Commune de BÉTHENY

Procédure de parcelle en état d'abandon manifeste

Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de l'immeuble sis au 2 rue des Berceaux (références cadastrales : AI N°25-AI N°26)

Dossier mis à disposition du public



SOMMAIRE

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

PRÉAMBULE

1. Délibération du Conseil municipal prescrivant la procédure d'état d'abandon manifeste et autorisant la demande de déclaration d'utilité publique.
2. Notice explicative :
   2.1. Contexte général
      - Présentation de la ville de Bétheny
      - Présentation du projet et de ses enjeux
   2.2. Objet du projet :
      - Identification des biens concernés
      - Objectifs poursuivis par la commune
      - Intérêt général et justification de la procédure
   2.3. Cadre juridique état d'abandon manifeste :
      - Le fondement légal
      - Conditions de mise en œuvre de la procédure
   2.4. Déroulement de la procédure administrative et modalités de mise à disposition du public
   2.5. Demande de déclaration d'utilité publique
3. Plan de situation
4. Périmètre de l'immeuble à exproprier
   4.1 plan parcellaire
5. Appréciation sommaire des acquisitions à réaliser
   5.1 Estimation des acquisitions
6. Annexes :

6.1 Mise en demeure adressée au propriétaire

6.2 Procès-verbal provisoire de constat d'abandon

6.3 Mesures de publicité

6.4 Procès-verbal, définitif de constat d'abandon

6.5 Délibération du Conseil Municipal

1. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA PROCEDURE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE ET AUTORISANT LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

Réception au contrôle de légalité le 03/07/2025 à 09h07
Référence de l'AR : 051-215100504-20250701-D_1509-DE
Publié le 03/07/2025 ; Affiché le 03/07/2025 ; Rendu exécutoire le 03/07/2025

N° D-1509

République Française
*****
Département de la Marne

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Bétheny
*****
SEANCE DU 1 JUILLET 2025

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
29	21	21 + 6 pouvoirs

Date de convocation
25 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le premier juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil municipal, qui a eu lieu à la Mairie - Salle du Conseil, sous la présidence de **Alain WANSCHOOR**, Maire.

Présents : **WANSCHOOR Alain, MAUDUIT Jean-Claude, PERARD Isabelle, PINOT Jean-Michel, DURIEUX Christelle, ROLLINGER Alain, KONIG Christian, DUMONT Pierre, CAILLIEZ Christian, BUSSON Emmanuel, PETAUT Alexandre, BOUTRON Sylvie, MUGNIER Chantal, HENON Emmanuel, BRICOUT Gabrielle, JOANNES Anne-Cécile, FLATET Antoine, CHEREAU Manon, GRANDJEAN Florent, GARNOTEL Francis, DUPAIN Julien.**

Absents : **MARTIN Johanna, SERAFINI Maxime.**

Représentés : **MALETTE Claudette pouvoir donné à PERARD Isabelle, BAUDOIN Julie pouvoir donné à PINOT Jean-Michel, VIET Nathalie pouvoir donné à ROLLINGER Alain, MICHEL Gilles pouvoir donné à WANSCHOOR Alain, KHEDDAM Redouane pouvoir donné à MAUDUIT Jean-Claude, DUCROS Céline pouvoir donné à DUPAIN Julien.**

Monsieur WANSCHOOR Alain a été nommé secrétaire de séance.

ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE EN RAISON DE L'ABANDON MANIFESTE D'UN BIEN IMMOBILIER 2 RUE DES BERCEAUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2243-1 à L.2243-4,

Vu la mise en demeure notifiée le 23 septembre 2024 au propriétaire des parcelles cadastrées section AI n°25 et section AI n°26 ;

Vu le procès-verbal provisoire de constat d'abandon manifeste en date du 14 février 2025, notifié le 21 février 2025,

Vu le procès-verbal définitif constatant l'absence de remise en état du bien, établi le 30 mai 2025, notifié le 17 juin 2025,

Considérant l'intérêt de la commune de procéder à l'expropriation du bien susmentionné pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, de logement ou de réserve foncière.

