

à Madame la Préfète des Deux-Sèvres

Notice explicative

I. LE CONTEXTE

La Commune de Chizé, considérant l'inaction du propriétaire, et l'état d'un bâtiment sis parcelle cadastrale n° B 0447, à l'angle du 10 rue des Ponts de la Boutonne et de la rue du Ridouet, a pris successivement les mesures suivantes :

1. Janvier 2015, saisie du Tribunal Administratif de Poitiers afin qu'il commette un expert pour déterminer si le bien était périlleux ou non.
2. Pris connaissance de l'ordonnance du 16/01/2015 missionnant un expert qui délivre son rapport le 21/01/2015.
3. Prise d'un arrêté municipal le 27/01/2015 répondant aux préconisations de l'expert.
4. Conduite d'une procédure de "bien sans maître".
5. Délibération du 26/06/2016 à l'issue du délai légal, le conseil municipal ne souhaite pas intégrer le bien dans le patrimoine communal.
6. Arrêté Préfectoral du 27/10/2016 qui affecte en son article 1 la "pleine propriété" à l'Etat.
7. Après une période de recherche infructueuse, la DDFiP retrouve le propriétaire. L'une des conditions de la procédure tombe.
8. Nouvel Arrêté Préfectoral 06/12/2017, retour du bien à son propriétaire initial.
9. Nuit du 13 au 14/01/2018, effondrement d'une partie de la toiture du bien.
10. Sécurisation immédiate aux frais de la Commune.
11. 24/01/2018, nouvelle saisie du Tribunal Administratif de Poitiers, compte-tenu de l'évolution physique rapide du bâtiment.
12. Rapport d'expertise rendu le 31/01/2018 qui conclut :
 - **Démolition du bâtiment**
 - **Fermeture IMMEDIATE de la route départementale n°1.**
13. Dans le même temps, d'importants travaux de rénovation de la traversée du bourg en CD1 débutent. L'entreprise ne peut travailler à proximité de bâtiment sans risquer un effondrement.

Le bâtiment est au point le plus bas du tronçon à rénover. Le réseau pluvial au point le plus bas ne peut être refait. La démolition du bâtiment en péril doit être achevée le plus tôt possible, faute de quoi le chantier ne pourrait être correctement réalisé.

14. La procédure juridique est lancée par la Commune de Chizé pour obtenir rapidement :

- Les devis de démolition (désamiantage, gros œuvre, inspection du travail...)
- L'ordonnance de démolition auprès du juge statuant sous forme de référé.

15. Jugement obtenu le 25/05/2018 (copie jointe). Le propriétaire sera tenu aux dépens ; il est en outre condamné à verser 1 000 € à la Commune.

16. Démolition terminée la veille de la fête nationale le 13/07/2018.

17. La Commune de Chizé a supporté la totalité des dépenses :

Expertise 2015	1 038,27 €
Expertise 2018	1 103,42 €
Avocat, frais d'audiences, traductions	3 079,41 €
DGFIP Recherches et Publicité foncière	48,00 €
Désamiantage	8 088,00 €
Démolition	23 760,00 €
Crépis de la maison attenante	6 543,54 €
Mise en sécurité rue du Ridouet	2 005,80 €
Pour un total de	45 666,44 €

Dépenses auxquelles il faudrait pour être complet ajouter l'impact puissant de la fermeture de la Départementale 1 sur les commerces, les conséquences en matière de déviation, d'organisation...

Par ailleurs, ce dossier a mobilisé les services techniques et administratifs de la Commune. Les élus y ont consacré une part importante de leur mandat.

18. Le propriétaire des lieux, britannique, était en dette fiscale (en 2018) dépassant 14 000 €.

II. LE PROJET

a) Préambule

Après la démolition du bâtiment, l'espace ainsi libéré a été nivelé sommairement. Les véhicules des riverains y sont stationnés, libérant ainsi la voirie totalement rénovée. La circulation est facilitée par ce stationnement.

Face à la parcelle où se tenait l'ancien bâtiment est un "jardin" délaissé depuis de très nombreuses années, dont le propriétaire est le même que celui du bâtiment démoli (Keith LANGLEY).

Celui-ci s'est "ensauvagé" à tel point que la Commune a dû intervenir sur la végétation débordante (photos).

