



PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE DE L'IMMEUBLE SITUE 27 RUE BASSE 13790 PEYNIER, PARCELLE CADASTREE AC 57

Le Maire de Peynier,

Vu le code général des collectivités territoriales, pris notamment en ses articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;

Vu l'immeuble, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, traversant avec une entrée et une devanture donnant sur la rue Basse et une façade arrière donnant sur la rue Mireille, situé au centre du village de Peynier à l'adresse 27, rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 ;

Vu le rapport de police municipale en date du 26 octobre 2021, établi par l'officier de police M. BEYNET Cédric, Brigadier-chef Principal de Police Municipale constatant l'état de dégradation avancée et des désordres affectant l'immeuble situé 27, rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 ;

Vu le rapport d'expertise sur l'état d'abandon manifeste en date du 12 novembre 2021, établi par Anne VADON, Architecte, Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, constatant l'état de dégradation avancée et des désordres affectant l'immeuble situé 27, rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 ; mettant en évidence l'absence d'occupation de longue date et d'entretien de l'immeuble, constatant l'état d'abandon manifeste.

Vu le courrier du Maire de Peynier en date du 21 décembre 2020, adressé aux différents propriétaires de l'immeuble situé 27, rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, pour les mettre en demeure, dans un délai d'un mois à compter de la réception du courrier, d'une part, de procéder aux travaux d'urgence et aux travaux conservatoires nécessaires pour éviter que la totalité du toit de l'immeuble ne s'effondre et, d'autre part, de nettoyer les lieux afin d'enlever l'insalubrité ;

Vu le rapport en date du 20 janvier 2021 de Monsieur Gille BANI, expert judiciaire judiciaire désigné par une ordonnance du tribunal administratif de Marseille n° 2100322 en date du 15 janvier avec pour mission, notamment de décrire l'état de l'immeuble situé 27, rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 ; d'indiquer,



en cas d'existence d'un péril grave et imminent affectant l'immeuble, les mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du péril ;

Vu l'arrêté de péril imminent n° 90 en date du 15 février 2021, par lequel le Maire de Peynier a mis en demeure les différents propriétaires de l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, de procéder, dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'arrêté, à la mise en œuvre des mesures proposées par l'expert judiciaire précité pour mettre fin à l'imminence du péril et garantir la sécurité publique ;

Considérant qu'aucune suite n'a été réservée par les propriétaires de l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, au courrier de mise en demeure du 21 décembre 2020 et à l'arrêté de péril imminent du 15 février 2021 ; que, dans ces circonstances, la commune de Peynier s'est retrouvée contrainte à devoir se substituer aux propriétaires défaillants pour réaliser en urgence les travaux nécessaires à la neutralisation du péril imminent pesant sur leur immeuble ; sécurisation de la voie publique, suppression des génoises, mise en sécurité du toit. (Devis du 4 janvier 2021)

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 2243-1 du code général des collectivités territoriales : *« 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. / La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. »*

Considérant que, en vue de la mise en œuvre de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste de l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, les recherches effectuées conformément aux dispositions de l'article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales ont permis, en l'état, d'identifier comme titulaires de droits réels et autres intéressés les personnes suivantes : 1 - Monsieur Mustapha Khaldi, domicilié chez Monsieur Madani Kheladi, Menuiserie Iboumassen Oued-Ghir W à Bejaia (06000) en Algérie ; 2 - Monsieur Nour-Eddine Khaldi, domicilié chez Monsieur Madani Kheladi, Menuiserie Iboumassen Oued-