Considérant que la situation de ce bien porte atteinte à la salubrité publique, à la sécurité et à l'esthétique urbaine,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité,

1. De déclarer que l'immeuble constitué d'une maison d'habitation sur sa parcelle situés 2 rue des Berceaux, cadastrés section AI n° 25 et 26, sont définitivement en état d'abandon manifeste.
2. De demander à Monsieur le sous-Préfet de Reims d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
3. D'autoriser Monsieur le Maire à transmettre au sous-Préfet le dossier de déclaration d'abandon manifeste comportant :

    - la mise en demeure et les preuves de notification,
    - le PV provisoire,
    - le PV définitif,
    - ainsi que la présente délibération.

4. De dire que les crédits nécessaires à l'acquisition du bien seront inscrits au BP 2026.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte à compter de la date de réception par M. Le Préfet et informe que le présent rapport peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme

MAIRIE DE BETHENY (Marne)
ALAIN WANSCHOOR

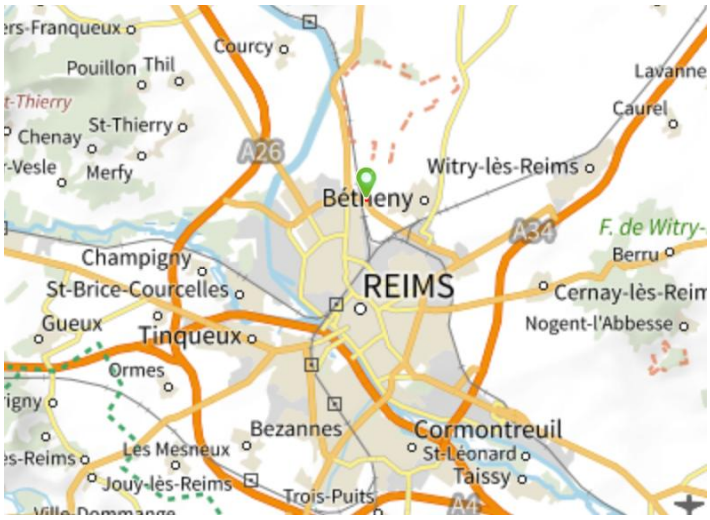
Alain WANSCHOOR
2025.07.03 08:56:08 +0200
Ref:9050254-13621124-1-D
Signature numérique
le Maire

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. Contexte général :

- **Présentation de la ville de Bétheny :**

La ville de Bétheny est située dans le département de la Marne (51), en région Grand Est. Elle se trouve au nord immédiat de Reims, dont elle est limitrophe, et fait partie intégrante de la communauté urbaine du Grand Reims. Le territoire communal s'étend sur environ 19 km² et présente un paysage mixte, composé à la fois de zones agricoles, témoins de son histoire rurale, et de quartiers résidentiels récents, issus de son développement urbain. La commune est traversée par plusieurs voies de communication locales, et bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la proximité des autoroutes A4 et A26.



Points de repères démographiques :

- 7093 habitants (INSEE - 2026)
- Population communauté urbaine du Grand Reims : 300 000 habitants (source : site de la CUGR)

- **Contexte et enjeux locaux :**

Certains biens ont été identifiés comme étant vacants, la dégradation du bâti génère des atteintes au cadre de vie et à l'image du centre-bourg. Dans ce contexte, la commune a engagé une démarche de revalorisation du patrimoine bâti ancien et de lutte contre les biens délaissés**.**

2.2. Présentation du projet et de ses enjeux :

Conformément aux articles L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la commune a souhaité engager une procédure d'état d'abandon manifeste permettant de lutter efficacement contre la dégradation du bâti.

Le projet vise par conséquent à procéder à l'acquisition des 2 parcelles cadastrées AI n°25 (terrain à bâtir) et AI N°26 (maison d'habitation) formant une unité foncière identifiée comme étant en état d'abandon manifeste, par voie d'expropriation.

- **Identification des biens concernés par la procédure :**

➢ **Parcelle AI N°25** : en nature de terrain à bâtir en état de friche d'une superficie de 638m^2, la parcelle est accessible via la parcelle AI N°26 la jouxtant et via le Chemin des Berceaux.