Ainsi situé en cœur de village, cet espace non entretenu a fait l'objet de la part des habitants de nombreuses demandes auprès de la mairie.

Le propriétaire des parcelles ne s'est jamais manifesté, ni au cours des procédures, ni depuis la démolition.

b) Présentation du projet

Le projet comporte deux volets :

- Parcelle B 0447 (ancien bâtiment) surface 407 m²
- Parcelle B 0468 jardin de 414 m²
et B 0469 jardin de 103 m²

Parcelle B0447

Les besoins en stationnement sont forts. Chaque foyer possède 1 à 2 véhicules. Ceux-ci ne peuvent être stationnés dans la rue (route départementale 1) et l'utilisation de la parcelle (de fait actuellement) nécessite un nivellement sommaire à l'aide d'un calcaire cylindré. L'imperméabilisation de ces 407 m² n'est pas souhaitable en point bas du village. Au contraire, un revêtement poreux permettra une infiltration rapide de l'eau lors des fortes pluies.

Parcelles B0468 et B0469

Placées en bordure de voirie départementale 103, ces parcelles sont au pied de l'ancien château fort. La pente y est marquée et le mur de soutènement a déjà connu un effondrement (photo) sur le trottoir (étroit) et la voirie. La Commune a dû intervenir à ses frais. La maîtrise foncière de ces parcelles permettra de stabiliser le mur et la terre du jardin et l'entretien en cœur d village d'un espace végétalisé.

La Commune possède déjà 10 parcelles en jardins partagés. Le succès de cette formule permettra ici de mettre à disposition des riverains volontaires 1 à 2 jardins. Cette formule est très intéressante eu égard au fait que quelques maisons adjacentes sont dépourvues de terrain.

Une fraction de la parcelle B 0468 sera consacrée à un espace public d'environ 80 m² équipé d'un banc et d'ombrage arboré existant.

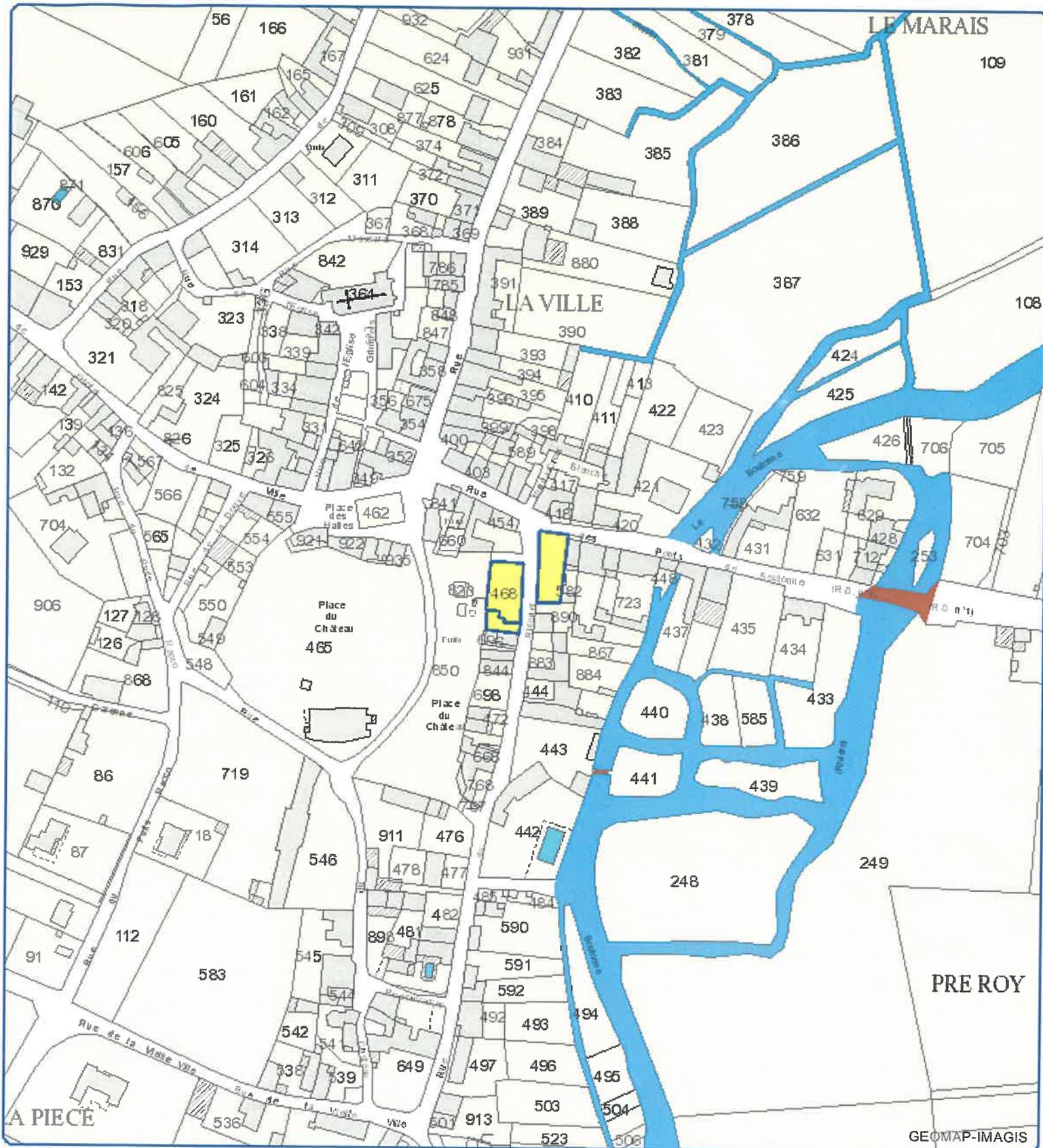
 Mairie de Chize, D. BARRE

EXPROPRIATION "LANGLEY" - CHIZÉ

Parcelles B 0447, B 0468 et B 0469

BORDEREAU DES PIÈCES JOINTES

- 1 • Note explicative
- 2 • Plan de situation
- 3 • Périmètre à exproprier
- 4 • Plan des travaux
- 5 • Délibération du Conseil Municipal du 27/07/2022
- 6 • Copie du jugement autorisant la démolition.

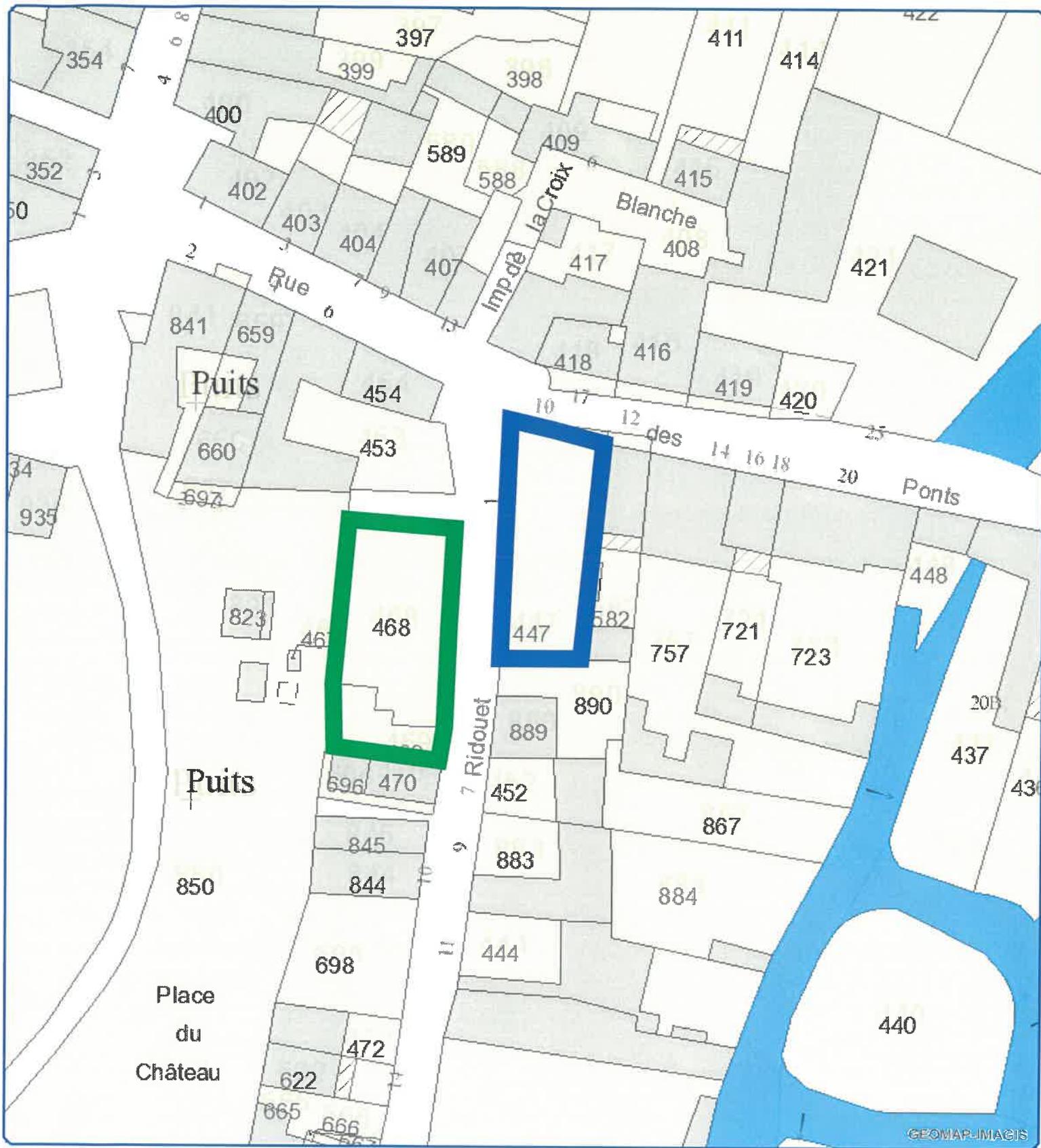


Carte imprimée le :22/08/2022
 © DGFIP - cadastre 2021
 © IGN - Ortho HR 20cm
 Echelle : 1:2 412

