



VILLE D'ÉPERNAY

*Parcelle cadastrée section BO n°865 sis 7 bis, rue
Frédéric-Plomb, 51200 ÉPERNAY*

PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UNE PARCELLE EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE

DOSSIER MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

TABLE DES MATIERES

LISTE DES ABREVIATIONS	3
PREAMBULE	4
NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION.....	5
1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	5
1.1. Localisation de la commune	5
1.2. Localisation de l'emprise à l'échelle communale.....	6
1.3. Contexte	6
1.4. Chronologie du dossier.....	7
1.5. Présentation de la parcelle cadastrée section BO n° 865.....	8
1.5.1. Règles d'urbanisme applicables	8
1.5.2. Descriptif de l'état du bien.....	8
2. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE	11
2.1. Objet de la procédure de déclaration d'abandon manifeste.....	11
2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste.....	11
2.3. Mise en œuvre de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard de la parcelle cadastrée section BO n° 865	13
2.3.1. Le procès-verbal provisoire de déclaration constatant l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrale section BO n°865	13
2.3.2. Le procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste	13
2.3.3. La déclaration d'abandon manifeste par le Conseil municipal	13
3. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION MENÉE DANS LA CONTINUITÉ DE LA DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE DU BIEN	14
3.1. Cadre législatif de la procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste	14
3.2. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section BO n°865.....	15
3.2.1. Périmètre du projet simplifié d'acquisition publique.....	15
3.2.2. Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique	16
3.3. Destination du bien	16
PLAN PARCELLAIRE	17
1. PLAN PARCELLAIRE	17
ANNEXES.....	18

LISTE DES ABREVIATIONS

CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CSMU	Circulation, Signalisation et Mobilier Urbain
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SPR	Site Patrimonial Remarquable
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture

PREAMBULE

La parcelle cadastrée section BO n°865, située au 7 bis, rue Frédéric-Plomb, 51200 Épernay a été déclarée en état d'abandon manifeste par le Conseil municipal le 29 septembre 2025. Cette déclaration ouvre la possibilité de mettre en œuvre, à l'égard de ce bien, une procédure dérogatoire d'expropriation prévue aux articles L.2243-3 et L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales. Cette acquisition publique permet alors de pallier la carence des propriétaires, lesquels n'ont pas réalisé les travaux nécessaires pour mettre fin à l'abandon de leur bien et procéder, à terme, à la réhabilitation du bien.

L'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales prévoit dans ce cas la possibilité de solliciter, auprès du préfet, la déclaration d'utilité publique du projet simplifié d'acquisition publique, lequel est présenté au public dans le cadre d'une mise à disposition.

C'est l'objet du présent dossier.

NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION

1. CONTEXTE GÉNÉRAL

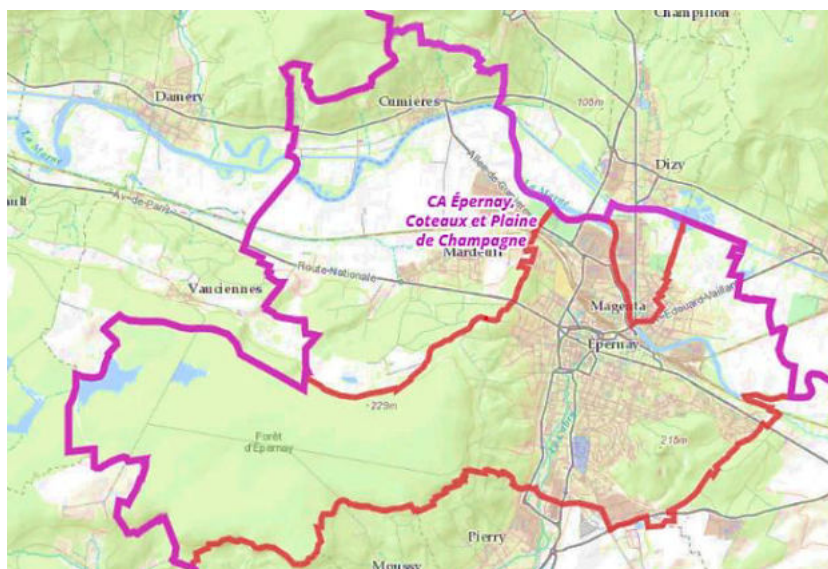
1.1. Localisation de la commune

Surnommée la « Capitale du Champagne », la Ville d'Épernay est située dans le département de la Marne (51), en région Grand Est. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération d'Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne, et est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Épernay et sa Région.

La Ville d'Épernay est un territoire économiquement attractif, doté d'une zone d'emploi dynamique. Elle doit une grande part de son dynamisme à la production de Champagne, reconnu en Appellation d'Origine Contrôlée sur un vaste territoire, qui structure l'agriculture, l'industrie et le tourisme local. L'activité économique y est principalement soutenue par des très petites entreprises. L'offre de services et de commerces de proximité est bien représentée sur le territoire et suit la répartition de la population, notamment grâce à des pôles de proximité. Le développement de l'œnotourisme a structuré et permis l'essor de l'offre touristique, en particulier dans les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration.

Depuis juillet 2015, le bien « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » est inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO dans la catégorie « Paysage culturel évolutif vivant ». L'avenue de Champagne fait partie des trois sites parmi les plus représentatifs des espaces et du travail de production, d'élaboration et de commercialisation du vin de Champagne.

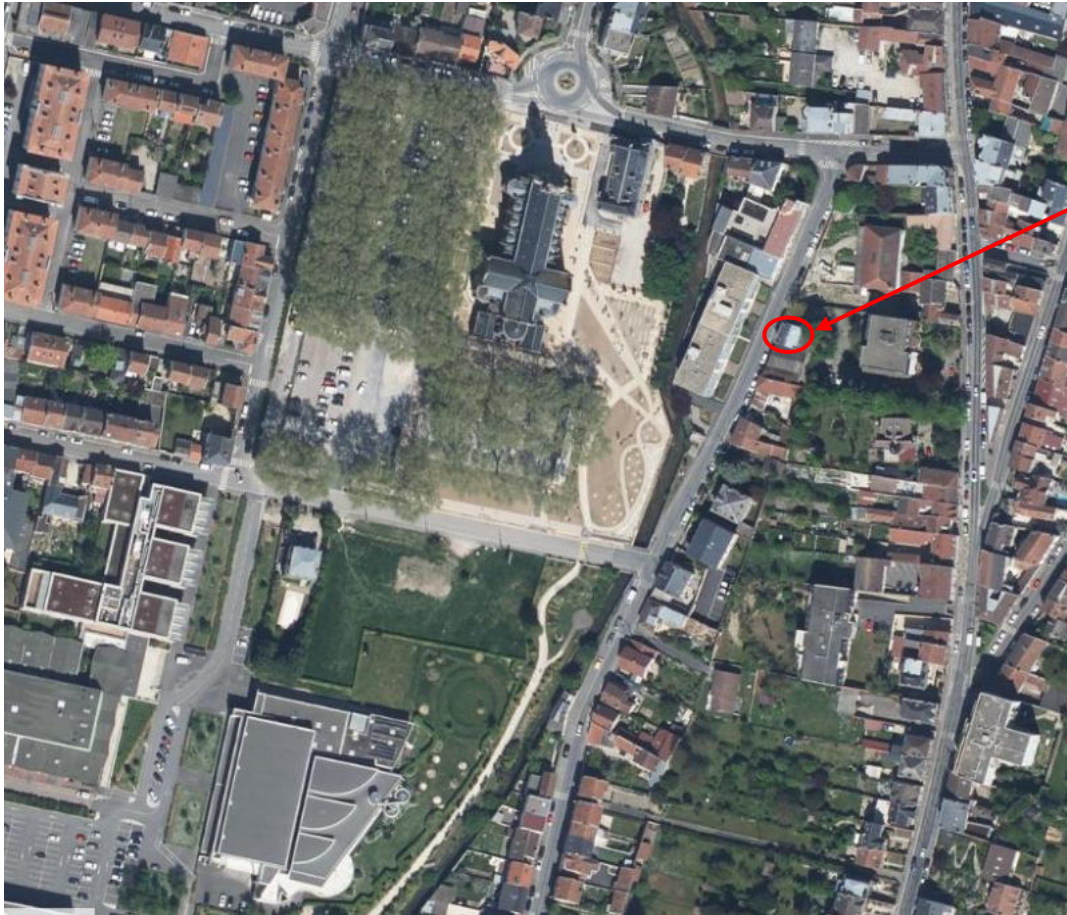
En 2022, Épernay comptait 22 022 habitants, dont la superficie de la commune est de 23 km.



