



PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N°120173107

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

Vu les échanges avec le propriétaire depuis 2015, les éléments rapportés ainsi que les photos et l'antériorité du dossier, qui n'a donné aucune action de correction des désordres constatés sur l'habitation,

Considérant que la commune a missionné une mission d'expertise auprès du tribunal administratif d'Orléans afin de constater un péril imminent lié à l'état dégradé de l'habitation,

Vu le rapport d'expertise du 11 mars 2019 n°1900830 – ordonnance du 8 mars 2019 constatant le péril imminent et ordonnant l'évacuation des occupants, la fermeture au droit d'habitation du 12 rue Chaumont Patin ; l'évacuation de la charpente avec sa couverture et les pignons maçonnés et l'ordre de réaliser un bâchement des combles à forme de pente pour déverser les eaux pluviales vers les gouttières existantes avant la réalisation de consolidation.

Considérant que pour donner suite à cette ordonnance le propriétaire n'a rien entrepris pour réaliser la mise en sécurité et la stabilisation de l'état de détérioration de son habitation.

Considérant que le propriétaire est décédé le 29 août 2019.

Considérant que le propriétaire décédé a acquis ce bien seul, pour le compte de sa communauté de bien avec son épouse,

Considérant que l'héritier du bien par filiation est son épouse.

Considérant que la commune, en l'absence de règlement a informé le propriétaire le 23 juin 2022 qu'il se substituait à ses frais aux travaux de mise en sécurité du bien et qu'il saisissait le tribunal administratif afin de dresser un rapport d'expertise sur l'état de péril du bien.

Vu le rapport d'expertise du 11 juillet 2022 du tribunal administratif d'Orléans n°22 002216 – ordonnance du 29 juin 2022 constatant un risque réel et ordonnant au propriétaire de faire cesser les désordres liés à son habitation avant le 31 décembre 2022.

Considérant que cette ordonnance du tribunal indique que la commune se substituera au propriétaire pour mettre en sécurité ce bâtiment en cas d'inaction de sa part.

Considérant que la propriétaire est sous curatelle et pris en charge par l'ATRC (Association Tutélaire de la Région Centre Ouest),

Vu les échanges avec le propriétaire depuis 2015, l'organisme de curatelle, les éléments rapportés ainsi que les photos et l'antériorité du dossier, déjà statué par les différents experts.

Considérant que la situation ne pouvant plus durer et que suite à l'effondrement du plancher du 1^{er} étage il convient d'agir dans les plus brefs délais pour régler la situation de ce bien,

Considérant que la commune dispose d'un projet de réhabilitation du bâtiment au fin d'habitat réalisé par l'ADAC 37 et présenté aux élus le 17 mai 2023.

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 Preuilley-Sur-Claise (37290), nous sommes rendus le 4 octobre 2022 à 9h00 au numéro 12 rue Chaumont Patin à Preuilley-sur-Claise, afin de constater l'état d'abandon manifeste d'une habitation sise à cette adresse et cadastrée en zone UA – B270.



- 2 -

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 comprend 4 niveaux.

Quatre parties sont à distinguer sur le plan structurel :

- La bâtiment Ouest sur la Rue Chaumont Patin, R+1+comble et qui intègre une galerie aux 1^{er} et 2^{ème} étages vers l'est (repérée 1 bis).
- L'extrémité Nord du R+1 au 10 rue Chaumont Patin avec box au niveau -1 et terrasse au niveau 0.
- Le bâtiment est accessible de la rue Saint Méline que des niveaux -1 et RDC
- Une cage d'escalier, partie commune pour les niveaux 0.1 & 2.

1 – Bâtiment 1, corps principal

- La protection par bâche du comble, niveau 2 n'assure plus aucune étanchéité. Détruite par les UV et les vents, il ne reste plus que quelques lambeaux et des bacs polycarbonates ont été mis en place ça et là mais leurs fixations sont soit précaires soit inexistantes.
- Le plancher haut du niveau 1, traversé par l'eau à chaque pluie ne conserve que peu son plafonnage lattis plâtre.
- Le plancher haut du RDC, s'est en partie effondré suite à l'expertise de 2022 indiquant que des trous de dissolution étaient existants.

2 – 1bis Bâtiment 1, Galerie Est

- Les poutres de son colombage prennent appui derrière la chaîne d'angle Sud-Ouest du bâtiment principal, chaîne d'angle complètement déstructurée à partir du niveau 2.
- Les encastresments de ces poutres sont détruits par une attaque fongique déjà très ancienne, les eaux du versant SUD de la galerie n'étant plus récupérés
- Au 2^{ème} niveau la poutre sablière porte au vide. Elle ne reste en place qu'à l'air d'un tirant.

3 – Extrémité Nord du bâtiment R+ comble longeant la Rue Chaumont Patin et la terrasse.

- La pointe de pignon donnant sur la terrasse présente un raval sous versant Ouest déstructuré.
- La terrasse assure une étanchéité relative.

4 – Bâtiment 3 – 2 rue saint Méline (accès)

- Le niveau 1 laisse apparaître des infiltrations importantes au niveau du plancher

Le bâtiment présente plusieurs désordres de nature à présenter un risque pour le voisinage et la circulation :

- 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 entraîner à terme le pourrissement de la charpente et cela vient d'entraîner très récemment l'effondrement d'une partie du bâtiment (le plancher du 1^{er} étage s'est effondré rue Chaumont Patin rendant inaccessible le rez de chaussé de l'habitation.



Au vu de nos constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensable pour faire cesser l'état d'abandon :

- Les gravats et dégradations interne aux bâtiments doivent être évacuées afin de procéder à la remise en étanchéité et d'isolement l'ensemble des parties habitables.
- La toiture du bâtiment (châssis, tuiles et solins) devra être remise en état pour faire cesser les désordres et entraîner la dégradation et le risque que le bâtiment s'effondre sur lui-même.
- Les gouttières devront être entretenues et éventuellement réparées.
- Le ravalement devra être purgé des éléments menaçants de se détacher et tomber.
- Les portes et fenêtres devront être vérifiées, remplacées et solidement fermées.

Ces constatations attestent de l'état d'abandon manifeste du bâtiment.

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 4 octobre 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 4 octobre 2023

Le Maire

Jean-Paul CHARRIER