PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT DABANDON MANIFESTE N°120173109

Vu les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code général des collectivités Territoriales
Vu l'article 71 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014
CONSIDERANT que le bien est en état d'abandon manifeste mais que le bâti ne présente pas de risque majeur pour le moment vis-à-vis de la sécurité publique et des usagers.
CONSIDERANT que la situation géographique du bien fait qu'il est exposé directement aux désordres liés au 12 rue Chaumont Patin dont une partie du bâtiment est en copropriété et que ce dernier est frappé d'un arrêté de péril assorti d'un arrêté d'abandon manifeste ;
CONSIDERANT que la situation géographique du bien fait qu'il est exposé directement aux désordres liés au 4 rue Saint-Mélaine en état de péril imminent avancé et lui-même en état d'abandon manifeste.
CONSIDERANT que de part les désordres constatés sur les habitations voisines imbriqués au bâti du 2 rue Saint-Mélaine implique la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;
CONSIDERANT que pour faire cesser les désordres sur la zone et en particulier sur les habitations voisines il convient que la commune puisse intervenir sur l'ensemble du lotissement allant du 12 rue Chamont Patin au 4 rue Saint-Mélaine pour cause d'utilité publique et pour faire cesser les désordres et risques d'effondrement avérés afin de réaliser un projet d'ensemble pour la commune ;
CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des habitants résidant à proximité et des passants, notamment par la chute de projectiles venant du lotissement précité qui seraient projetés au sol et sur des véhicules stationnés ou circulant à proximité ;
CONSIDERANT qu'il ressort des constats qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;
CONSIDERANT que la préfecture a été alertée de ces désordres, que plusieurs arrêtés de péril et d'abandon ont été réalisés sans aboutir a de solutions pour faire cesses l'ensemble des désordres ;
CONSIDERANT que trois expertises judiciaires ont été réalisés sur le 12 rue Chaumont Patin et que la propriété du 2 rue Saint Mélaine occupant un espace commun via une copropriété sur la parcelle B 270 et B 271 est pleinement concernée par ces désordres ;
CONSIDERANT que la maison du 12 rue Chaumont Patin, du 2 rue Saint-Mélaine ainsi que du 4 rue Saint Mélaine sont inoccupées et ne sont plus en état d'être habitable ;
CONSIDERANT qu'un arrêté de mise en sécurité avec procédure urgente a été dressé le 30 octobre 2023 avec comme conséquence la fermeture de la rue Saint-Mélaine aux usagers et habitants de proximité.
CONSIDERANT que le présent arrêté concerne deux propriétaires madame ZOUATNI sur la parcelle en copropriété B 270 et B 271 ainsi que monsieur MELINON sur la parcelle B 270 étendue à la parcelle B 271 au vu des constats réalisés.
CONSIDERANT que la procédure de recours prendra officiellement fin le 30 décembre 2023 ;
CONSIDERANT que le bâtiment est laissé à l'abandon et risque de s'effondrer à tout moment,
Considérant que le code de l'urbanisme article L300.4 permet d'exproprier le propriétaire du bien 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 ;
Considérant l'abandon manifeste de l'habitation par le propriétaire.

CONSTATS

Nous soussigné Jean-Paul CHARRIER, Maire de la commune de Preuilly-Sur-Claise (37290), nous sommes rendus le 29 décembre 2023 à 9h00 au numéro 2 rue Saint Mélaine à Preuilly-sur-Claise, afin de constater l'état d'abandon manifeste d'une habitation sise à cette adresse et cadastrée en zone UA – B270 et B 271.

Place de l'hôtel de ville - 37290 PREUILLY-SUR-CLAISE
☎ 02.47.94.50.04 mairie-preuilly@preuillysurclaise.fr
site : https://www.preuillysurclaise.fr/
Facebook : https://www.facebook.com/mairiepreuillysurclaise/

Cette habitation, est inhabitée depuis plusieurs années. Nous constatons ce jour qu'elle n'abrite aucun occupant et qu'elle n'est manifestement pas entretenue.

Le bâti édifié sur la parcelle B 270 et b 271 comprend 4 niveaux dont l'un est en copropriété avec le 12 rue Chaumont patin frappé d'arrêté de péril imminent en procédure urgente et d'état d'abandon manifeste.