Plan de situation de la commune d'ÉPERNAY- Source geoportail.gouv.fr

1.2. Localisation de l'emprise à l'échelle communale

Le 7 bis, rue Frédéric-Plomb, 51200 Épernay, bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-ville tout en offrant un environnement calme et fonctionnel. Avec un accès aisé aux infrastructures locales et aux axes de transport, notamment la piscine Bulléo située à 300 m, mais encore la gare à 1,4 km, elle allie la praticité et la valorisation immobilière. Le site se situe également à proximité immédiate du Jardin de l'Horticulture, labellisé « Jardin Remarquable », et s'inscrit dans le périmètre de site patrimonial remarquable de la Ville d'Épernay.



Plan de situation 7 bis, rue Frédéric-Plomb – Source geoportail.gouv.fr

1.3. Contexte

Les services municipaux ont constaté des désordres importants sur l'immeuble sis 7 bis, rue Frédéric-Plomb (parcelle cadastrée section BO n°865). Ces désordres compromettent la sécurité des tiers et des usagers du domaine public, notamment en raison du risque d'effondrement partiel du mur en carrés de terre sur la voie publique lié à un défaut d'étanchéité de la toiture.

1.4. Chronologie du dossier

L'immeuble situé au 7 bis, rue Frédéric-Plomb à Épernay, cadastré section BO n° 865, était la propriété de Madame Andrée Jeanne Elisabeth ODILE et de Monsieur Philippe Edmond Louis ODILE, tous deux décédés dont la succession reste ouverte depuis 2017.

En 2023 et 2024, des désordres structurels ont été constatés sur le bâtiment, ayant conduit la Ville à prendre des mesures de sécurité, notamment par arrêté municipal, afin de prévenir les risques pour les passants. Un rapport d'expertise judiciaire a confirmé la nécessité de travaux conservatoires.

L'arrêté a été notifié à Maître JEZIORSKI, notaire en charge de la succession, le 27 mai 2024. Les héritiers n'ont pas engagé les travaux nécessaires.

Cependant, au-delà de la situation de péril, il convient de constater que le bien est manifestement abandonné au sens des articles L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales. En effet, le bâtiment est inoccupé, non entretenu, et aucune intervention n'a été réalisée par les ayants droit ou leurs représentants, malgré les mises en demeure et les notifications adressées.

Un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n° R-2025-1003 a été dressé le 21 mai 2025. À l'issue du délai de trois mois, prévu par la réglementation, et en l'absence de toute action corrective, un procès-verbal définitif a été établi, confirmant l'état d'abandon manifeste du bien.

La procédure d'abandon manifeste, prévue aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales, permet à une commune de constater l'état d'abandon d'un immeuble bâti ou non bâti, lorsque celui-ci est inoccupé, non entretenu, et que son état porte atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à l'environnement urbain. Cette procédure vise à remédier à des situations de carence prolongée des propriétaires ou ayants droit, notamment en cas de succession non réglée ou de désintérêt manifeste pour le bien.

Lorsque l'abandon manifeste est constaté par procès-verbal, et qu'aucune mesure corrective n'est prise dans un délai de trois mois suivant la notification, la commune peut engager une procédure d'expropriation simplifiée. Celle-ci permet, après décision préfectorale, de transférer la propriété du bien à la collectivité, en vue de sa réhabilitation, de sa sécurisation ou de sa réaffectation à un usage conforme à l'intérêt général. Cette démarche constitue un outil juridique efficace pour lutter contre la vacance et la dégradation du patrimoine bâti.

1.5. Présentation de la parcelle cadastrée section BO n° 865

COMMUNE	PARCELLE	ADRESSE	SUPERFICIE CADASTRALE
ÉPERNAY	BO n° 865	7 bis, rue Frédéric-Plomb, 51200 ÉPERNAY	101 m ²



Plan cadastrale – *Source geoportail.gouv.fr*

1.5.1. Règles d'urbanisme applicables

Plan local d'urbanisme d'Épernay approuvé le 24 juin 2019.

Zonage de la parcelle cadastrée section BO n°865	
UAb	Zone à dominante d'habitat correspondant aux premiers faubourgs et contient un patrimoine urbain assez dense

1.5.2. Descriptif de l'état du bien

Ce bâtiment ancien est inoccupé depuis au moins depuis octobre 2017 à la suite du décès du dernier propriétaire et présente une absence d'entretien manifeste ayant pour conséquence une atteinte à la sécurité publique ainsi que la mise en péril du bâti.

Plusieurs constats ont été réalisés pour constater l'état de péril de l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb à Épernay, notamment le rapport d'expertise de Monsieur Bruno FRANÇOISE du 17 mai 2024, qui met en évidence des désordres graves tels que :

- **façade** : l'immeuble présente des désordres sur sa façade externe, avec une partie du mur en carrés de terre qui s'est effondrée sur la voie publique. Le bandeau de brique menace à son tour de s'effondrer sur la voie publique ;
- **intérieur** : présence de zones de latis plâtre qui se désolidarisent à différents endroits, témoignant de l'état de dégradation généralisé ;
- **plancher bas du rez-de-chaussée** : le plancher bas du rez-de-chaussée de construction traditionnelle en bois, présente des signes de vétusté et des zones potentiellement dangereuses compte-tenu de l'état de pourriture de certaines lames de plancher ;
- **planchers bois des différents niveaux** : les planchers bois des différents niveaux sont des planchers de construction ancienne, qu'ils sont recouverts de matériaux potentiellement inflammables et donc dangereux, si cette habitation devait être occupée de façon illégale ;
- **couverture** : différentes infiltrations au niveau des panneaux en aggloméré sous la couverture indiquent que cette dernière est fuyarde à différents endroits. Il a été constaté la présence d'au moins deux infiltrations dans le grenier au niveau du mur en carrés de terre qui s'est partiellement effondré sous le chéneau. La cause de l'effondrement partiel du carré de terre en façade sur rue est vraisemblablement due à des infiltrations au niveau du chéneau et des zones de couvertures fuyardes ;
- **conclusion du rapport** : des mesures provisoires doivent être prises de nature à faire cesser le péril :
 - maintenir le périmètre de sécurité mis en place par la Ville dans sa configuration actuelle tant que les mesures conservatoires n'auront pas été mises en œuvre ;
 - cette propriété étant inhabitée, il conviendra de condamner sans délai les accès pour éviter toute intrusion ou occupation illégale des lieux compte-tenu du risque potentiel d'incendie avec les différentes matières et matériaux se trouvant sur les différents niveaux de l'habitation ;
 - assurer l'étanchéité du chéneau et des zones éventuellement fuyardes de la couverture ;
 - bâcher sans délai la couverture au niveau de la partie basse du toit et en zone courante sur les deux versants compte-tenu des nombreuses fuites constatées sur les panneaux en aggloméré en sous face de la couverture, ou de procéder à un remaniement ou remplacement des tuiles des zones fuyardes.
 - assurer au plus vite l'étanchéité de la couverture afin que la stabilité de la couverture ne soit pas engagée à moyen terme ;
 - le chéneau fuyard devra être étanché dès que les fuites auront été localisées ;
 - vérifier l'étanchéité de la bâche au niveau du faîtage visible sur le pignon gauche ;

- nous avons constaté la présence d'au moins deux infiltrations dans le grenier au niveau du mur en carrés de terre qui s'est partiellement effondré sous le chéneau ;
- la partie du mur en carrés de terre qui s'est effondrée sous le bandeau brique qui menace à son tour de s'effondrer sur la rue, devra être colmaté par un mortier de chaux respirant en mesure provisoire sur l'épaisseur du mur (remplissage béton non respirant à proscrire). Cette reprise peut être réalisée simplement par la mise en place de 4 tiges filetées classe 4.6 avec rondelles et écrous correspondants, reliant 2 planches de coffrage de 18 mm pour moiser le mur au niveau du trou en façade selon le principe de coffrage.