Ghir W à Bejaia (06000) en Algérie ; 3 - Madame Hassina Khaldi, domiciliée Menuiserie Ibourassen Oued-Ghir W à Bejaia (06000) en Algérie ; 4 - Monsieur Mokhtar Azzoug, domicilié Quai du Nord à Bejaia (06000) en Algérie ; 5 - Monsieur Arezki Khaldi, domicilié 8 rue Aïssa Idir à Bejaia (06000) en Algérie ; 6 - Madame Yasmine Khaldi, domicilié chez Monsieur Madani Kheladi Menuiserie Ibourassen Oued-Ghir W à Bejaia (06000) en Algérie ; 7 - Monsieur Nacer-Eddine Khaldi, domicilié chez Monsieur Madani Kheladi Menuiserie Ibourassen Oued-Ghir W à Bejaia (06000) en Algérie ; 8 - Madame Zakia Khaldi, domiciliée 8 rue Aïssa Idir à Bejaia (06000) en Algérie ; 9 - Monsieur Abdelkrim Baba Aïssa, domicilié 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 10 - Monsieur Abdelhafid Baba Aïssa, domicilié 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 11 - Madame Zineb Baba Aïssa, domiciliée 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 12 - Madame Hanifa Baba Aïssa, domiciliée 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 13 - Madame Badéa Lamriou, domiciliée 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 14 - Madame Hayette Temine domiciliée 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 15 - Monsieur Rafik Baba Aïssa domicilié 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 16 - Monsieur Kemel Baba Aïssa domicilié 31 rue de la Liberté à Bejaia (06000) en Algérie ; 17 - Madame Fateha Bouabbas domiciliée La Monjarde Bat 08, 21 Tra de la Monjarde à Marseille (13016) ; 18 - Madame Noureddine Ferhat domiciliée 193 avenue Jean Jaurès Bat G app 158 à Aubervilliers (93300) ; 19 - Madame Fadila Boucherba, domiciliée Bat L1 Appt 2, 34 Pl De la Croix de la Vue à Jarrie (38560) ; 20 - Madame Ghania Khaldi-Tighlit domiciliée 44 rue de la République à Drancy (93700) ; 21 - Madame Amal KHALDI, Menuiserie Générale Ibourassen Oued-Ghir W à Bejaia (06000) en Algérie ; que n'ont toutefois pas à être considérés comme « intéressées », en tant qu'elles ont renoncé à leur droit à succession sur l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, les personnes suivantes : Madame Rafika Talaron, domiciliée 28 G rue des Fontaines à Salaise-sur-Sanne (38150) ; Monsieur Karim Eddine Azzoug, domicilié 5 rue Saint Bruno à Lyon (69001) ; Madame Habiba Azzoug, domiciliée 2 Mte de Louze à Le Péage-de-Roussillon (38550) ; Monsieur Tsoufik Azzoug, domicilié 11 rue du 4 Septembre à Le Péage-de-Roussillon (38550) ; Madame Anissa Clemencin, domiciliée 16 Impasse du Belvédère à Chanas (38150) ; Madame Naïma Blachier, domiciliée 2 rue de l'espoir à Le Péage-de-Roussillon (38550) ; Madame Samia Degemont, domiciliée à Les Combes 36 rue Salvador Allende à Salaise-sur-Sanne (38150) ; Madame Ghania Azzoug, domiciliée 11 rue du 4 Septembre à Le Péage-de-Roussillon



Ville de
Peynier

(38550) (décédée) ; Monsieur KHALDI Salah domicilié 8 rue Aïssa Idir à Bejaia (06000) en Algérie (décédé) ; Madame Gilberte BABA AISSA domiciliée 100 boulevard Notre Dame MARSEILLE (13006) (décédée) ; Madame Malika Azzoug, domiciliée 31 rue de Reims à Bejaia (06000) en Algérie (décédée) ; Madame Sakina Azzoug, domiciliée 142 rue du Faubourg Saint Denis à Paris (75010) ; Monsieur Camel Azzoug, domicilié 22 rue Hector Malot à Paris (75012) ; Madame AIMETTI Hassina domiciliée 15 avenue Brimboration 92310 SEVRES ; Madame MIMOUNI Farida domiciliée 54 avenue Ledru Rollin 75012 PARIS ; Monsieur AZZOUG Mohamed domicilié Appartement 7 étage 1 - 155 rue de Montréal - 34000 MONTPELLIER ; Madame Fateha AZZOUG domiciliée 27 avenue Ledru Rollin 75012 PARIS ; Madame Aïcha NARAYAN domiciliée 147 Prince of Wales Road - COVENTRY (Grande Bretagne) ;

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, notamment du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur Gilles BANI, lequel a réalisé sa mission en se rendant sur les lieux en présence de M. MALLET, premier adjoint au maire de la commune de Peynier, Mme Anne THIABAUD, Directrice générale des services de la commune de Peynier, M. MANTE, directeur des services techniques de la commune de Peynier, M. BEGNET, agent de la police municipale de Peynier, M. DIMICOLIS, agent de la police municipale Peynier, M. et Mme. SALARDON, propriétaires de l'immeuble voisin, situé au 29 rue Basse, 13790 Peynier et M. MATTEI Richard, propriétaire de l'immeuble voisin, situé au 23/25 de la 27 rue Basse, 13790 Peynier que, selon les voisins et la commune, l'immeuble serait inoccupé depuis plus de 25 ans ; qu'en façade avant, on note un crépi qui se décroûte ; qu'on constate, dès l'entrée dans l'immeuble, qu'il a été effectivement longtemps abandonné ; que les toiles d'araignées sont abondantes ; que la fiente de pigeon s'accumule sur plusieurs centimètres au sol et les pigeons morts desséchés ou en putréfaction sont nombreux au sol ; qu'à l'intérieur, les plâtres tombent du plafond, les planches et poutres sont détrempées ; que les poutres intérieures sont imbibées d'eau, leur fléchissement est visible ; que la toiture est partiellement effondrée ; que les encastremets sont vides de poutre ; qu'un nombre important de pièces de bois sont en cours d'effondrement ; que sur sa façade arrière située sur la rue Mireille l'immeuble est recouvert de lierres ; que des pierres et des tuiles en suspens menacent la route et le passage piéton en contrebas ; que le propriétaire du l'immeuble voisin situé au n° 25 de la rue Basse signale avoir nettoyé le sol et avoir retrouvé des grosses pierres au sol ; qu'en



effet, ces pierres semblent être utilisées pour maintenir les tuiles ; qu'elles sont désormais en équilibre instable du fait de l'effondrement de la toiture ;

Considérant que le 26 octobre 2021, de 11h à 12h30 mn, Madame Anne VADON, Expert judiciaire - Architecte, en présence de Madame THIABAUD, Directrice générale des services de la commune de Peynier, de Monsieur MANTE, directeur des services techniques de la commune et de Monsieur BEGNET, agent de la police municipale de Peynier, s'est rendue au 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, ; qu'elle a également constaté comme désordres affectant toujours l'immeuble les éléments suivants : qu'elle a estimé, en conséquence de ce qui précède, que l'immeuble était en état d'abandon manifeste ; qu'il fallait, pour faire cesser cet état d'abandon manifeste et permettre à l'immeuble d'être à nouveau habité normalement et décemment, réaliser les travaux suivants : voir point 5. dans le rapport d'expertise.

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 répond aux critères requis par l'article 2243-1 du code général des collectivités territoriales pour pouvoir faire l'objet d'une « *procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste* » ; qu'en effet, le bien concerné est un « *immeuble* » ; qu'il est situé « *dans la commune de Peynier* » et « *à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune* » ; qu'il est en état « *d'abandon manifeste* » dans la mesure où, depuis plus de 25 ans, il est « *sans occupant à titre habituel* » et n'est « *manifestement plus entretenu* » ;

Considérant que pour remédier aux désordres constatés affectant l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, pour permettre à cet immeuble de retrouver pleinement sa destination d'immeuble à usage d'habitation, répondre aux normes de décence d'un logement telles que celles-ci sont fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et pouvoir être occupé de nouveau normalement et à titre habituel, il résulte des pièces du dossier et notamment du rapport établi le 12 novembre 2021 par Mme Anne VADON, Expert-judiciaire Architecte, que les travaux nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel se trouve l'immeuble seraient d'une importance telle qu'ils équivaldraient quasiment à une reconstruction de l'ensemble de l'immeuble ;



Considérant tout ce qui précède :

Par le présent procès-verbal provisoire, le Maire de Peynier constate que l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57 est en état d'abandon manifeste ;

Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché en mairie de Peynier et sur l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, en bordure de voirie pendant trois (3) mois.

Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera également publié sur le site internet de la commune de Peynier et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux suivants : La Provence et La Marseillaise.

Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés.

Cette notification reproduira intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales (CGCT) rappelés ci-dessous :

Article L. 2243-1 : « 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 manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. / La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. »

Article L. 2243-1-1 : « Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, 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 L. 2243-2 : « 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 L. 2243-3 :** « 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 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. / 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 L. 2243-4 :** « 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 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 la collectivité publique ou l'organisme 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. »

En application de l'article L. 2243-3 du CGCT, si, à l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification et de l'exécution des mesures de publicité du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, les propriétaires n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites :

- Le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et ce procès-verbal définitif sera tenu à la disposition du public ;

- Le maire saisira le conseil municipal qui sera seul compétent pour décider 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 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.

Les différentes pièces du dossier, et notamment les correspondances, notes ou rapports cités supra, accompagnés des photographies prises pour illustrer l'état d'abandon manifeste dans lequel se trouve l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC 57, forment un tout indivisible avec le présent procès-verbal provisoire.



Fait à Peynier, le 14 janvier 2022

Monsieur Christian BURLE

Maire de PEYNIER

Le Maire de Peynier
Christian BURLE