➢ **Parcelle AI N°26** : une maison à usage d'habitation de 96 m2 en R+1 semi-mitoyenne à droite, composée de trois chambres, une salle à manger, un garage accolé à la maison et donnant directement accès à la voie publique, un jardinet avant clôturé. L'édification de la maison a été achevée en 1924 (selon consultation cadastrale). Construite sur une parcelle de 238m^2, la maison est en état de vétusté avancé et la parcelle en friche.



- **<u>Intérêt général et justification de la procédure</u>** :

Le bien est fréquemment occupé de manière illégale, entraînant une dégradation progressive de la maison et des préoccupations pour le voisinage.

L'objectif de la commune, in fine, est par conséquent de revaloriser ces biens, de sécuriser le site et de lutter contre la dégradation du tissu urbain. Cette procédure pourrait également permettre la constitution d'une réserve foncière communale ou la mise en place d'une opération liée au logement**.**

2.3. Le cadre juridique de la procédure :

- **Fondement légal :**

PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON :

(source : Préfet du Pas-de-Calais, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne)

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire peut être source de difficultés pour le maire à double titre :

• l'immeuble peut entraîner des nuisances pour le voisinage (à défaut de pouvoir retrouver le propriétaire, le risque est fort de plaintes auprès du maire) ;

• l'immeuble peut également tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants, et dans ce cas l'intervention du maire est indispensable. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril et se substituer au propriétaire défaillant.

Le maire dispose également de deux procédures qui lui permettront soit d'incorporer ces biens dans son patrimoine : la procédure relative aux biens vacants et sans maître, soit d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique : **la procédure relative aux biens en l'état d'abandon.**

A- Textes :
*Code général des collectivités territoriales : L. 2243-1 à L. 2243-4
*Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 16
*Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 : article 71
*Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République : article. 130 modifie l'article 2243-1 du CGCT
*loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

B-Définition :

Le bien en l'état d'abandon manifeste est un bien non entretenu dont le propriétaire est connu ou inconnu. Ce bien peut être vacant ou non. La procédure vise en premier lieu à contraindre le propriétaire à exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon. En cas de carence du

propriétaire, le permet au maire de poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique. La compétence appartient au maire.

(1)Le maire peut mettre en œuvre la police des immeubles menaçant ruine sur l'habitat régulier (CCH : L511-1 et suivants) et en habitat informel, la police des bâtiments en état de péril prévue à l'article 11 de la loi du 23 juin 2011).

(2) Cette procédure est également ouverte à l'EPCI.

C- Cas d'application :

Cette procédure concerne les immeubles, les parties d'immeubles, les voiries privées assorties d'une servitude de passage et terrains nus. Elle est appelée « Déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste » et est suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Conduite par le maire, le recours à cette procédure n'est possible que pour des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération.

D- Déroulé de la procédure :

- **D.1 Constat d'abandon :**

La dépossession intervient au terme d'une procédure se déroulant en deux phases. Tout d'abord, le maire doit vérifier la réalité de l'abandon puis un constat de l'état d'abandon manifeste doit être dressé, à l'occasion duquel le maire détermine la parcelle visée par la procédure. Il tente ensuite d'en rechercher le propriétaire ou les titulaires de droits réels.

Au regard des informations obtenues, le maire constate par procès-verbal provisoire l'abandon manifeste de la parcelle.
Ce procès-verbal provisoire définit la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon et fait l'objet d'une publicité et de notifications (affichage en mairie pendant trois mois et sur les lieux concernés et publication dans deux journaux diffusés dans le département. Il est notifié au(x) propriétaire(s) ou aux titulaires de droits réels.

A défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie.
La notification doit reproduire intégralement les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

Observation :

Le maire est désormais seul compétent pour engager la procédure. Le conseil municipal n'a plus à lui demander de mettre en œuvre cette procédure (CGCT : art 2243-1 modifié par la Loi du 7 août2015 : art. 130).

À l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire (le délai court à partir de la dernière des deux dates), le maire constate par un procès-verbal définitif (voir modèle en annexe), l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation.

Durant ce délai, les propriétaires peuvent se manifester. La procédure est suspendue si les propriétaires mettent fin à l'état d'abandon ou s'ils s'engagent, par convention avec le maire, à réaliser des travaux dans un délai déterminé. Si tel n'est pas le cas, la procédure est poursuivie.

- **D.2 Cas des constructions ou installations implantées sans droit ni titre (CGCT : L. 2243-3) :**

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure ne peut être libéré de l'obligation d'effectuer les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon, en invoquant le fait que les constructions ou installations qui y sont implantées auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers.

Cette disposition nouvelle (Loi ALUR du 24 mars 2014: art. 71), qui intéresse spécifiquement les DOM, doit permettre d'accélérer la résorption des constructions informelles et abandonnées.

- **Expropriation**

Les règles de l'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste ont été simplifiées et alignées sur celles de la loi Vivien (loi du 23 juin 2011 : art. 16 /Code de l'expropriation : L. 511-1 à L. 511-9).

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de poursuivre la phase d'expropriation. Elle est engagée au profit de la commune, d'un organisme ayant cette vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Elle doit avoir pour but la construction ou la réhabilitation de logements ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis durant un mois à la disposition du public, qui peut ainsi formuler ses observations. Le préfet prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public. L'arrêté déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles et parcelles concernés.
Il déclare cessibles les immeubles et parcelles, indique la collectivité ou l'organisme bénéficiaire de l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au
propriétaire ou au titulaire de droit réel et la date à laquelle il peut être pris possession du bien, après paiement de l'indemnité (ou à défaut sa consignation).
L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs et affiché à la mairie du lieu de situation du bien. Il est notifié au propriétaire et titulaire de droit réel.
À défaut pour le maire d'engager cette procédure dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Conseil départemental peut s'y substituer et constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût.

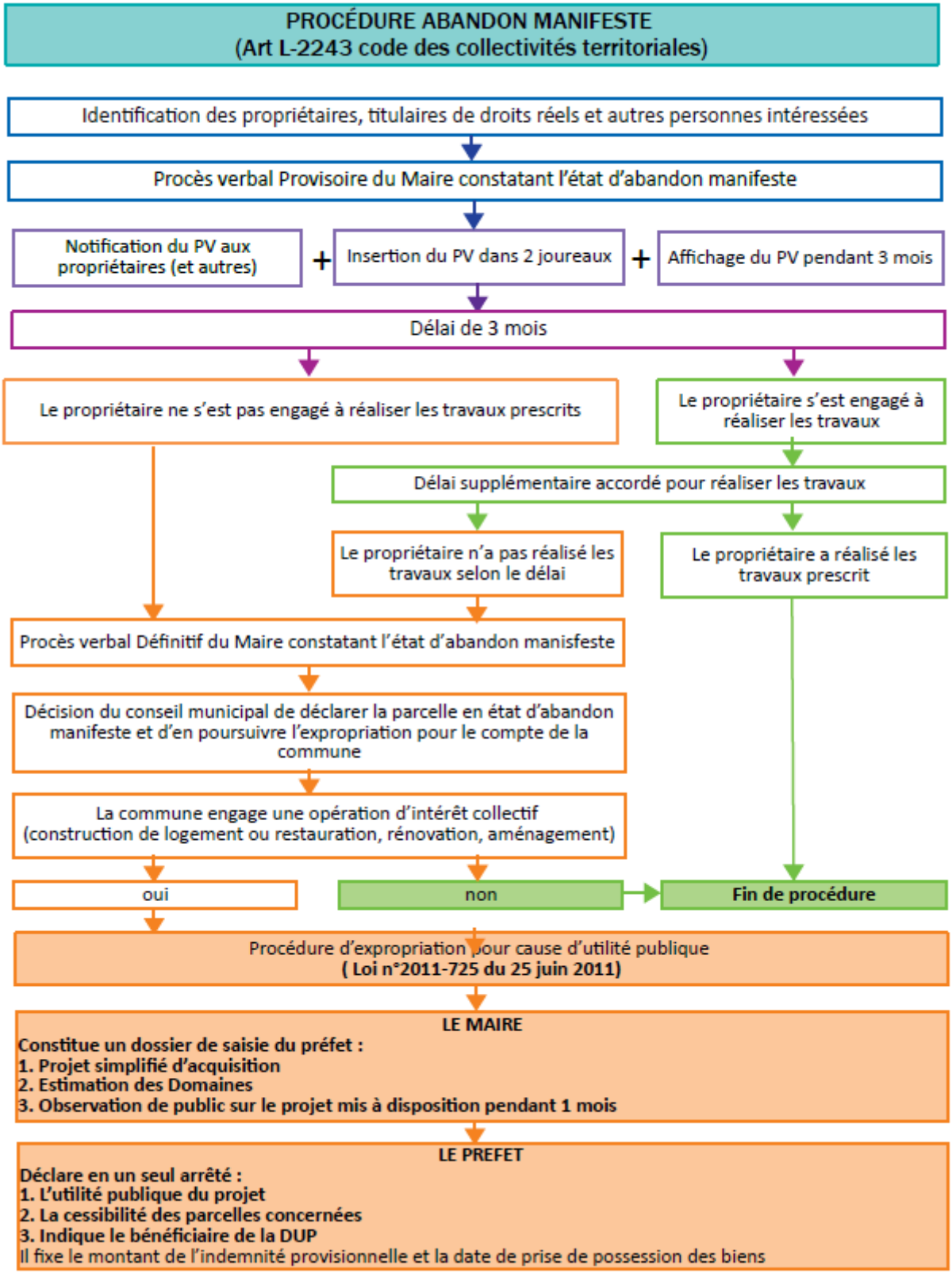
Ce dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.

