DELIBERATION N° 58

Ouverture de procédures de biens vacants et sans maitres et d'un bien en abandon manifeste

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents :34
Nombre de votants :39

LE 22 JANVIER DEUX MILLE QUATORZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 15 janvier 2014 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, M. LEVASSEUR Thierry (de la question n°1 à la question n°6), Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, Mme MELE Claire, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel, M. MENARD Joël, Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques (de la question n°6 à la question n°70), Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle, M. PAJOT Mickaël (de la question n°1 à la question n°15), Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : M. LEVASSEUR Thierry (de la question n°7 à la question n°70), Mme LEGRAND Vérane, Mme COTTARD Françoise, M. BOUDIER Jacques (de la question n°1 à la question n°5), Mme SANOKO Barkissa, M. PAJOT Mickaël (de la question n°16 à la question n°70).

Pouvoirs ont été donnés par : M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian (de la question n°7 à la question n°70), Mme LEGRAND Vérane à Mme EMO Céline, Mme COTTARD Françoise à M. BREBION Bernard, M. BOUDIER Jacques à M. JUMEL Sébastien (de la question n°1 à la question n°5), Mme SANOKO Barkissa à M. TAVERNIER Eric, M. PAJOT Mickaël à M. DUTHUIT Michel (de la question n°16 à la question n°70).

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. Mickaël PAJOT

…/…

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que dans le cadre de sa concession d'aménagement sur le périmètre de restauration immobilière, l'OPAH-RU mène une opération de restructuration sur le site de la cour des Sœurs. Il a ainsi été remarqué que trois immeubles se trouvent en état de déshérence ou de ruine et qu'il convient pour mener à bien cette opération de restructuration, soit de les aménager, soit de les démolir.

Ces trois immeubles qui sont tous sous Déclaration d'Utilité Publique (DUP), pourraient rentrer dans le champ d'application de la procédure de biens vacants et sans maîtres tel que défini par l'article 713 du Code Civil, les articles L.25, L.27 bis, L.27 ter du Code du Domaine de l'État et l'article L.1123-1 et suivants du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques (CGPPP).

La procédure de biens vacants et sans maîtres, régie par la circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, a pour finalité d'incorporer le bien au domaine communal. Au titre de l'article L.1123-1 du CG3P, « sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui :

- soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de 3 ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers ; ces dispositions ne faisant pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

L'identification des trois immeubles de la cour des Sœurs qui sont ciblés par cette procédure se présente comme suit :

- **Bien situé 16 rue de Quiquengrogne et cadastré section AM n° 176.**

Le propriétaire est décédé depuis plus de trente ans et sa succession n'est toujours pas réglée.

Les taxes foncières sont impayées depuis 1990,

Les recherches généalogiques qui ont été menées à l'initiative de l'OPAH-RU recensent 22 héritiers. Il conviendra au préalable que la Ville de Dieppe s'assure avec certitude que l'ensemble des héritiers a bien renoncé à la succession,

Selon les étapes de la procédure à mener, la Ville de Dieppe pourra, par délibération du Conseil Municipal, incorporer le bien à son domaine communal, puis le rétrocéder à la Semad-Opah qui procédera à une démolition partielle et à une confortation des murs.

- **Bien situé 8 rue Guerrier et cadastré section AM n°177 et n°179.**

Le propriétaire en titre est décédé depuis plus de trente ans, laissant par testament à sa compagne l'usufruit des biens. Cette dernière est décédée en 2000,

Il convient de préciser qu'actuellement le fils de la compagne décédée bénéficie d'une AAH et qu'il occupe l'immeuble depuis sa naissance, qu'il s'est déclaré auprès des impôts pour le paiement des taxes y afférant et qu'il bénéficie d'une exonération pour le foncier bâti. Soit autant de conditions qui pourraient permettre à l'occupant de faire valoir ses droits par usucapion *(prescription acquisitive par une possession trentenaire),*

La Ville devra donc s'assurer que l'actuel occupant n'ira pas se prévaloir de cette prescription acquisitive, le but de la procédure étant de rétrocéder à la Semad-Opah les parcelles, qui procédera à la démolition des deux garages, cédera la parcelle AM n° 177 à un acquéreur privé comme terrain à bâtir et cédera à l'actuel occupant la partie qu'il occupe.

