

Direction de l'Aménagement
Service Foncier

**PROCÈS VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE
D'UNE PARCELLE CADASTRÉE AE 120
SITUÉE 35 AVENUE D'EYLAU 14360 TROUVILLE-SUR-MER**

L'attention de Madame le Maire de Trouville-sur-Mer a été attirée sur l'immeuble situé au 35, avenue d'Eylau, 14360 Trouville-sur-Mer, cadastré section AE n°120.

Cet immeuble a pour propriétaire Monsieur Igor JURASUNAS, domicilié au 7, route de Villeneuve, 91580 Auvers-Saint-Georges, et pour usufruitière Madame Monique VOISIN, domiciliée au 354, rue Sainte-Claire, 14600 Honfleur.

Vu les Articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.411-1,

Vu le rapport de constatation en date du 8 mai 2021 établi par les agents GARDIN et JEANNE, faisant état d'une bâtie située au 35 avenue d'Eylau à TROUVILLE-SUR-MER, abandonnée depuis une vingtaine d'années, présentant des signes récents de passage, une porte ouverte, ainsi que la présence de nourriture et d'un matelas à l'intérieur, laissant supposer une occupation illégale,

Vu le rapport de constatation en date du 9 mai 2021 établi par les agents GARDIN et JEANNE, faisant état d'un passage au 35 avenue d'Eylau à TROUVILLE-SUR-MER dans le cadre d'une suspicion de squat, sans présence constatée sur place,

Vu les rapports de la Police Municipale en date du 13 novembre 2021 concernant le 35 avenue d'Eylau à TROUVILLE-SUR-MER, signalant un bâtiment insalubre et régulièrement squatté, occupé notamment par Monsieur CHIRET David et Madame LEBILLANT, suscitant l'inquiétude des riverains,

Vu les rapports de la Police Municipale en date du 14 novembre 2021 concernant le 35 avenue d'Eylau à TROUVILLE-SUR-MER, faisant état de rondes aux abords d'une maison squattée par plusieurs marginaux, dont Monsieur CHIRET David, sans anomalie constatée lors des passages,

Vu le courrier de Madame Sylvie de GAETANO, Maire de Trouville-sur-Mer, du 17 septembre 2024, notifié le 5 octobre 2024 à Monsieur Igor JURASUNAS, signalant la prolifération de mauvaises herbes et de végétation envahissante sur la voie publique et les propriétés voisines de l'immeuble ainsi que la détérioration visible de la structure extérieure de la bâtie qui serait régulièrement visité, et lui demandant de prendre toutes les mesures nécessaires visant à garantir la sécurité publique,

Vu le courrier en date du 28 octobre 2024 émanant de Monsieur Igor JURASUNAS, indiquant que les différentes taxes afférentes au bien en question sont acquittées par sa mère, Madame Monique VOISIN,

Vu le courrier de Madame Sylvie de GAETANO, Maire de Trouville-sur-Mer, du 17 septembre 2024, notifié le 10 janvier 2025 à Madame Monique VOISIN, signalant la prolifération de mauvaises herbes et de végétation envahissante sur la voie publique et les propriétés voisines de l'immeuble ainsi que la détérioration visible de la structure extérieure de la bâtie qui serait régulièrement visité, et lui demandant de prendre toutes les mesures nécessaires visant à garantir la sécurité publique, resté sans réponse,

Vu le rapport de constatation en date du 11 janvier 2024 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état d'un bâtiment fortement dégradé, présentant des fissures en façade, une toiture endommagée, des menuiseries détériorées, une zinguerie déformée, ainsi qu'une végétation envahissante obstruant l'accès, débordant sur la voie publique et recouvrant un poteau électrique,

Vu le rapport de constatation en date du 30 août 2024 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état d'une propriété inaccessible en raison d'une végétation envahissante, ainsi que d'un bâtiment présentant des fissures et des huisseries fortement dégradées,

Vu le rapport de constatation en date du 22 octobre 2024 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état de la présence de gravas devant l'entrée d'une propriété rendue inaccessible par une végétation abondante, ainsi que d'un bâtiment présentant des fissures et des huisseries dégradées,

Vu le rapport de constatation en date du 18 décembre 2024 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état de la présence de gravats devant l'entrée d'une propriété, d'un chemin formé par l'écrasement de la végétation laissant supposer un possible squat, ainsi que d'un boîtier gaz au sol portant une étiquette GRDF indiquant un ouvrage sans PCE actif,