Conformément aux préconisations de l'expert, la Ville a pris un arrêté municipal n°I-2024-928 en date du 23 mai 2024 portant mise en sécurité, procédure urgente de l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb. Cet arrêté municipal prescrit des mesures conservatoires immédiates afin de remédier à l'état de péril constaté et prévenir tout danger supplémentaire.

2. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE

2.1. Objet de la procédure de déclaration d'abandon manifeste

Le présent projet simplifié d'acquisition publique s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste, mise en œuvre en application des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

Ce dispositif permet au maire d'une commune d'engager une telle procédure lorsque des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage publique, installations et terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune n'ont pas d'occupant à titre habituel et se trouvent en état d'abandon. Il vise, face à ce type de biens, à amener leurs propriétaires à faire cesser cet état et à favoriser leur revalorisation.

En cas d'inaction des propriétaires concernés, il peut être procédé à une acquisition des biens par voie d'expropriation au bénéfice 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. L'acquisition publique permet ainsi de pallier la carence du propriétaire et à terme, soit la construction ou la réhabilitation des biens aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste

La procédure de déclaration d'abandon manifeste d'un bien est visée aux articles L.2243-1 à L.2243-3 du Code général des collectivités territoriales.

Article L2243-1 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 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.

2.3. Mise en œuvre de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard de la parcelle cadastrée section BO n° 865

Depuis 2023, les demandes de la Ville d'Épernay à l'égard des propriétaires tendant à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la sécurisation du bien sont restées vaines.

2.3.1. Le procès-verbal provisoire de déclaration constatant l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrale section BO n°865

Le 21 mai 2025, Madame la Maire a constaté l'état d'abandon manifeste au sis 7 bis, rue Frédéric-Plomb, 51200 Épernay par procès-verbal provisoire n°R-2025-1003 ([Annexe 3](#)). Celui-ci a fait l'objet d'un affichage en mairie le 22 mai 2025 et sur site le 27 mai 2025 pendant au moins 3 mois. Il a été notifié par lettre recommandée à Me JEZIORSKI le 22 mai 2025. Enfin, il a fait l'objet d'une insertion dans le journal L'Union le 26 mai 2025 et dans Les petites annonces Matot Braine le 23 mai 2025.

2.3.2. Le procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste

Les propriétaires n'ayant pas mis en œuvre, dans le délai qui leur était imparti, les travaux propres à remédier à l'état d'abandon manifeste mentionné dans le procès-verbal provisoire précité, un procès-verbal définitif a été adressé par Madame la Maire le 18 septembre 2025. ([Annexe 4](#))

2.3.3. La déclaration d'abandon manifeste par le Conseil municipal

Enfin par une délibération du Conseil municipal n°2025-5765 en date du 29 septembre 2025, celui-ci a déclaré l'emprise de la parcelle cadastrée section BO n°865 correspondants au sis 7 bis, rue Frédéric-Plomb, en état d'abandon manifeste et a décidé de l'engagement de la procédure dérogatoire d'expropriation prévue par l'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales au profit de la Ville d'Épernay à l'égard de l'emprise précitée. ([Annexe 5](#))

3. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION MENÉE DANS LA CONTINUITÉ DE LA DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE DU BIEN

3.1. Cadre législatif de la procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste

La procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste prévue à l'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales comprend une phase administrative et une phase judiciaire.

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'État 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.

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.

3.2. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section BO n°865

Ainsi que développé ci-avant, les ayants droit de l'immeuble situé au 7 bis rue Frédéric-Plomb à Épernay, parcelle cadastrée section BO n°865, font preuve de carence dans l'entretien du bien depuis de nombreuses années. Cette situation a entraîné une dégradation progressive du bâtiment, susceptible de présenter un risque pour la sécurité des passants et des riverains, notamment en raison de possibles chutes de matériaux ou d'un effondrement partiel de la façade. Dans ces conditions, et faute pour les propriétaires d'avoir réalisé les travaux prescrits par le Maire dans le procès-verbal provisoire, la Ville d'Épernay a été contrainte de déclarer le bien en état d'abandon manifeste. Elle est désormais amenée à engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin de permettre la restauration du bâtiment et d'assurer la sécurité de tous.

3.2.1. Périmètre du projet simplifié d'acquisition publique

A titre liminaire, il sera utilement rappelé que la présente procédure s'inscrit dans le prolongement de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste du bien sis 7 bis, rue Frédéric-Plomb, 51200 Épernay.

Le projet de mise en sécurité porte sur la parcelle cadastrée section BO n°865, qui constitue l'emprise de l'immeuble dégradé.



Plan cadastrale – Source geoportail.gouv.fr

3.2.2. Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique

La présente estimation est réalisée sur la base de l'avis rendu par les services de la Direction Générale des Finances Publiques ([Annexe 6](#)).

L'avis du service chargé des domaines en date du 11 juillet 2025 a évalué la valeur vénale de la parcelle cadastrée section BO n°865, objet de la présente procédure de déclaration en état d'abandon manifeste, à 27 000 €. Celui-ci précise que le bien présente un état d'insalubrité et de vétusté particulièrement significatif.

3.3. Destination du bien

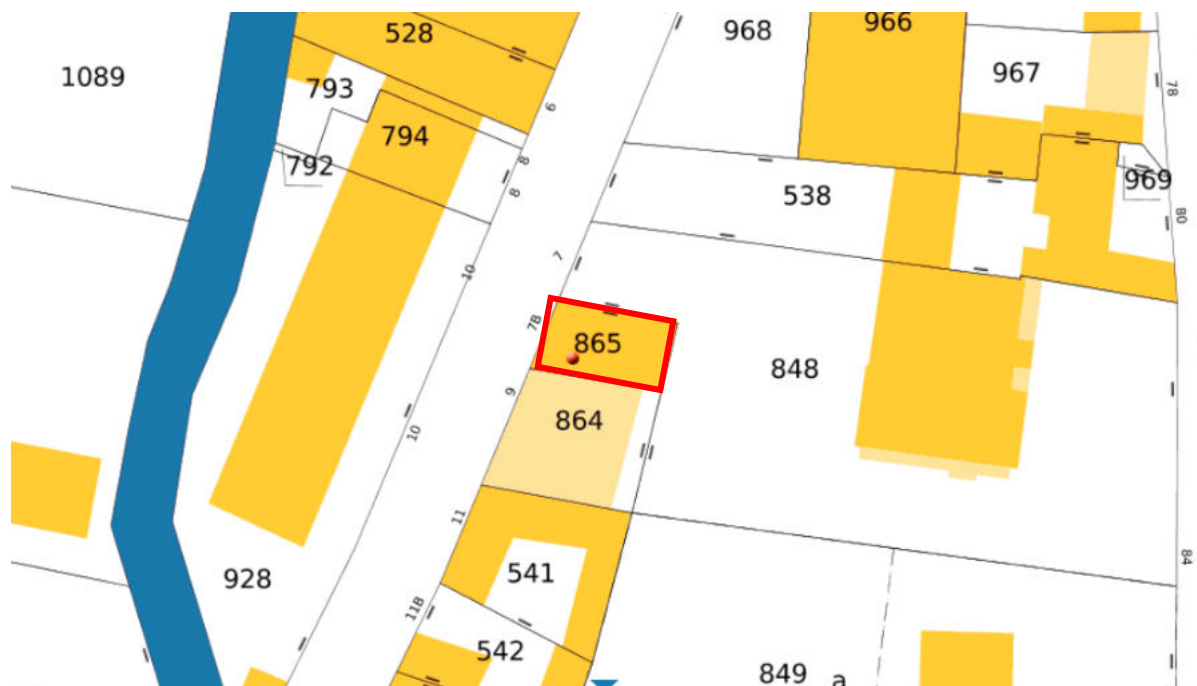
Le présent projet simplifié public de la parcelle cadastrée section BO n°865 intervient dans le cadre des dispositions de l'article L.2243-3 du CGCT. Ainsi, l'acquisition de la parcelle BO n°865 sis 7 bis, rue Frédéric-Plomb, 51200 Épernay, il permettra de :

- de mettre fin à l'état d'abandon et de délabrement de celle-ci depuis de nombreuses années ainsi que d'assurer la sécurité publique ;
- de poursuivre après l'acquisition, un projet de réhabilitation.

Ce projet a pour objet final la réhabilitation complète de l'immeuble afin de lui redonner une vocation d'habitat. Cette réhabilitation favorisera l'attractivité et le développement de la Ville en remettant sur le marché locatif un logement vétuste et inoccupé depuis de nombreuses années. Ainsi, l'acquisition de ce bien permettrait d'agir sur la vacance en centre-ville, de favoriser la remise sur le marché immobilier de ce bien en adaptant l'offre de logements aux besoins des ménages, ou personnes désireuses de vivre en centre-ville et de profiter de ses nombreuses fonctionnalités (écoles, commerces, culture, ...) et atouts (richesse patrimoniale, espaces publics de qualités ...).

PLAN PARCELLAIRE

1. PLAN PARCELLAIRE



Plan parcellaire – Source : [Commune : EPERNAY \(51\) - Cadastre](#)

ANNEXES

ANNEXE 1 – ARRÊTÉ MUNICIPAL N°I-2024-928 PORTANT MISE EN SÉCURITÉ PROCÉDURE URGENTE EN DATE DU 23 MAI 2024

ANNEXE 2 – LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION SIGNÉE LE 27 MAI 2024 RELATIVE À LA DEMANDE ADRESSÉE À L'OFFICE NOTARIAL CHARGÉ DE LA SUCCESSION DE PRENDRE CONTACT AVEC LES HÉRITIERS POUR FAIRE CONSTATER LES MESURES PRISES PAR LA VILLE D'ÉPERNAY AU SIS 7 BIS, RUE FREDERIC-PLOMB, 51200 ÉPERNAY

ANNEXE 3 – LE PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE DE CONSTAT D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE N°R-2025-1003 EN DATE EN DATE DU 21 MAI 2025

ANNEXE 4 – LE PROCÈS-VERBAL DÉFINITIF DE CONSTAT D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE EN DATE DU 18 SEPTEMBRE 2025

ANNEXE 5 – LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ÉPERNAY N°2025-5765 EN DATE DU 29 SEPTEMBRE 2025 DÉCIDANT DE DÉCLARER UNE PORTION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION BO N°865, CORRESPONDANT AU SIS 7 BIS, RUE FREDRIC-PLOMB, 51200 ÉPERNAY, EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE ET DÉCIDANT L'ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION DE CELLES-CI

ANNEXE 6 – ÉVALUATION DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT



Arrêté municipal n°I-2024-928
portant mise en sécurité – procédure urgente
de l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb à Epernay

La Maire de la Ville d'Epernay,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le Code de justice administrative, notamment les articles R.531-1, R.531-2 et R.556-1 ;

Vu l'arrêté municipal n°2023-141 en date du 24 janvier 2023 portant délégation de pouvoirs, de fonctions et de signature aux Adjointes au Maire et Conseillers municipaux ;

Vu la requête en référé constat en date du 13 mai 2024 présentée par la Ville d'Epernay contre Madame ODILE Andrée Jeanne Elisabeth et Monsieur ODILE Philippe Edmond Louis (décédés), propriétaires de l'immeuble sis 7 bis, rue Frédéric Plomb, 51200 EPERNAY, parcelle cadastrée section BO 865, représentés par l'office notarial chargé de la succession, la SAS PJHB, NOTAIRES ASSOCIES, dont le siège est le 27 boulevard de la Motte 51200 EPERNAY, tendant à désigner un expert aux fins de mener à bien une mission d'expertise s'agissant du péril pesant sur l'immeuble sis 7bis, rue Frédéric Plomb à Epernay et ses mitoyens ;

Vu l'ordonnance n°2401087 du 13 mai 2024 du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne désignant en qualité d'expert Monsieur Bruno FRANCOISE ;

Vu le rapport d'expertise du 17 mai 2024 de Monsieur Bruno FRANCOISE, expert judiciaire portant sur le 7bis rue Frédéric-Plomb à Epernay ;

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb, inoccupé depuis de nombreuses années, présente des désordres sur sa façade externe, que la partie du mur en carrés de terre s'est effondrée sur la voie publique ; que le bandeau de brique menace à son tour de s'effondrer sur la voie publique ; que le plancher bas du rez-de-chaussée de construction traditionnelle en bois, présente des signes de vétusté et des zones potentiellement dangereuses compte-tenu de l'état de pourriture de certaines lames de plancher, que les planchers bois des différents niveaux sont des planchers de construction ancienne, qu'ils sont recouverts de matériaux potentiellement inflammables et donc dangereux, si cette habitation devait être occupée de façon illégale ; que des lézardes sont présentes au niveau du rez-de chaussée ; que des lattis plâtre vétustes se désolidarisent progressivement des planchers dans les différents niveaux compte-tenu de l'état de vétusté et d'absence d'occupation et de chauffage depuis de nombreuses années ; que différentes infiltrations au niveau des panneaux en aggloméré sous la couverture indiquent que cette dernière est fuyarde à différents endroits ; qu'il a été constaté la présence d'au moins deux infiltrations dans le grenier au niveau du mur en carrés de terre qui s'est partiellement effondré sous le chéneau ; que la cause de l'effondrement partiel du carré de terre en façade sur rue est vraisemblablement due à des infiltrations au niveau

du chéneau et des zones de couvertures fuyardes ; que compte-tenu de la hauteur de la couverture, l'origine des fuites n'est pas décelable ; qu'un risque subsiste s'agissant de la partie de mur en carrés de terre sous le bandeau en brique ; qu'il risque de s'effondrer de façon plus importante tant que la source des infiltrations d'eau n'aura pas été identifiée ; que la stabilité des murs en carrés de terre est très vite engagée en présence d'eau, c'est pourquoi il est urgent d'intervenir pour stopper toute infiltration en tête des murs et au niveau de la couverture afin que la stabilité de l'immeuble ne soit pas engagée à moyen terme ;

Considérant que cette situation compromet la sécurité des tiers et des usagers du domaine public, en raison des désordres constatés, et que ces derniers impliquent des mesures conservatoires immédiates pour éviter la ruine de l'immeuble ;

Considérant qu'il en ressort qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les ayants droits de Madame ODILE Andrée Jeanne Elisabeth et de Monsieur ODILE Philippe Edmond Louis (décédés), propriétaires de l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb, cadastré-section BO 865, représentés par l'office notarial, la SAS PJHB, NOTAIRES ASSOCIES sont mis en demeure d'effectuer, sur le bâtiment, dans le respect des règles de l'art :

Dans un délai de 5 jours à compter de la notification du présent arrêté :

Prescription a.1. Mettre en place un périmètre de protection délimitant la zone où subsiste un risque de chute d'éléments et interdisant l'accès aux logements ;

Dans l'urgence, la Ville a pourvu au périmètre de protection ;

Prescription a.2. : condamner les accès à l'immeuble pour éviter toute intrusion ou occupation illégale des lieux compte-tenu du risque potentiel d'incendie avec les différentes matières et matériaux se trouvant sur les différents niveaux de l'habitation.

Dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté, conformément aux prescriptions émises par l'expert susnommé :

Prescription b.1. bâcher la couverture au niveau de la partie basse du toit et en zone courante sur les deux versants compte-tenu des nombreuses fuites constatées sur les panneaux en aggloméré en sous face de la couverture, ou de procéder à un remaniement ou remplacement des tuiles des zones fuyardes ;

Prescription b.2. vérifier l'étanchéité de la bâche au niveau du faitage visible sur le pignon gauche.

Dans un délai d'1 mois à compter de la notification du présent arrêté, conformément aux prescriptions émises par l'expert susnommé :

Prescription c.1. assurer au plus vite l'étanchéité de la couverture afin que la stabilité de la couverture ne soit pas engagée à moyen terme ;

Prescription c.2. le chéneau fuyard devra être étanché dès que les fuites auront été localisées ;

Prescription c.3. la partie du mur en carrés de terre qui s'est effondrée sous le bandeau brique qui menace à son tour de s'effondrer sur la rue, devra être colmatée sur l'épaisseur du mur, en mesure provisoire ;

Prescription c.4. assurer l'étanchéité du chéneau et des zones éventuellement fuyardes de la couverture ;

Les personnes mentionnées au présent article devront tenir informées la Ville de l'exécution de chaque prescription dès son parfait achèvement.

Article 2 : Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1^{er} d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Ville aux frais des ayants droit.

Article 3 : Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la nature des désordres constatés et des risques encourus, il est ordonné l'interdiction temporaire à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification de l'arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Article 4 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.511-22 et à l'article L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Si les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, ou leurs ayants droit, à leur initiative, ont réalisé des travaux, ou pris des mesures, au-delà de ceux prescrits à l'article 1^{er}, permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la Ville qui fera procéder à un contrôle sur place. La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation, par les agents compétents de la Ville, des travaux effectués, si ces travaux ou mesures ont mis fin durablement au danger.

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} tiennent à disposition des services de la Ville tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} du présent arrêté par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble, ce qui vaudra notification.

Article 7 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant la Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif, 25 rue du Lycée 51000 Châlons-en-Champagne, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le Tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 9 : Madame la Directrice Générale des Services de la Ville d'Epernay, Madame le Receveur Municipal et Monsieur le Chef de la Police municipale d'Epernay, ainsi que leurs agents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Epernay,

Pour la Maire et par délégation,



Joachim VERDIER



JOACHIM VERDIER
2024.05.27 09:42:45 -0200
Ref:6553713-9819468-1-Q
Signature numérique
Pour la maire et par délégation,
l'Adjoint



DIRECTION DES AFFAIRES GÉNÉRALES
SERVICE RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE ET ÉLECTIONS

Maître Lucie JEZIORSKI
SAS PJHB, NOTAIRES ASSOCIES
27 boulevard de la Motte
51200 EPERNAY

N/REF : DAG/RGLTE/2024-190/JV/PG/JG
Objet : Mise en œuvre de la procédure visée aux articles
L.511-1 et suivants du Code de la construction et de
l'habitation – Immeuble 7bis, rue Frédéric-Plomb à Epernay
Affaire suivie par : Julien GUYOT

Lettre recommandée avec accusé de réception

Epernay,

Maître,

En application des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, vous trouverez, ci-joint, l'arrêté n°I-2024-928 en date du 23 mai 2024 portant mise en sécurité – procédure urgente – de l'immeuble sis 7bis, rue Frédéric-Plomb à Epernay ordonnant les mesures provisoires pour faire cesser le danger et garantir la sécurité publique.

Je vous enjoins d'en prendre connaissance et de mettre en œuvre les prescriptions émises dans les délais énoncés.

Je vous enjoins également de procéder à la notification de l'arrêté aux héritiers connus de la succession de Madame Andrée Jeanne Elisabeth ODILE et Monsieur Philippe Edmond Louis ODILE.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter les précisions qui vous seraient utiles.

Je vous prie d'agréer, Maître, mes salutations distinguées.

Pour la Maire et par délégation,

Joachim VERDIER

JOACHIM VERDIER
2024.05.27 09:42:41 +0200
Ref:6555008-9812372-1-D
Signature numérique
Pour la maire et par délégation,
l'Adjoint



HOTEL DE VILLE – Service Réglementation générale et Elections
7 bis, avenue de Champagne - B.P. 505 - 51331 EPERNAY Cedex
TELEPHONE : 03 26 53 37 21
reglementation@ville-epernay.fr



**PROCÈS VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE
N°R-2025-1003
IMMEUBLE SIS 7BIS RUE FREDERIC-PLOMB A EPERNAY**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2243-1 et suivants ;

Vu la main-courante n°2023000775 en date du 31 mars 2023 rédigée par la Police municipale d'Epernay, signalant l'état de l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb ;

Vu l'arrêté municipal n°I-2024-928 en date du 27 mai 2024 portant mise en sécurité – procédure urgente de l'immeuble sis 7 bis rue Frédéric-Plomb à Epernay ;

Vu l'ordonnance du 22 avril 2024 du Juge des libertés et de la détention du Tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne autorisant la visite du 7 bis rue Frédéric-Plomb ;

Vu le rapport en date du 17 mai 2024 présenté par Monsieur FRANCOISE, expert de justice, désigné par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne par une Ordonnance n°2401087 du 13 mai 2024, rendue par le Juge des Référés du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne à la demande du Maire d'Epernay, constatant, le 16 mai 2024, l'état du bâtiment sis 7bis rue Frédéric-Plomb ;

Vu l'état réponse du service de la publicité foncière de la Marne n° 5104P04 2025H1817 en date du 17 avril 2025 ;

Je soussignée Christine MAZY, Maire de la commune d'Epernay,

Après m'être rendue sur place le 24 avril 2025, ai constaté que l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BO numéro 0865, sis 7bis rue Frédéric-Plomb dans la commune d'Epernay, dont les propriétaires sont :

- Madame ODILE Andrée Jeanne Elisabeth, décédée, représentée Maître Lucie JEZIORSKI notaire chargée de la succession ;
- Monsieur ODILE Philippe Edmond Louis, décédé, représenté Maître Lucie JEZIORSKI notaire chargée de la succession ;

est en état d'abandon manifeste.

Nous constatons que l'immeuble ne semble plus occupé depuis au moins octobre 2017.

Par ailleurs, le 16 mai 2024, lors des opérations d'expertises sus-visées, nous avons constaté l'état d'abandon de l'immeuble situé au 7bis rue Frédéric-Plomb qui se caractérise par :

Façade côté rue Frédéric-Plomb

Au rez-de-chaussée

- la présence de débris de façade sur le trottoir sur une surface d'environ 1,50mx1,50m ;
- la présence de végétation au pied du mur ;
- la présence d'un barriérage mis en place par les services de la Ville afin d'assurer la sécurité

des piétons ;

- un volet en métal avec des traces laissées par les éléments de façade qui sont tombés ;
- un mur de façade avec des traces laissées par les éléments de façade qui sont tombés.

Au 1^{er} étage

- un mur de façade avec des traces laissées par les éléments de façade qui sont tombés ;
- une partie du mur au-dessus de la fenêtre de droite s'est effondrée.

Façade latérale (côté n°7)

Au niveau de la toiture

- présence d'une bâche au niveau de la planche de rive qui remonte sur la toiture.

Intérieur

Rez-de-chaussée

- présence plancher de construction traditionnelle présentant des signes de vétusté et des zones potentiellement dangereuses compte-tenu de l'état de pourriture de certaines lames ;
- présence de lézardes.

1^{er} étage

- présence d'infiltrations en toiture.

Cet immeuble n'est plus hors d'eau et hors d'air.

Les photos des constats sont annexées au présent procès-verbal.

A la date du 24 avril 2025, nous ne constatons aucune intervention pour résoudre les désordres susmentionnés.

Qu'au vu de nos constatations des travaux s'avèrent nécessaires pour faire cesser ces désordres :

- condamner les accès à l'immeuble pour éviter toute intrusion ou occupation illégale des lieux compte-tenu du risque potentiel d'incendie avec les différentes matières et matériaux se trouvant sur les différents niveaux de l'habitation ;
- assurer l'étanchéité et remettre en état la couverture ;
- procéder à la réfection de la façade.

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Il sera affiché en Mairie et sur l'immeuble concerné pendant 3 mois, sera publié sur le site internet de la Ville et fera l'objet d'une insertion dans les journaux L'Union et Matot Braine.

A l'issue du délai de 3 mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, nous dresserons le procès-verbal définitif d'état d'abandon et le Conseil municipal pourra décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle.

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le **21 MAI 2025** à 11 heures 00 et avons signé.

Fait à Epernay,
La Maire,

Christine MAZY

ANNEXE 1
PROCÈS VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE
N°R-2025-1003
IMMEUBLE SIS 7 BIS RUE FREDERIC PLOMB A ÉPERNAY

TEXTES REGLEMENTAIRES

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 manifestement 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 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 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.

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.

