

Département de la MOSELLE
Arrondissement de Sarreguemines

VILLE DE SARREGUEMINES
Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal

Nombre de conseillers :
Elus : 35
En fonction : 35
Présents : 29
Absents : 6
Excusés : 5

35^{ème} séance du 26 mars 2018

Sous la présidence de Monsieur le Maire

Point n° 17 : Copropriété 4 rue des Sapins – Poursuite de la procédure d'expropriation au profit de la Ville de Sarreguemines et approbation du projet simplifié d'acquisition publique

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
DE SARREGUEMINES, le

Le Conseil Municipal,

28 MARS 2018

Sur le rapport de Monsieur l'Adjoint Sébastien Jean STEINER,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L 615-6 et L 615-7,

Vu sa décision du 18 février 2013 relative au Programme d'Action Foncière de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences identifiant le périmètre des deux tours comme un secteur à enjeux d'intérêt communal,

Vu sa décision du 25 mars 2013 décidant l'acquisition de l'immeuble 2 rue des Sapins par voie de préemption,

Vu l'arrêté du Maire en date du 23 février 2015 déclarant l'état de péril imminent pour l'immeuble 4 rue des Sapins,

Vu l'ordonnance sur requête n° RG 16/157 rendue le 14 décembre 2016 par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines commettant Monsieur Alain PETITFRERE en qualité d'expert au visa de l'article L 615-6 alinéa I du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les conclusions du rapport d'expertise de M. PETITFRERE qui indique notamment que « la totalité de l'immeuble est devenu insalubre et présente un risque pour toutes personnes y pénétrant. (...) En l'état de l'immeuble, on ne peut plus le rénover en particulier sa structure a été touchée par les différents incendies et les nouvelles normes d'habitabilité ne pourront plus être assurées ».

Vu que la situation financière de la copropriété 4 rue des Sapins est sérieusement compromise,

Vu la requête de la Ville de Sarreguemines au Président du Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines en date 18 décembre 2017,

Vu l'ordonnance n° RG OR 18/19 du 20 février 2018 déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4 rue des Sapins,

Décide à l'unanimité

- d'approuver le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, par la Ville de Sarreguemines, de l'immeuble sis 4 rue des Sapins, cadastré section 21 parcelle n° 0504 (joint en annexe),

- d'approuver, conformément à l'article L 615-6 alinéa V du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet simplifié d'acquisition publique et de démolition de l'immeuble, comportant notamment une évaluation sommaire du coût de l'opération envisagée,
- d'autoriser Monsieur le Maire à mettre le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, tel qu'annexé à la présente délibération, à disposition du public pendant une durée minimale d'un mois, conformément aux dispositions de l'article L 615-6 alinéa V du Code de la Construction et de l'Habitation,
- d'habiliter Monsieur le Maire aux fins de saisir Monsieur le Préfet de la Moselle, conformément aux dispositions de l'article L 615-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, en vue de la prise d'un arrêté déclarant l'utilité publique du projet susmentionné et déclarant cessible l'immeuble sis 4 rue des Sapins, le même arrêté devant notamment indiquer que l'expropriation est poursuivie au profit de la Ville de Sarreguemines et fixer le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux copropriétaires ainsi que la date à laquelle il pourra être pris possession de l'immeuble après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.
- d'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre l'expropriation de l'immeuble au profit de la Commune, jusqu'à son achèvement,
- d'inscrire les crédits nécessaires à l'acquisition, soit 80 000,- €, au BP 2018 fonction 518 nature 2138 23FO,
- d'inscrire les crédits nécessaires à la démolition des tours 2 et 4 rue des Sapins, soit 675 000,- €, au BP 2018 fonction 518 nature 2138 23UR,
- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents à intervenir dans le cadre de cette opération.



Pour extrait certifié conforme,
Sarreguemines, le 27 mars 2018

Le Directeur Général des Services

Olivier MONTAIGNE

COUR D'APPEL DE METZ
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE SARREGUEMINES

Bureau 21 *QTA*
Ordonnance sur Requête : *Grande Instance*
RG *18/19*

Ordonnance sur requête civile
Bureau 217

N°RG OR 18/19

ORDONNANCE DU 20 FEVRIER 2018

Nous, Anne-Barbara WURTZ, juge placée au tribunal de grande instance de Sarreguemines,

Vu l'ordonnance du président du tribunal de grande instance de Sarreguemines du 14 décembre 2016 désignant Monsieur PETITFRERE en application de l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le rapport d'expertise de Monsieur PETITFRERE du 8 juillet 2017,

Vu la requête de la Commune de Sarreguemines du 18 décembre 2017,

Vu l'audience du 13 février 2018,

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation, lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le syndicat des copropriétaires est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, il résulte du rapport de Monsieur PETITFRERE que « la totalité de l'immeuble est devenu insalubre et présente un risque pour toutes personnes y pénétrant. [...] En l'état de l'immeuble, on ne peut plus le rénover en particulier sa structure a été touchée par les différents incendies et les nouvelles normes d'habitabilité ne pourront être assurées ».