Vu la main courante n°1179/2024 en date du 18 décembre 2024, établie par la Police Municipale de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état d'une suspicion de squat au 35 avenue d'Eylau, avec constat de modifications de l'allée, présence de gravats, bouteilles vides et divers objets, témoignant de passages récents, dans un contexte déjà connu pour des occupations illégales,

Vu le rapport de constatation en date du 6 janvier 2025 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état d'une végétation toujours aussi abondante rendant la propriété inaccessible, sans aucune intervention constatée depuis la visite précédente du 18 décembre 2024,

Vu le rapport de constatation en date du 26 mars 2025 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état de nouveaux gravats devant l'entrée de la propriété, de la création d'un nouvel accès à travers la végétation, ainsi que de la fermeture récente d'une fenêtre de toit précédemment ouverte,

Vu le rapport de constatation en date du 5 mai 2025 établi par Madame GOSSET, Service Aménagement-Foncier de la ville de TROUVILLE-SUR-MER, faisant état du calfeutrage d'une fenêtre à l'étage supérieur, de la fermeture des volets au rez-de-chaussée, et laissant supposer une possible occupation illégale du bâtiment,

Il résulte des rapports ce qui suit :

S'agissant des constatations effectuées depuis le domaine public devant l'ensemble immobilier :

État de la bâtie

- Dégradation avancée : fissures en façade, toiture endommagée, menuiseries et huisseries détériorées, zinguerie déformée.
- Structure extérieure détériorée.
- Présence de gravats devant l'entrée, rendant l'accès difficile voire impossible.

Environnement extérieur

- Végétation envahissante : obstrue l'accès à la propriété, déborde sur la voie publique et les propriétés voisines.
- Prolifération non maîtrisée.

Risques pour la sécurité publique

- Boîtier gaz au sol sans PCE actif : potentiel danger.

Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre à l'immeuble de voir rétablie sa destination d'habitation, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve eu égard aux normes de décence (voir le décret no 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent) :

Travaux de gros œuvre et structure

- Réparation des fissures sur les façades.
- Remplacement des ardoises manquantes sur la toiture.
- Réfection du zinc gondolé sous la lucarne.
- Vérification et consolidation de la structure du bâtiment.
- Vérification de la mise hors d'eau hors d'air du bâtiment.

Menuiseries et huisseries

- Remplacement des fenêtres pourries.
- Réparation ou remplacement des volets délabrés.
- Vérification de l'étanchéité et de l'isolation des ouvertures.

Extérieurs et accès

- Débroussaillage complet de la végétation envahissante.
- Nettoyage des gravats devant l'entrée.
- Réouverture et sécurisation de l'accès à la propriété.
- Dégagement du poteau électrique recouvert par la végétation.

Équipements techniques

- Installation d'une ventilation générale et permanente de l'habitation afin de garantir un renouvellement d'air suffisant.
- Installation de sanitaire intérieure conforme au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent.
- Installations de chauffage et de production d'eau chaude seront conformes aux normes en vigueur.
- Vérification du boîtier gaz (actuellement condamné par GRDF).
- Contrôle des réseaux d'eau, électricité et gaz.

Entretien général

- Nettoyage intérieur et extérieur.
- Désinfection ou sécurisation.
- Mise en sécurité du site.

En application de l'article L2243-2 du code général des collectivités territoriales :

- Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux Ouest France et Le Pays d'Auge.
- En outre le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés.

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

Code Général des Collectivités Territoriales

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE

CHAPITRE III: Déclaration de parcelle en état d'abandon

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.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1 :

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès de 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 fonder 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 organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière. La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste, ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L.2243-4 :

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelle à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien, peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelle 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 la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- 4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- 5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En application de l'article L2243-3 du CGCT, si, à l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification et de l'exécution des mesures de publicité du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, les propriétaires n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites :

1. le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et ce procès-verbal sera tenu à la disposition du public.
2. le maire saisira le Conseil Municipal lequel décidera s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

En foi de quoi, au vu des rapports susvisés et des photographies jointes attestant de l'état d'abandon manifeste, nous avons dressé le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste et avons signé.

Fait à Trouville-sur-Mer, le 12 février 2026

Le Maire,
Vice-Présidente de la CCCCf,



Sylvie de GAETANO