Photos de l'immeuble 7 bis, rue Frédéric-Plomb :



Photo n°1 - Façade avant –vue générale avec le barriérage

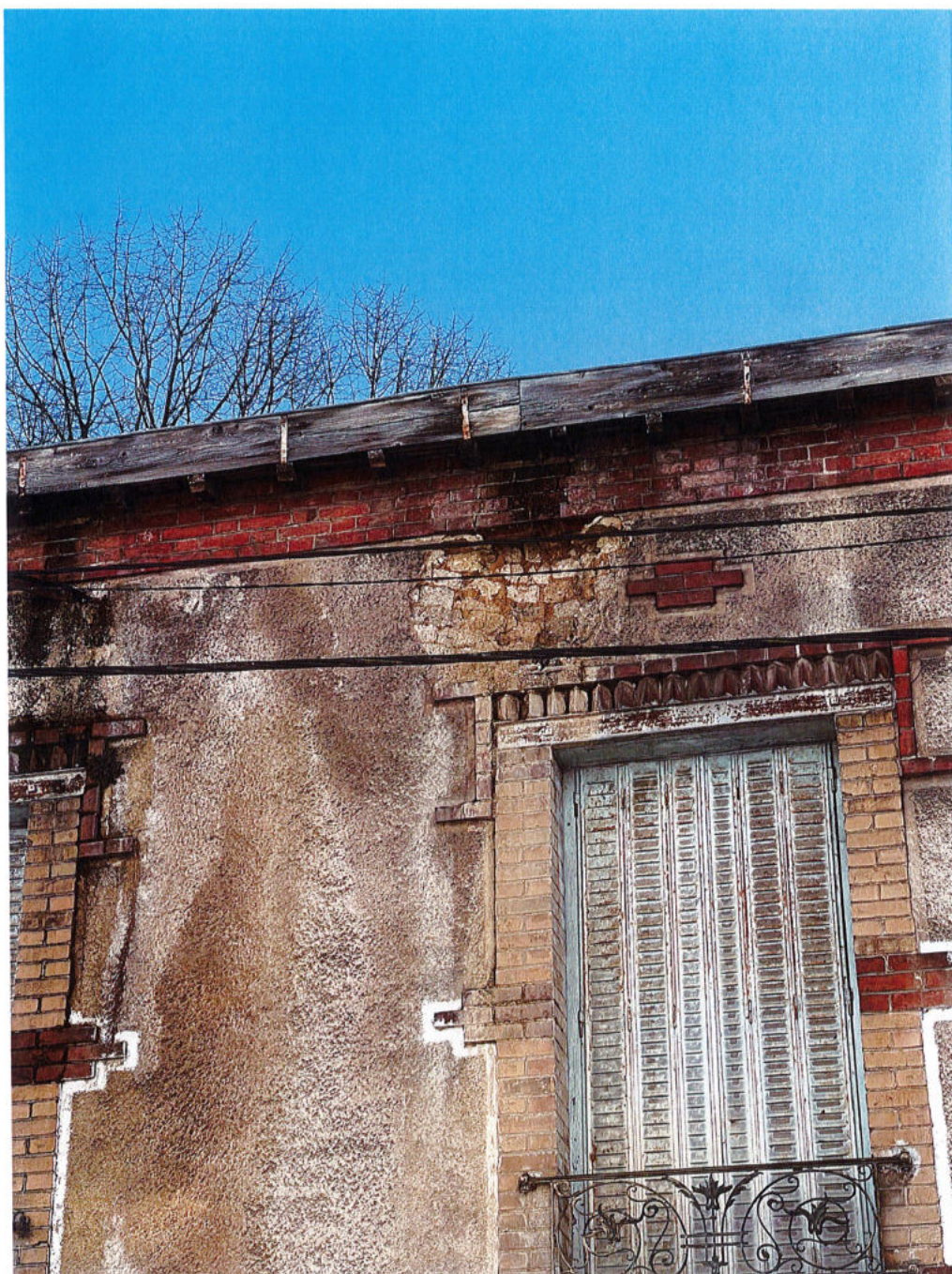


Photo n°2 - Façade avant –vue détaillée sur les désordres en façade



Photo n°3 - Intérieur –vue détaillée sur les désordres du plancher (rapport d'expertise du 17 mai 2024)



Photo n°4 - intérieur – vue détaillée sur les désordres sous toiture (rapport d'expertise du 17 mai 2024)



PROCÈS VERBAL DEFINITIF D'ABANDON MANIFESTE
N°R-2025-2111
IMMEUBLE SIS 7BIS RUE FREDERIC-PLOMB A EPERNAY

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2243-1 et suivants ;

Vu le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste de l'immeuble sis 7bis rue Frédéric-Plomb n°R-2025-1003 en date du 21 mai 2025.

Vu la main-courante n°1503/2025 en date du 27 mai 2025 rédigée par la Police municipale d'Epernay, attestant de la publication sur place du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste ;

Vu le courrier en date du 21 mai 2025 portant notification à l'office notariale PJHB du procès-verbal provisoire n°R-2025-1003, notifié le 22 mai 2025 ;

Vu l'attestation de parution dans Les Petites Affiches Matot Braine le 23 mai 2025 ;

Vu l'attestation de parution dans L'Union le 26 mai 2025 ;

Vu le certificat d'affichage en mairie en date du 11 septembre 2025 ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par les représentants des consorts ODILE, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies ;

Considérant que l'office notariale PJHB a adressé un courrier à l'ensemble des héritiers afin de les informer de la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste et leur transmettre le procès-verbal provisoire ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par les propriétaires ou leurs ayants droits, pour remédier à l'état d'abandon du bien situé sur la parcelle cadastrée section BO numéro 0865, sis 7bis rue Frédéric-Plomb dans la commune d'Epernay ;

Je soussignée Christine MAZY, Maire de la commune d'Epernay,

Constate que les travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon manifeste du 7 bis rue Frédéric-Plomb à Épernay (51200) parcelle cadastrale section BO numéro 0865 n'ont pas été réalisés, à savoir :

- condamner les accès à l'immeuble pour éviter toute intrusion ou occupation illégale des lieux compte-tenu du risque potentiel d'incendie avec les différentes matières et matériaux se trouvant sur les différents niveaux de l'habitation ;
- assurer l'étanchéité et remettre en état la couverture ;
- procéder à la réfection de la façade.

Constate que les désordres suivants sont toujours présents :

Façade côté rue Frédéric-Plomb

Au rez-de-chaussée

- la présence de débris de façade sur le trottoir sur une surface d'environ 1,50mx1,50m ;
- la présence de végétation au pied du mur ;
- la présence d'un barriérage mis en place par les services de la Ville afin d'assurer la sécurité des piétons ;
- un volet en métal avec des traces laissées par les éléments de façade qui sont tombés ;
- un mur de façade avec des traces laissées par les éléments de façade qui sont tombés.

Au 1^{er} étage

- un mur de façade avec des traces laissées par les éléments de façade qui sont tombés ;
- une partie du mur au-dessus de la fenêtre de droite s'est effondrée.

Façade latérale (côté n°7)

Au niveau de la toiture

- présence d'une bâche au niveau de la planche de rive qui remonte sur la toiture.

Intérieur

Rez-de-chaussée

- présence plancher de construction traditionnelle présentant des signes de vétusté et des zones potentiellement dangereuses compte-tenu de l'état de pourriture de certaines lames ;
- présence de lézardes.

1^{er} étage

- présence d'infiltrations en toiture.

Constate que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-3 du CGCT est expiré.

Constate ainsi que l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BO numéro 0865, sis 7bis rue Frédéric-Plomb dans la commune d'Epernay, est en état d'abandon manifeste.

Le présent procès-verbal sera tenu à disposition du public.

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le **18 SEP. 2025** à **11** heures **00** et avons signé.

Fait à Epernay,
La Maire,

Christine MAZY

ANNEXE 1
PROCÈS VERBAL DEFINITIF D'ABANDON MANIFESTE
N°R-2025-2111
IMMEUBLE SIS 7 BIS RUE FREDERIC PLOMB A ÉPERNAY

TEXTES REGLEMENTAIRES

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 manifestement 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 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 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.

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.