L'expert précise également que les décomptes débiteurs de la copropriété LES SAPINS s'élèvent à 123.422,40 € et que la situation des comptes fournisseurs présente un débit de 115.504,59 €.

Il se déduit du rapport de Monsieur PETITFRERE l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4 rue des Sapins à SARREGUEMINES.

Il sera en conséquence fait droit à la requête.

PAR CES MOTIFS

DECLARONS l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4 rue des Sapins à SARREGUEMINES ;

DIONS que la présente ordonnance sera notifiée à chacun des copropriétaires, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et au maire de la commune ;

DIONS que la présente ordonnance sera transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Anne-Barbara WURTZ

Juge



Pour copie certifiée conforme



LE GREFFIER





sarreguemines

PROJET SIMPLIFIE
D'ACQUISITION PUBLIQUE :
(Article L.615-6 du CCH)

IMMEUBLE - 4 RUE DES SAPINS
à SARREGUEMINES

PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE :
IMMEUBLE - 4 RUE DES SAPINS à SARREGUEMINES

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
DE SARREGUEMINES. le

NOTICE EXPLICATIVE

19 JAN. 2017

(Annexée à la Délibération du 16 janvier 2017 – Point N°15D : Information sur la situation de la copropriété 4 rue des Sapins – Procédure de Carence)

L'immeuble sis 4 rue des Sapins à SARREGUEMINES a été construit au courant des années 1960.

Il s'agit d'un bâtiment d'habitation de 8 étages sur un niveau de cave soumis au régime de la copropriété tel que régi par la loi du 10 juillet 1965 et les textes subséquents.

Il est implanté à côté d'un immeuble de même facture qui n'est plus habité et été acquis par la Commune de SARREGUEMINES.

Dans le cadre de son mandat de syndic, la SARL LE PIED A TERRE a été confrontée à des difficultés de recouvrement des charges.

A la requête du syndic, Maître Paul PATRY a été désigné en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de SARREGUEMINES.

L'administrateur provisoire a constaté que la situation de la copropriété était sérieusement compromise, le recouvrement des charges impayées se révélant impossible alors que les actes de vandalisme se multipliaient et que plusieurs lots étaient régulièrement squattés.

Par suite, le Maire de la Commune de SARREGUEMINES prenait, le 23 février 2015, un arrêté de péril imminent.

Plusieurs copropriétaires ayant accepté de financer les travaux permettant de condamner les ouvertures du bâtiment, l'administrateur provisoire a pu les faire réaliser par l'entreprise ZAMPAGLIONE.

Si l'arrêté de péril imminent a donc pu être levé, il ressort cependant que les difficultés de la copropriété ne lui permettent pas d'envisager une intervention durable sur l'immeuble.

Ainsi, l'article L. 615-6, alinéa 1er du CCH dispose que :

« Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes entre les copropriétaires ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. »

L'étude de programmation foncière approuvée par la Communauté d'Agglomération de SARREGUEMINES CONFLUENCES a identifié le périmètre des deux tours de la rue des Sapins comme secteur à enjeux d'intérêt communal dans le cadre d'une restructuration lourde.

Il s'ensuit que, le Maire de la Commune de SARREGUEMINES possédant la compétence en matière d'habitat sur le territoire concerné, a donné mandat à Me Jean-Philippe ECKERT pour déposer une requête à fin de désignation d'expert auprès du Tribunal de Grande Instance (TGI) de SARREGUEMINES ce qui a été fait le 6 décembre 2016.

Par ordonnance du 14 décembre 2016, le Président du TGI a désigné M. Alain PETITFRERE avec pour mission de :

- constater la nature et l'état des parties communes de l'immeuble 4 rue des Sapins à SARREGUEMINES ainsi que les désordres dans les parties privatives de nature à affecter la sécurité et la santé des personnes,
- constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue des Sapins à SARREGUEMINES ainsi que la répartition des dettes par copropriétaires,
- faire toutes constatations utiles.

Ainsi, le Président du TGI pourra, au vu des conclusions de l'expert, déclarer l'état de carence des propriétaires.

Lorsque cette formalité sera accomplie, l'expropriation de l'immeuble se poursuivra dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment pour mettre en œuvre des actions ou opérations concourant à la réalisation d'objectifs de rénovation urbaine et de politique locale de l'habitat.

Auparavant, il revient au Maire d'informer le Conseil Municipal de la saisine du tribunal et de présenter le projet simplifié d'acquisition publique et sa finalité, en l'occurrence la démolition totale de l'immeuble.