Les bâtiments adjacents (12 rue Chaumont Patin et 4 rue Saint-Mélaine) présentent plusieurs désordres de nature à présenter un risque pour le voisinage et la circulation :

Pour le 4 rue Saint-Mélaine

- Absence d'étanchéité au niveau de la toiture
- Absence d'action venant à stabiliser ledit bâtiment ont entrainé des effondrements de tuiles
- Vitres cassées qui tombent dans la rue, des morceaux de ciment provenant du faitage se détachent et fragilisent le bâtiment
- A l'intérieur des poutres maîtresses de la charpente sont cassées pouvant entraîner l'effondrement de la toiture et menaçant de ce fait la structure du bâtiment
- L'état de la tour qui donne directement dans le jardin contigu constitue un véritable danger tant pour les propriétaires que leurs petits enfants
- Des tuiles tombent régulièrement et ont endommagé un appentis
- Ce bâtiment se lézarde ce qui fragilise la structure de la tour
- Absence d'entretien de la végétation ainsi que du mur de séparation entre la propriété voisine et du 4 rue Saint Mélaine s'est écroulé contribuant à ajouter un désordre supplémentaire et démontre la réelle fragilité de l'ensemble du bâtiment, son absence manifeste d'entretien et son état d'abandon avéré.

Pour le 12 rue Chaumont Patin

- Le solin présente de multiples fissurations
- Le ravalement se dégrade et des éléments tombent en contrebas sur le sol
- Les gouttières ne sont plus entretenues et débordent régulièrement
- La toiture est très endommagée et ajoutent un phénomène dégradant d'infiltration à même l'habitation venant amplifier progressivement cette dernière de l'intérieur et pouvant entrainer à terme le pourrissement de la charpente et cela vient d'entrainer très récemment l'effondrement d'une partie du bâtiment (le plancher du 1er étage s'est effondré rue Chaumont Patin rendant inaccessible le rez de chaussé de l'habitation.

Pour le 2 rue Saint-Mélaine

- Le bâtiment occupant un même espace géographique et une copropriété avec les deux habitations précitées, celui-ci semble, pour l'instant resté stable avec néanmoins des dégradations d'ordres structurelles et une usure qui à terme entrainera un risque majeur de dégradation pour les usagers.
- Le bâtiment n'est plus habitable et n'est plus habité
- Ce bâtiment étant la partie centrale de deux bâtis sur le point de s'écrouler et frapés de périls et d'abandon se doit d'être d'être classé avec les deux autres de la même manière afin que la commune puisse apporter une solution en matière de salubrité et de désordre publique sur l'ensemble du lotissement.

Ces constatations attestent de l'état d'abandon manifeste du bâtiment situé au 2 rue Saint-Mélaine.

Place de l'hôtel de ville - 37290 PREUILLY-SUR-CLAISE
☎ 02.47.94.50.04 mairie-preuilly@preuillysurclaise.fr
site : https://www.preuillysurclaise.fr/
Facebook : https://www.facebook.com/mairiepreuillysurclaise/

Le présent procès-verbal sera notifié au propriétaire, aux titulaires de droits réels et à leurs représentants, ainsi qu'aux intéressés que nous aurons pu localiser. Il sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant 3 mois. Il sera publié sur le site internet de la commune de Preuilly-Sur-Claise et fera l'objet d'une insertion dans la presse départementale : La nouvelle république, la renaissance Lochoise.

A l'issue du délai de trois mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si le(s) propriétaire(s) n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, monsieur le Maire dressera 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 ou d'un concessionnaire ayant pour vocation de réaliser une opération d'aménagement prévue par le code de l'urbanisme article L300.4, en vue de la démolition ou de la réhabilitation aux fins d'habitat.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 29 décembre 2023 à 10h00, heure légale et avons signé.

La notification reproduira les termes des articles L 2243-1 et L2243-4 du code général des collectivités territoriales

Fait à Preuilly-Sur Claise le 29 décembre 2023

Le Maire
Jean-Paul CHARRIER

MAIRIE DE PREUILLY-SUR-CLAISE * 37290 * (Indre et Loire)

Place de l'hôtel de ville - 37290 PREUILLY-SUR-CLAISE
☎ 02.47.94.50.04 mairie-preuilly@preuillysurclaise.fr
site : https://www.preuillysurclaise.fr/
Facebook : https://www.facebook.com/mairiepreuillysurclaise/