Photos de l'immeuble 7 bis, rue Frédéric-Plomb :

Photo n°1 - Façade avant –vue générale avec le barriérage



Photo n°2 - Façade avant –vue détaillée sur les désordres en façade



Photo n°3 – intérieur – plancher RDC



Photo n°4 – intérieur – toiture





ANNEXE 5



SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2025 A 18H30

DÉLIBÉRATION N° 2025-5765

6.8 - DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE DE L'IMMEUBLE SIS 7BIS, RUE FRÉDÉRIC-PLOMB

Nombre de Conseillers en exercice : 35
Nombre de Conseillers présents : 26
Date de la convocation : 23 septembre 2025

Etaient présents : Mme Christine MAZY, Maire, Mme Candie LHEUREUX, 1er Adjoint, M. Benoît MOITTIE, 2ème Adjoint, Mme Catherine CROZAT, 3ème Adjoint, M. Jonathan RODRIGUES, 4ème Adjoint, Mme Sophie HERSCHER-BOUSSEAU, 5ème Adjoint, M. Joachim VERDIER, 6ème Adjoint, Mme Nathalie HOUSSACK, 7ème Adjoint, M. Ahmed HMAM, 8ème Adjoint, M. Pierre MARANDON, Conseiller Municipal, Mme Denise MARTY, Conseillère Municipale, Mme Marie-Claire BILBOR, Conseillère Municipale, M. Rémi GRAND, Conseiller Municipal Délégué, M. Damien GODIET, Conseiller Municipal Délégué, M. Jean-Michel LLORCA, Conseiller Municipal, Mme Nicole LESAGE, Conseillère Municipale, Mme Ana VILMAIN, Conseillère Municipale, Mme Roxane DE VARINE, Conseillère Municipale, M. Mathieu POURILLE, Conseiller Municipal, Mme Astrid TUSSEAU, Conseillère Municipale déléguée, M. Guillaume BOADÉ, Conseiller Municipal, Mme Hélène PERREIN, Conseillère Municipale, Mme Sarah DEPLANQUE, Conseillère Municipale, Mme Cindy DEMANGE, Conseillère Municipale, Mme Sandrine CHARLEMAGNE, Conseillère Municipale, M. William RICHARD, Conseiller Municipal.

Etaient excusés et représentés : M. Jacques FROMM, représenté par Mme Denise MARTY, M. Franck LEROY, représenté par M. Pierre MARANDON, Mme Nathalie WACKERS, représentée par Mme Ana VILMAIN, Mme Abida CHARIF, représentée par Mme Nicole LESAGE, M. Moustapha KARIM, représenté par M. Jean-Michel LLORCA, M. Luc SCHERRER, représenté par M. Mathieu POURILLE, M. Youri PHILIP, représenté par Mme Roxane DE VARINE, M. Antoine HUMBERT, représenté par M. William RICHARD.

Était excusée : Mme Céline BUCQUET, Conseillère Municipale.

RAPPORTEUR : Joachim VERDIER

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de la commission Cadre de vie, logement et Transition Ecologique du 19 septembre 2025,

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le procès-verbal provisoire n° R-2025-1003 en date du 21 mai 2025, constatant l'abandon manifeste de l'immeuble situé au 7 bis, rue Frédéric-Plomb, cadastré section BO n°865,

Vu le procès-verbal définitif n° 2025-2111 en date du 18 septembre 2025 définitif dressé dans la suite de la procédure,

Vu la correspondance en date du 21 mai 2025 notifiant le procès-verbal provisoire à Maître JEZIORSKI,

Vu les attestations de publication des journaux L'Union et Les petites annonces Matot Braine,



Vu la main-courante n° 1503/2025 en date du 27 mai 2025 rédigée par la Police municipale d'Épernay, attestant de la publication sur place du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste,

Vu le certificat d'affichage en mairie en date du 11 septembre 2025,

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale du 7 bis, rue Frédéric-Plomb en date du 11 juillet 2025,

Considérant que l'état du bâti est fortement dégradé et qu'il est nécessaire de mettre en place un périmètre de protection, condamner les accès, mettre en place un bâchage de la couverture, vérifier l'étanchéité, étanchéifier complètement de la couverture, réparer le chéneau et colmater le mur effondré,

Considérant que les propriétaires de la parcelle, Madame Andrée ODILE et Monsieur Philippe ODILE sont tous deux décédés et dont la succession reste ouverte ; que malgré la notification à tous les héritiers de l'ouverture d'une procédure d'abandon manifeste avec information des travaux à réaliser, rien n'a été fait,

Considérant que le bien continue de se dégrader en l'absence d'entretien,

Considérant que le procès-verbal définitif n° 2025-2111 en date du 18 septembre 2025 a confirmé, à l'issue du délai qui leur était imparti, l'absence d'intervention des ayants droit et l'état d'abandon manifeste du bien,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait d'agir sur la vacance, de favoriser la remise sur le marché immobilier de ce bien en l'adaptant aux besoins des ménages, ou personnes désireuses de vivre à Épernay et de profiter de ses nombreuses fonctionnalités (écoles, commerces, culture, ...) et atouts (richesse patrimoniale, espaces publics de qualité...),

Considérant qu'il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation dans l'intérêt général de la collectivité et de ses habitants,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DECIDE de déclarer en état d'abandon manifeste la parcelle cadastrée section BO n° 865, correspondant à l'immeuble situé au 7 bis, rue Frédéric-Plomb à Épernay et de poursuivre la procédure d'expropriation de ladite parcelle au profit de la commune d'Épernay, en vue de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat.

AUTORISE la Maire ou son représentant en application de l'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales, à constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui sera mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions qui seront précisées par une délibération ultérieure du Conseil municipal,

AUTORISE la Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en saisissant le préfet de la Marne selon les modalités décrites à l'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales,



AUTORISE la Maire ou son représentant à procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation de la présente délibération et à signer au nom de la Ville, tout acte et pièce s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité des votants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHALONS-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Le Secrétaire de séance,

Jonathan RODRIGUES

Jonathan RODRIGUES
2025.10.02 20:42:07 +0200
Ref:9550526-14378242-1-D
Signature numérique
Le secrétaire de séance

Pour la Maire et par délégation,

Delphine NOU

Delphine NOU
2025.09.30 18:09:25 +0200
Ref:9550526-14378241-1-D
Signature numérique
La directrice générale des
Services

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/07/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Farid BOUTEKEZEZ

Téléphone : 06 12 98 65 73

courriel : farid.boutekezez@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE EPERNAY

Réf. DS : 24943521

Réf OSE : 2025-51230-47662

À l'attention de
Mme Vanessa CORNET

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

7bis Rue Frédéric Plomb 51200 Épernay

Valeur :

27 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE EPERNAY

Affaire suivie par : Vanessa CORNET – Responsable service Patrimoine immobilier et Prospective foncière

2 - DATES

de consultation :	24/06/2025
du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	24/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

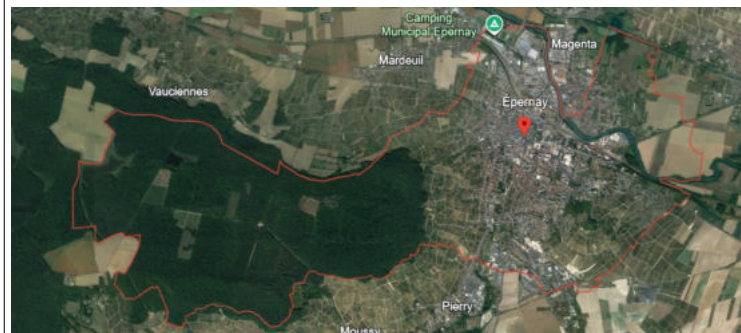
Le bien immobilier fait l'objet d'une procédure de reconnaissance de l'état d'abandon manifeste menée par la Collectivité. Cette procédure fait suite à une mise en sécurité des biens suite à la réalisation d'un rapport d'expertise. Il s'agit d'un abandon manifeste. Un procès-verbal provisoire a été établi, ouvrant un délai de 3 mois au cours desquels les héritiers peuvent se manifester. Cependant, la probabilité d'une action concertée de leur part sur ce bien est particulièrement faible.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

L'opération aura lieu durant le 2^e semestre 2025.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation Générale



Épernay est située dans le département de la Marne (51), en région Grand Est. La ville héberge 22 022 habitants (qui est en baisse de 10% depuis 2006). Épernay atteint la 3^{ème} place départementale et la 436^{ème} position nationale. La commune fait partie de l'EPCI "Communauté d'agglomération - Épernay Coteaux et Plaine de Champagne".