Sarreguemines, le 16 janvier 2017

RECUEIL LA SOUS-PRÉFECTURE
DE SARREGUEMINES, le

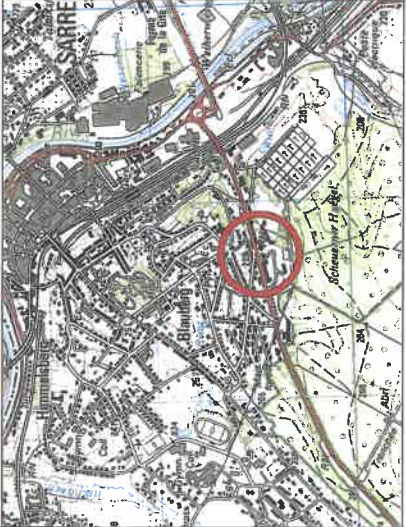
19 JAN. 2017

Pour le Député-Maire,

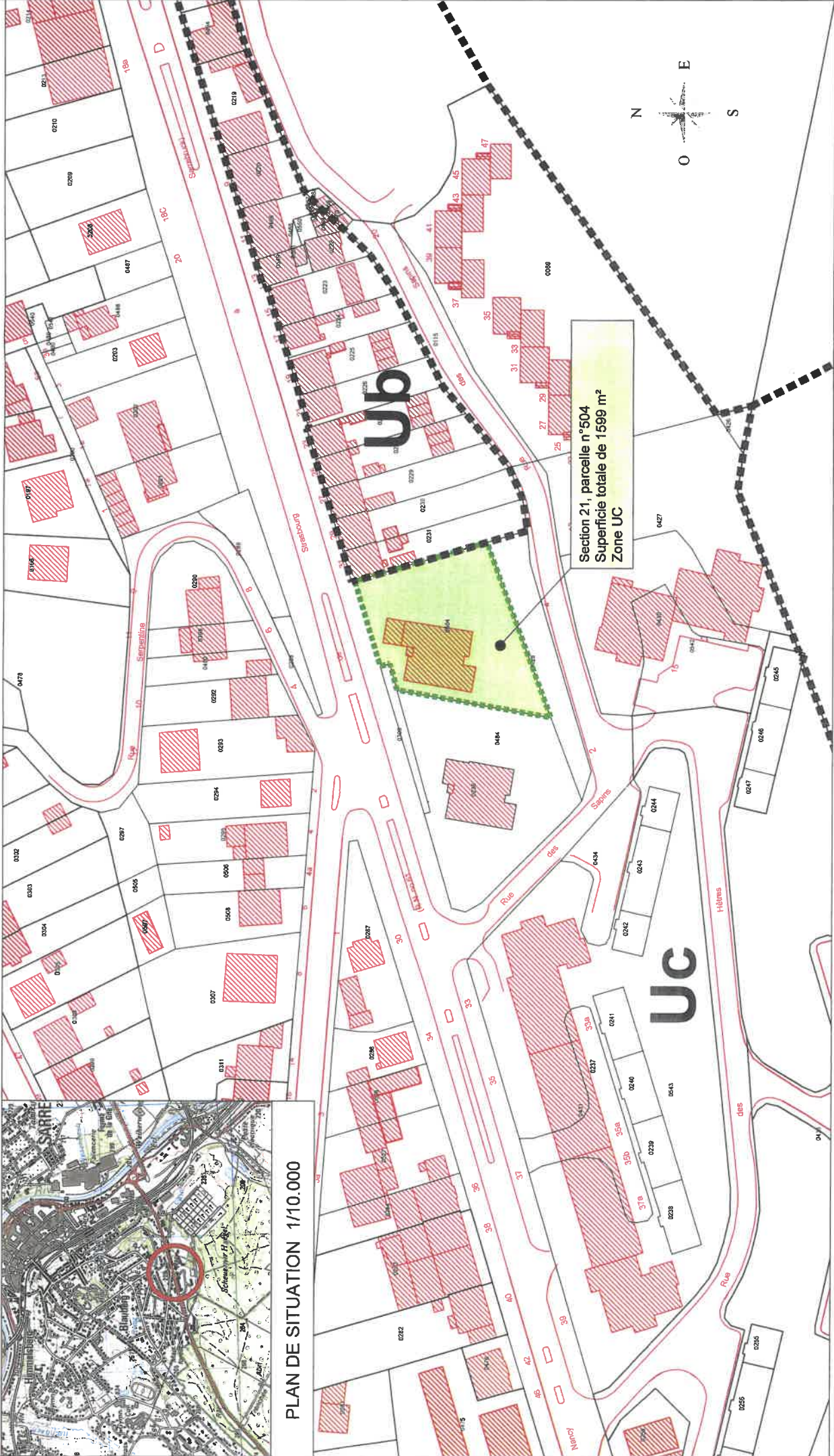
L'Adjoint Délégué


Sébastien Jean STEINER

COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE n°4 RUE DES SAPINS PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE (Art. L.615-6 du CCH)



PLAN DE SITUATION 1/10.000



MAIRIE DE SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: SCHULTEN M.
Etudié par: ANTOINE F.

2 rue du Maire Massing
67200 Sarreguemines
Tel : 03.87.96.93.44
08.03.18

ECHELLE 1/1000

PLAN DE MASSE

Direction Générale Des Finances Publiques
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LORRAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

METZ, le 16 février 2015

DIVISION DOMAINE
1, rue François de Curel
B.P.41054
57036 METZ CEDEX 1

Courriel : drfp57.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par : Pascale COSTE
Téléphone : 03 87 52 96 76
Télécopie : 03 87 52 96 84

Ville de SARREGUEMINES
Service urbanisme
2 rue du Maire Massing
CS 51109
57216 SARREGUEMINES CEDEX

V/Réf. : FA/Md'H/14-427
N/Réf. : Évaluation n° 2014 - 631 V 1942

Objet : avis de valeurs

Monsieur le Maire,

Par lettre citée en référence, vous avez demandé mon avis sur la valeur vénale des biens désignés ci-après :

Commune : SARREGUEMINES

Désignation cadastrale : section 21 parcelle 504 (1 599 m²)

Adresse : 4 RUE DES SAPINS

Propriétaires :

- Les Copropriétaires du 4 rue des Sapins, 4 rue des Sapins, 57200 SARREGUEMINES ;

- SARL Le Pied à Terre, 19 rue de l'Église, 57200 SARREGUEMINES.

Nature des biens : un immeuble collectif de type tour de 8 niveaux

J'ai l'honneur de vous faire connaître que, compte tenu des données les plus récentes du marché immobilier local, la valeur vénale de ce bien s'établit à 50 000 € à l'état libre.

Je vous indique que cette évaluation ne se rapportant pas à une affaire soumise obligatoirement à l'avis du Domaine, vous est fournie à titre officieux (article 5 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986). En conséquence, vous êtes libre de réaliser cette opération au mieux de vos intérêts dans la limite de 75 000 €.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Directeur Régional des Finances Publiques et
par délégation,
L'Adjointe du Responsable de la Division Domaine,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pauchet', written over a horizontal line.

Christiane PAUCHET

CITE DE LA FORET
RESTRUCTURATION LOURDE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
2 et 4 RUE DES SAPINS

DEVIS ESTIMATIF SOMMAIRE

1) Acquisition de l'immeuble 4 rue des Sapins y compris frais divers	<u>80 000,- € TTC</u>
2) Travaux	
Démolition (y compris désamiantage)	360 000,- € HT
Reprise des réseaux, pré-aménagement	60 000,- € HT
Aménagement d'un square clôturé sur l'ensemble de la périphérie	88 000,- € HT
Etudes et maîtrise d'œuvre + divers frais	<u>54 000,- € HT</u>
TOTAL HT	562 000,- €
TVA 20 %	<u>112 400,- €</u>
TOTAL TTC	674 400,- €
Arrondi à	<u>675 000,- € TTC</u>

L'Architecte de la Ville
de Sarreguemines


Christian KIENY

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
DE SARREGUEMINES. le
28 MARS 2018

LISTE DES PROPRIETAIRES – 4 RUE DES SAPINS

M. Mathieu DECK et Mme E. FRANCONNET 11 bis rue d'Ars 57130 GRAVELOTTÉ	M. Patrick DECK et Mme Josette ROTH 32 rue Saint Felix 57280 MAIZIERES LES METZ
M. Didier HAQUIN et Mme Isabelle BELKESSA 64 rue du Général Nassoÿ 57590 DELME	M. Eddine MALEK 31 route de Freÿ 57680 CORNY-SUR-MOSELLE
M. Jean-Michel PARDONNET et Mme Sylvie ROCCO 49 rue Principale 57420 CHERISEÿ	SCI JOYAS INVEST 4 rue du Point du Jour 57640 SAINTE BARBE
SCI LES SAPINS 2B Chemin des Graviers 1290 VERSOIX SUISSE	SCI LUCHIA 27 rue des Vignottes 57530 GLATIGNÿ
SCI LUNA P 180 rue de la Colline 54000 NANCÿ	SCI NINA 9 rue Raymond Poincaré 57590 DELME
SCI ORLUX INVEST 7 rue des Mirabelliers 57640 RUGÿ	SCI DACAR 2 rue Pierre de Coubertin 57245 JURY
M. Sébastien SESTITO et Mme Sylvie TAIBI 4 rue du Pont du Jour AVANCÿ 57640 SAINTE BARBE	