Légende

Bâtiments	Bâtiments durs
	Bâtiments légers
Parcelle	Parcelle



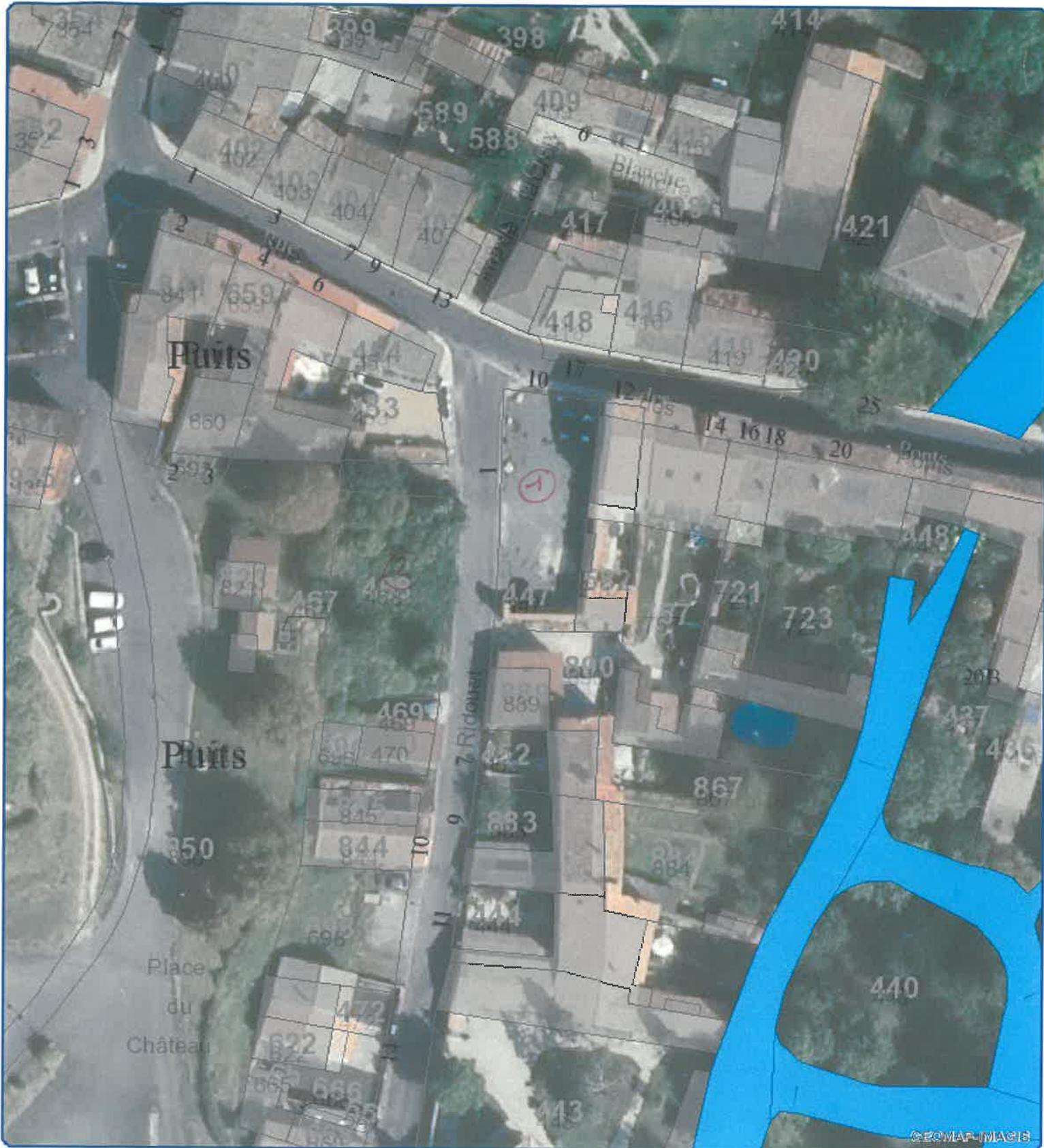


Carte imprimée le :22/08/2022
 © DGFIP - cadastre 2021
 © IGN - Ortho HR 20cm
 Echelle : 1:720

Légende

- Bâtiments**
- Bâtiments durs
 - Bâtiments légers
- Parcelle**
- Parcelle





Carte imprimée le :22/08/2022
 © DGFIP - cadastre 2021
 © IGN - Ortho HR 20cm
 Echelle : 1:720

Légende

Bâtiments	
Bâtiments durs	① APPORT CALCAIRE (400 m ²)
Bâtiments légers	
Parcelle	
Parcelle	② AMENAGEMENT JARDIN (400 m ² ±)



**Extrait du registre des
DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers : en exercice : 15 Présents : 8 Votants : 10

**2021D_43 - Acquisition d'un bien par voie d'expropriation du Lot dit
"La Croix Blanche" parcelles B0447 B0468 et B0469**

L'an deux-mil-vingt-deux le jeudi sept juillet à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de CHIZÉ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Daniel BARRÉ, Maire

Présents : Mesdames Bernadette BAILLON, Nathalie MEMETEAU, Catherine VRIGNAUD, Messieurs Daniel BARRÉ, Clément GODET, Bernard GUÉRIN, Didier MOUNOURY, Rodolphe RAMBAUD,

Absents : Diane DESMONTS-BONNET, Laetitia LEBRETHON, Jessica VILLERS, Emilien BARRAULT, Dany BLONDIO, Serge BOUTEILLER, Didier VRIGNAUD,

Pouvoirs : Serge BOUTEILLER et Jessica VILLERS à Daniel BARRÉ,

Secrétaire de séance : Nathalie MEMETEAU,

Date de convocation : 30 juin 2022

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le maire expose au conseil la nécessité d'acquérir des parcelles de terrain afin de les entretenir. En effet le jardins s'enrichit en cœur de bourg depuis la "disparition" du propriétaire. Il y a lieu de garantir la sécurité des usagers car le mur s'effondre, d'aménager le stationnement des véhicules sur le terrain délaissé par la démolition de l'ancien hôtel de La Croix Blanche

Les terrains délaissés par leur propriétaire rue de Ridouet conviennent pour les projets communaux, et il est indispensable de sécuriser l'ensemble de ces parcelles.

Le tout appartient à Mr Keith LANGLEY. Toutefois il n'a jamais été possible d'obtenir de réponse de sa part lorsque ses biens ont été concernés par un arrêté de péril ayant conduit à la démolition de bâtiments aux frais de la commune. Il y a donc lieu de poursuivre l'expropriation de ces terrains.

La valeur de ces terrains est très faible. La dette de Mr LANGLEY est quant à elle élevée. Non-paiement des fiscalités et frais de démolition jamais recouverts.

Le maire produit régulièrement un état de la situation financière de la commune dressé à la date du vote du budget et visé par le receveur municipal.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents, DÉCIDE :

Considérant que le projet répond à un besoin réel et impérieux, et que la situation financière de la commune permet de le mettre dès maintenant à exécution, qu'il n'existe pas d'alternative à ce projet que de prendre en charge les opérations,

Fait et délibéré à CHIZÉ, le 7 juillet ;
Pour copie conforme ;



Affiché le juillet 2022
au registre sont les signatures

- **Autorise le maire à poursuivre**, aux fins ci-dessus exposées, la déclaration d'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation conformément au Code de l'expropriation du terrain sis parcelles n°B0447, n°B0468 et n°B0469 appartenant à Mr Keith LANGLEY
- **DONNE tous pouvoirs à M le Maire** pour signer les documents relatifs à ce dossier.

Il sera pourvu au paiement du prix de cette acquisition au moyen des fonds libres communaux

Le Maire,
Daniel BARRÉ



REÇU EN PREFECTURE

le 25/07/2022

Application agréée E-bonjour.com

99_DE-079-217900901-20220707-20220_43-DE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIORT

Code NAC 62B 0A Minute n°

R.G. N°18/00081

DU 22 Mai 2018

AFFAIRE : COMMUNE DE CHIZE C/ Keith LANGLEY

une copie exécutoire et une expédition délivrées le 22/05/18
à Me Pielberg
1 copie expédition au dossier

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

ENTRE :

DEMANDERESSE :

COMMUNE DE CHIZE

Hôtel de Ville

30 Rue de l'Hôtel de Ville

79170 CHIZE

représentée par Me Hervé PIELBERG, avocat au barreau de POITIERS

D'UNE PART,

ET :

DEFENDEUR:

Monsieur Keith LANGLEY

35 Meadow Crescent Royston

Barnley S 714 DL

ROYAUME-UNI

non comparant, ni représenté

D'AUTRE PART,

L'affaire a été plaidée à l'audience du 15 Mai 2018, tenue par Matthieu DUCLOS, Président, assisté de Noémie CHAMPAGNE, Greffier, et mise en délibéré pour l'ordonnance être rendue, par mise à disposition au greffe, le 22 Mai 2018.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 9 avril 2018, la commune de Chizé a fait assigner M. Keith Langley devant le président de ce tribunal, statuant en la forme des référés, aux fins de se voir autoriser à exécuter des travaux de démolition et condamner M. Keith Langley à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément aux dispositions du règlement (CE) n° 1393/2007 du Parlement européen et du Conseil du 13 novembre 2007, Maître Brunet, huissier de justice à Poitiers, a adressé le 9 avril 2018 les formulaires prévus par ce règlement et le projet d'assignation, en français et en anglais, à la High Court (Londres - Royaume-Uni). Aucune attestation d'accomplissement ou de non-accomplissement de la signification ou de la notification des actes n'a été produite.

A l'audience du 15 mai 2018, la commune de Chizé, représentée par son maire, assisté d'un avocat, maintient ses demandes.

Elle expose que M. Keith Langley est propriétaire d'un immeuble qui menace actuellement de s'écrouler. Malgré les démarches administratives, le défendeur n'a pas fait démolir l'immeuble. Les conditions de mise en œuvre de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation sont réunies.

M. Keith Langley n'a pas comparu. La présente décision sera donc réputée contradictoire.

La décision a été mise en délibéré au **22 mai 2018**.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la régularité de la saisine

L'article 688 du code de procédure civile dispose que la juridiction est saisie de la demande formée par assignation par la remise qui lui est faite de l'acte complété par les indications prévues à l'article 684-1 ou selon le cas, à l'article 687-1, le cas échéant accompagné des justificatifs des diligences accomplies en vue de sa notification au destinataire.

S'il n'est pas établi que le destinataire d'un acte en a eu connaissance en temps utile, le juge saisi de l'affaire ne peut statuer au fond que si les conditions ci-après sont réunies :

1° L'acte a été transmis selon les modes prévus par le règlement européen ou les traités internationaux applicables ou, à défaut de ceux-ci, selon les prescriptions des articles 684 à 687 ;

2° Un délai d'au moins six mois s'est écoulé depuis l'envoi de l'acte ;

3° Aucun justificatif de remise de l'acte n'a pu être obtenu nonobstant les démarches effectuées auprès des autorités compétentes de l'Etat où l'acte doit être remis.