Le territoire communal offre 8 musées, 28 monuments historiques, 4 forêts et 128 équipements sportifs dans un rayon de 10 km, offrant un large éventail d'activités culturelles, sportives et de loisirs.

Les villes proches sont Mardeuil (à 2.1 km), Pierry (à 2.4 km), et Moussy (à 2.5 km).

Le maire de la ville est Christine MAZY, élue depuis le 23/01/2023.

4.2. Situation particulière



4.3. Références cadastrales

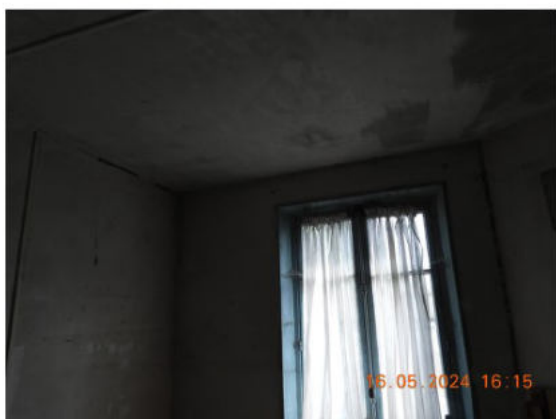
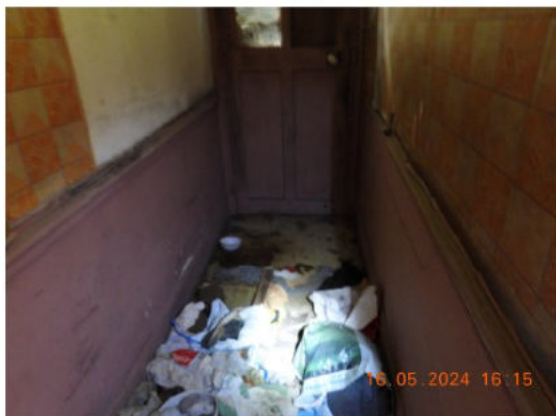
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Contenance	Nature réelle
Epernay	BO 865	7 bis Rue Frédéric Plomb	101 m ²	Maison d'habitation

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison inoccupée depuis de nombreuses années, construite en 1936 sur 2 niveaux. Elle est localisée au 7 bis Rue Frédéric Plomb, dans la commune d'Epernay. Elle est composée de trois chambres et d'une cuisine. Elle s'accompagne également d'un garage de 20 m².

La maison présente un état de vétusté et d'insalubrité particulièrement significatif, comme en atteste les photographies ci-dessous :



4.5. Surface du bâti

Surface habitable de 83 m²².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété des consorts ODILE (décédés)

5.2. Conditions d'occupation

Bien présumé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelle classée en zone UAb sur le plan local d'urbanisme de la commune

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière version du 24/06/2019

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - LA MÉTHODE COMPARATIVE

La méthode comparative d'évaluation consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

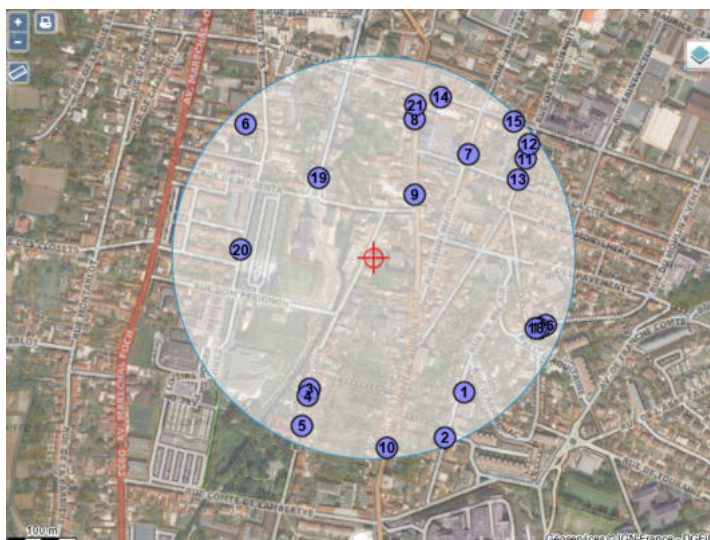
8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les critères de recherche :

Mutation à titre onéreux	Maison
Superficie	70 à 200 m ²
Année de construction	-
Période	Entre mai 2022 et mai 2025
Périmètre	300 m

Il en résulte l'identification des termes suivants :



Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
EPERNAY	4 RUE D ARMAGNAC	14/02/2025	1966	5	445	81	152 000	1876,54
EPERNAY	30 RUE DE BEL AIR	11/07/2023	1964	7	555	122	290 000	2377,05
EPERNAY	18 RUE FREDERIC PLOMB	22/11/2023	1910	4	282	70	133 000	1900
EPERNAY	20 RUE FREDERIC PLOMB	02/05/2023	1955	4	243	78	247 000	3166,67
EPERNAY	55 RUE FREDERIC PLOMB	19/03/2024	1920	4	182	70	141 895	2027,07
EPERNAY	6 RUE DE GRANDPIERRE	10/02/2025	1957	5	141	81	218 500	2697,53
EPERNAY	43 RUE HENRI MARTIN	12/07/2023	1870	4	136	83	315 500	3801,2
EPERNAY	44 RUE L HOPITAL AUBAN MOET	22/12/2023	1961	3	391	80	197 275	2465,94
EPERNAY	66 RUE L HOPITAL AUBAN MOET	29/04/2024	2000	6	448	161	340 000	2111,8
EPERNAY	128 RUE L HOPITAL AUBAN MOET	27/09/2024	1900	4	564	72	167 000	2319,44
EPERNAY	21 RUE DES HUGUENOTS	24/05/2022	1880	7	163	129	337 500	2616,28
EPERNAY	28 RUE DES HUGUENOTS	13/02/2025	1890	7	180	113	300 000	2654,87
EPERNAY	29 RUE DES HUGUENOTS	27/11/2024	1870	5	223	94	160 000	1702,13
EPERNAY	58 RUE DES JANCELINS	11/05/2022	1850	5	100	87	205 500	2362,07
EPERNAY	76 RUE DES JANCELINS	29/11/2022	1895	7	151	119	381 400	3205,04
EPERNAY	21 RUE DU LIMOUSIN	22/12/2023	1966	4	208	70	160 000	2285,71
EPERNAY	23 RUE DU LIMOUSIN	29/08/2023	1965	5	220	90	186 000	2066,67
EPERNAY	24 RUE DU LIMOUSIN	06/12/2023	1964	6	250	144	193 250	1342,01
EPERNAY	62 AV PAUL CHANDON	02/10/2023	1928	5	207	110	335 000	3045,45
EPERNAY	46 RUE DES PETITS PRES	12/10/2023	1934	4	115	76	178 500	2348,68
EPERNAY	36 RUE L HOPITAL AUBAN MOET BO 345	12/09/2024	1800	4	360	108	69 500	643,52
							Moyenne	2 334,08
							Médiane	2 348,68

8.1.2. Sources externe à la DGFIP

ICAD, SPDC, BNDP, Google Earth/Maps, Géoportail-Urbanisme, Geoportail, Géofoncier, Cadastre.gouv.fr, DVF, UrbanSIMUL

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude a fait ressortir des valeurs comprises entre 643,52 €/m² et 3 801,20 €/m², soit un prix moyen de 2 334,08 € et un prix médian de 2 348,68 €/m².

Compte tenu de l'insalubrité et de la vétusté du bien sous expertise c'est le terme le plus bas issu de l'étude de marché susmentionnée qui sera retenu comme terme de référence, accompagné d'un abattement de 50 % pour vétusté.

Soit, $643,52 \text{ €} \times 50 \% = 321,76 \text{ €/m}^2$

Enfin, $321,76 \text{ €} \times 83 \text{ m}^2 = 26 706,08 \text{ €}$ arrondie à 27 000 €.

C'est pourquoi, le service arbitre la valeur vénale à **27 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est arbitrée à **27 000 € (arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 32 400 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



FARID BOUTEKEZEZ
INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES