1,00	ENS	750,00	750,00	20,00
3	<u>DÉSAMIANTAGE</u>					
3.1	Mise en place du matériel aller et retour, installation de chantier, signalisations.	1,00	ENS	350,00	350,00	20,00
3.2	Mise en place de courant secouru comprenant: transport, mise en place, installation et mise à disposition d'un groupe électrogène de secours. Vérification de l'installation électrique de chantier par un bureau de contrôle.	1,00	ENS	1 750,00	1 750,00	20,00
3.3	Dépose dans les normes en vigueur des dalles de sol et colle amiante dans la maison.	1,00	ENS	7 700,00	7 700,00	20,00
3.4	Conditionnement, transport et mise en centre de traitement adapté des déchets.	1,00	ENS	1 160,00	1 160,00	20,00
3.5	Stratégie d'échantillonnage et analyses d'air par un laboratoire agréé COFRAC.	1,00	ENS	2 390,00	2 390,00	20,00
	Total DÉSAMIANTAGE	1,000		13 350,00	13 350,00	
4	<u>DÉMOLITION</u>					
4.1	Mise en place du matériel aller et retour, installation de chantier, signalisations.	1,00	ENS	460,00	460,00	20,00
4.2	Débroussaillage extérieur, curage du bâtiment et séparation manuelle du mur mitoyen. Évacuation.	1,00	ENS	5 310,00	5 310,00	20,00



N°	Désignation	Qté	Unité	P. V. Unit.	Montant H.T.	TVA
4.3	Démolition mécanique du bâtiment comprenant charpente, structure et fondations (Maxi -0,80m de profondeur) du bâtiment. Évacuation.  <i>NB: Conservation de la fondation côté rue pour maintien du trottoir et de la voirie.</i>	1,00	ENS	2 640,00	2 640,00	20,00
4.5	Bâchage provisoire du mur mitoyen.	1,00	ENS	450,00	450,00	20,00
4.6	Repli de chantier.	1,00	ENS	300,00	300,00	20,00
	Total DÉMOLITION	<b>1,000</b>		<b>9 160,00</b>	<b>9 160,00</b>	
	<p><b>Non prévu:</b> Constat d'huissier. Coupure et dévoiement des réseaux, consignation de réseaux écrites des zones concernées si besoin. Reprise de finitions au droit des démolitions. Dévoiement des réseaux si besoin. Vidange, nettoyage et comblement de fosses non identifiées. Dépose isolant sous dallage si besoin. Remblaiement au droit des fondations démolies et remise en ordre au droit des surfaces démolies. Barriérage de chantier après travaux. Arrêté municipal pour droit de voirie. Toute prestation non décrite dans ce devis.</p>					

Devis gratuit. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera récupérée sur les prix.

Total HT	24 480,00
Total TVA 20,00 %	4 896,00
<b>Total TTC</b>	<b>29 376,00</b>

**Conditions de Règlement :** Virement 30 jours fin de mois

<p>Pour l'entreprise, signature :</p>	<p>Signature du client et mention manuscrite "Bon pour accord"</p> <p>À ....., le ...../...../.....</p>
---------------------------------------	---