Le juge peut prescrire d'office toutes diligences complémentaires, notamment donner commission rogatoire à toute autorité compétente aux fins de s'assurer que le destinataire a eu connaissance de l'acte et de l'informer des conséquences d'une abstention de sa part.

Toutefois, le juge peut ordonner immédiatement les mesures provisoires ou conservatoires nécessaires à la sauvegarde des droits du demandeur.

En l'espèce, il ne ressort d'aucun acte que M. Keith Langley a eu connaissance de l'assignation qui lui a été délivrée.

Le délai de six mois prescrit par l'article 688, alinéa 4 ne s'est pas écoulé. L'article 647-1 du code de procédure civile, que la commune de Chizé invoque verbalement, a pour objet de permettre à une partie d'interrompre un délai qui court à son égard mais il ne permet pas de considérer que le défendeur a été régulièrement cité.

Dans ces conditions, le juge ne peut statuer au fond.

Le juge peut ordonner immédiatement les mesures provisoires ou conservatoires nécessaires à la sauvegarde des droits du demandeur.

Si, en principe, la démolition d'un immeuble ne peut être qualifiée de mesure provisoire ou conservatoire, il convient de rechercher si, dans le cas de l'espèce, tel n'est pas le cas, compte tenu de l'urgence et de l'imminence du danger.

Sur la demande de démolition

Il résulte de l'article L. 511-2, V, du code de la construction et de l'habitation qu'à défaut de réalisation des travaux prescrits par le maire par arrêté de péril dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

En l'espèce, par arrêté de péril du 31 janvier 2018, le maire de la commune de Chizé a constaté que les travaux qu'il avait ordonné n'ont pas été réalisés.

Il ressort par ailleurs de l'expertise réalisée par M. Gali, expert inscrit sur la liste de la cour d'appel de Bordeaux, commis par le tribunal administratif de Poitiers que l'immeuble est dans une situation de péril grave et imminent et que la seule solution est la démolition au plus vite de l'ensemble du bâtiment. L'expert a également considéré comme nécessaire la fermeture immédiate d'une route départementale devant le bâtiment, compte tenu de la période de gel qui peut arriver et de la situation en équilibre de l'angle pignon nord. L'expert note un fort risque d'effondrement du bâtiment du fait des intempéries hivernales mais plus généralement le fait que le reste des toitures et l'ensemble des planches sont aussi sur le point de s'effondrer et que le bâtiment pourrait s'effondrer sur la route départementale ou pour partie sur l'immeuble d'un voisin. Il considère qu'aucun travaux de conservation n'est réalisable (pièce n° 3 du dossier du demandeur).

Au vu de ces éléments, le président du tribunal considère que la destruction de l'immeuble est une mesure conservatoire indispensable à la sauvegarde des droits de la commune de Chizé. Si la commune n'agissait pas, sa responsabilité serait susceptible d'être engagée par les personnes qui seraient victime d'un effondrement.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande de destruction, qui s'exécutera aux frais du défendeurs.

Sur les autres demandes

M. Keith Langley qui succombe, sera tenu aux dépens.

M. Keith Langley sera en outre condamné à payer à la commune de Chizé la somme de 1 000 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, en vertu de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément à l'article 492-1 du code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire, aucune raison ne conduisant le juge à en décider autrement.

PAR CES MOTIFS

Nous, président du tribunal de grande instance,
statuant en la forme des référés, par ordonnance publique par mise à disposition au greffe, en premier ressort, exécutoire à titre provisoire, réputée contradictoire,

AUTORISE la commune de Chizé à procéder aux travaux de destruction de l'immeuble situé 10 rue des Ponts de la Boutonne et rue du Ridouet, cadastré B 0447, en lieu et place du propriétaire de cet immeuble, pour son compte à ses frais ;

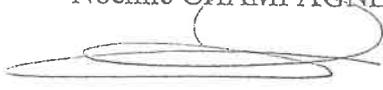
CONDAMNONS M. Keith Langley à payer à la commune de Chizé la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS M. Keith Langley aux entiers dépens.