- **Bien situé 11 cour des Sœurs et 8 rue Guerrier et cadastré section AM n°181 et n°80.**

La dernière propriétaire connue est décédée le 21 juillet 1984, soit il y a 29 ans, la procédure de biens vacants et sans maître ne pourra donc être ouverte qu'à partir de juillet 2014.

La Ville s'assurera qu'aucun successible ne s'est présenté à la succession et pourra, par délibération du Conseil Municipal, incorporer le bien à son domaine communal, puis le rétrocéder à la Semad-Opah qui démolira les propriétés en très mauvais état pour affecter les terrains nus à un autre usage.

- **Bien situé 23 rue des Maillots (lots de copropriété 4, 5, 6, et 7) et cadastré section AB n°523.**

Il s'agit de locaux commerciaux à l'abandon, dont l'absence d'entretien des réserves nuit aux autres copropriétaires.

Le bien ne répond pas aux critères de succession non réglée mais à l'abandon par son propriétaire.

Selon l'article L2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), « *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, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste* ».

L'ouverture d'une procédure d'abandon manifeste peut-être menée dans la mesure où le propriétaire est connu et qu'il n'entretient plus son bien. L'objectif premier d'une telle procédure est d'obliger le propriétaire à effectuer un certain nombre de travaux pour mettre fin aux désordres de son immeuble et qui ont été évalués comme suit :

- Dépose de la palissade et de la devanture, vérification de l'état du linteau et de la structure, réfection des pieds droits du linteau, reconstitution et réfection des façades menuisées, remplacement des menuiseries extérieures dans la cour, remise en état de la cave et du soupirail, assainissement de la cour.

Dans le cas où le propriétaire réalise les travaux prescrits par la Ville, la procédure d'abandon manifeste s'éteint. Dans le cas inverse, à l'appui d'une opération d'intérêt collectif (construction ou réhabilitation de logement, opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement), la Ville peut par voie d'expropriation acquérir le bien.

L'ensemble des immeubles, cités ci-dessus, se trouvant sous DUP, il conviendra d'acter, en cours de procédure, leur acquisition puis leur cession par l'intermédiaire de l'OPAH-RU en tant que délégataire sur le périmètre de la CRU.

Vu :

- l'article 713 du Code Civil,
- les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- les articles L.25, L.27 bis, L.27 ter du Code du Domaine de l'État,
- l'article L.1123-1 et suivants du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques (CGPPP),
- la circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Considérant :

- que la Ville dispose des moyens réglementaires pour engager des procédures de biens vacants et sans maître et de biens en état d'abandon manifeste,

- qu'il s'avère indispensable, pour mener à bien le projet de restructuration de la cour des sœurs, que les immeubles en état de déshérence sis 16 rue Quiquengrogne, 8 rue Guerrier et 11 cour des Sœurs soient réhabilités ou démolis via l'ouverture d'une procédure de biens vacants et sans maîtres,

- qu'il s'avère nécessaire de mettre fin à l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis 23 rue des Maillots (lots 4, 5, 6 et 7)

- l'avis de la commission municipale n° 6 réunie le 14 janvier 2014,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le principe d'ouverture d'une procédure de biens vacants et sans maîtres pour les immeubles sis 16 rue Quiquengrogne, 8 rue Guerrier et 11 cour des Sœurs,

- d'approuver le principe d'ouverture d'une procédure d'état d'abandon manifeste concernant l'immeuble sis 23, rue des Maillots (lots 4, 5, 6 et 7) et cadastré section AB n° 523,

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les pièces relatives à ces procédures.

☞ **Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE à l'unanimité, les propositions ci-dessus.**

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COLANGE
Directrice du Pôle Administration Générale

Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée

Réception en Sous-Préfecture :

Publication :

Notification :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire