



**PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE L'IMMEUBLE SIS 8 « RUE
CLAUDE DEBUSSY A PONT-SAINT-MARIE (10)
Parcelle AP 372 – LOT 132 du bâtiment C**

Nous soussigné, Pascal LANDREAT, Maire de Pont-Sainte-Marie (10150)

Vu les articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la situation de cette propriété,

Vu l'état d'abandon manifeste du bâtiment cadastré AP 372 – LOT 132 depuis de très nombreuses années

Vu le rapport d'enquête établi par M. Philippe MAILLY, police municipal assermenté en date du 15 janvier 2026

Rapportons les faits suivants :

L'état du bâtiment est décrit comme suit :

- Pour rappel, le bâtiment était un commerce de type épicerie
- L'immeuble ne semble plus habité à titre habituel et n'est manifestement plus entretenu.
- Porte extérieure ouverte permettant l'intrusion
- Rideaux métalliques non verrouillés
- Fissures importantes sur toutes les façades
- Portes et vitres brisées ou absentes
- Traces de vandalisme / Squat (présence de canapé dans la cour)
- Accumulation des déchets
- Insalubrité manifeste
- Toiture présentant des fléchissements majeurs partiellement effondrée, gouttières arrachées.
- Coupure des réseaux (Electricité, Eau et Gaz)
- Absence d'enseigne publicitaire

Les conséquences de cet état d'abandon manifeste :

Le bien immobilier, sis 8 rue Claude Debussy à Pont-Sainte-Marie (10150), cadastré AP 372 – LOT 132 est en état de délabrement et d'abandon manifeste.

Qu'au vu du constat établi, des travaux sont nécessaires et indispensables pour faire cesser cet état d'abandon manifeste.

Que l'aspect extérieur actuel constitue incontestablement une réelle nuisance pour l'image du quartier, d'autant que la ville réalise actuellement la requalification urbaine du quartier Debussy.

Cette requalification intervient dans un quartier classé comme quartier prioritaire, qui a déjà connu la démolition et le désamiantage de 3 tours, d'un centre social et de cellules commerciales vides, peu à peu délaissées, notamment du fait du peu de rentabilité des commerces et des bâtiments consécutivement dégradés.

Le projet de requalification porté par la ville permettra une qualité de vie pour les habitants du quartier avec la mise en valeur du paysage par la création d'un parc urbain, la mise en place d'un mail piéton afin de sécuriser les habitants

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

- Reprise de toiture, de la charpente et révision générale
- Reprise des enduits de façade
- Remplacement des portes et vitres brisées et absentes
- Remise en état de l'intérieur du local

Le présent procès-verbal

- Sera notifié au propriétaire
- Sera affiché pendant 3 mois à la mairie et sur le lieu concerné
- Sera publié sur le site internet de la ville
- Fera l'objet d'une insertion dans deux journaux « La Dépêche de l'Aube » et « Matot Braine »
- Sera consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture.

A l'issue du délai de 3 mois de la notification et de la publication, si le propriétaire ne s'est pas manifesté auprès de la Mairie et n'a pas fait cesser l'état d'abandon manifeste en réalisant les travaux nécessaires, il sera dressé un procès-verbal définitif d'état d'abandon, procédure pouvant conduire à l'expropriation.

Fait à
Pont-



Sainte-Marie, le 15 janvier 2026

Le Maire,

Pascal LANDREAT

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code Général des collectivités territoriales

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 plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

Article L2243-1-1

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

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 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, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, 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

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 alinéa 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.