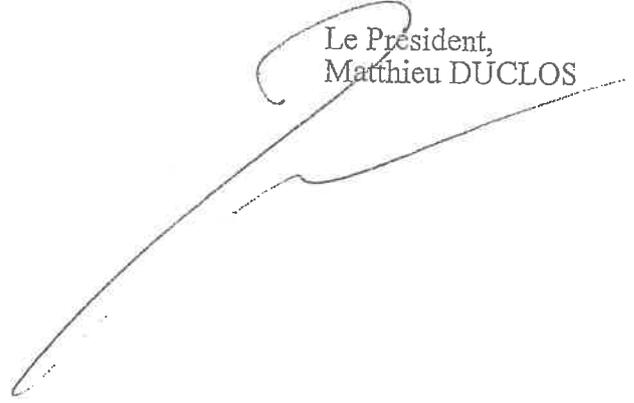
Ainsi fait et ordonné à NIORT, le vingt deux Mai deux mil dix huit.

Et la présente ordonnance a été signée par le Président et le greffier.

Le greffier,
Noémie CHAMPAGNE



Le Président,
Matthieu DUCLOS



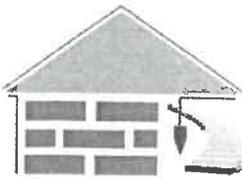
EN CONSEQUENCE.

La République française mande et ordonne à tous les huissiers de Justice sur ce
requis, de mettre les présentes à exécution
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux
de grande instance d'y tenir la main
A tous commandants et officiers de la Force publique de prêter main-forte
lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, les présentes ont été signées et scellées par nous, greffier, pour
recevoir exécution

Pour première grosse:
Le greffier.

Cette ordonnance est délivrée sur 4 pages





SARL MOUILLEBET

Maçonnerie - Travaux Publics

3 route de Maillé - Chaussé 79170 SELIGNE

Tél/Fax : 05 49 07 51 51 E-mail : mouillebet.sarl@wanadoo.fr

N° Siret: 38989795000017 Code APE: 4399C
N° TVA intracommunautaire: FR 5938989795000017
SARL au capital de 50 000.00€



DEVIS

Numéro : 676

Date : 03/06/2022

Description :

Réalisation d'un mur de soutènement pour mise en sécurité de la rue du Ridouet à CHIZÉ

Commune de CHIZE

Mairie

30 rue de l'Hôtel de Ville

79170 CHIZE

Désignation	Quantité	Un	Prix unit.	Montant H.T.	TVA
Réalisation d'une semelle en béton armé y compris terrassement	1,00	U	1 200,00	1 200,00	3
Réalisation d'un mur en pierres ourdé au mortier de chaux sans finition de pierres (à trier sur le dépôt du stade)	1,00	U	6 284,00	6 284,00	3
Réalisation d'une arase en béton y compris coffrage et décoffrage	1,00	U	720,00	720,00	3

*modi for
(expérimentation)*

Bon pour acceptation,
Le
Signature

Fait en double exemplaire, dont un à renvoyer si acceptation
Merci.

Assurance décennale N° 76634642 souscrite auprès de AVIVA - ZI Mendes France - Rue Vaumorin - 79000 Niort pour la France métropolitaine seulement.

Devis valable 3 mois

Le taux de TVA sera celui applicable à la date de facturation.

Total H.T.	8 204,00
TVA (3) : 20,00 %	1 640,80
Net à payer (Euro)	9 844,80



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE CHIZÉ

Deux-Sèvres - 79170

Tel : 05 49 04 63 30

Fax : 05 49 04 54 81

mairie.chize@wanadoo.fr

CHIZÉ, le 27 octobre 2022

Monsieur le Maire de CHIZÉ

CERTIFICAT DU MAIRE DE CHIZÉ

Je, soussigné, Daniel BARRÉ, Maire de Chizé, certifie que compte-tenu :

1. du danger que représente l'état de la parcelle B0468 et des interventions d'urgence réalisées par la Commune à ses frais,
2. de l'absence totale d'implication du propriétaire au sujet de ses biens, particulièrement avant, pendant et depuis la procédure de péril imminent ayant conduit la Commune de Chizé à prendre en charge l'intégralité de la procédure tant administrative que financière, y compris la démolition du bâtiment, sans moyen d'en recouvrir les dépenses, le propriétaire ayant laissé toutes lettres mortes,
3. de la nécessité de poursuivre l'entretien, la gestion et la sécurisation des parcelles B0447, B0468 et B0469,

estime la valeur de ces parcelles à un euro.

Fait à Chizé, le 27/10/2022.

Le Maire,

Daniel BARRÉ