Observations :

La procédure relative au bien en l'état d'abandon manifeste et celle relative aux biens vacants sans maître sont à distinguer des procédures relatives aux successions vacantes ou en déshérence qui sont de la compétence de l'État. L'article 539 du Code civil indique que « les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions abandonnées appartiennent à l'État. » Cette procédure peut être engagée par un envoi en possession auprès du Tribunal de grande instance. Cet envoi en possession permet de transformer la succession vacante en succession en déshérence.

Ces procédures présentent un intérêt certain, à la condition d'être très vigilant sur la qualification des biens pour lesquels une procédure est engagée. Il paraît utile que le maire s'entoure de l'expertise du notaire et de celle de France Domaine.

Une grande vigilance est nécessaire en matière de respect du formalisme et des délais de procédure.


PROCÉDURE ABANDON MANIFESTE
(Art L-2243 code des collectivités territoriales)
Identification des propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes intéressées
Procès verbal Provisoire du Maire constatant l'état d'abandon manifeste
Notification du PV aux propriétaires (et autres)
+
Insertion du PV dans 2 joureaux
+
Affichage du PV pendant 3 mois
Délai de 3 mois
Le propriétaire ne s'est pas engagé à réaliser les travaux prescrits
Le propriétaire s'est engagé à réaliser les travaux
Délai supplémentaire accordé pour réaliser les travaux
Le propriétaire n'a pas réalisé les travaux selon le délai
Le propriétaire a réalisé les travaux prescrit
Procès verbal Définitif du Maire constatant l'état d'abandon manisfeste
Décision du conseil municipal de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation pour le compte de la commune
La commune engage une opération d'intérêt collectif (construction de logement ou restauration, rénovation, aménagement)
oui
non
Fin de procédure
Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
(Loi n°2011-725 du 25 juin 2011)
LE MAIRE
Constitue un dossier de saisie du préfet :
1. Projet simplifié d'acquisition
2. Estimation des Domaines
3. Observation de public sur le projet mis à disposition pendant 1 mois
LE PREFET
Déclare en un seul arrêté :
1. L'utilité publique du projet
2. La cessibilité des parcelles concernées
3. Indique le bénéficiaire de la DUP
Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle et la date de prise de possession des biens

- **Conditions de mise en œuvre de la procédure** :

Par délibération en date du 1er juillet 2025, le Conseil Municipal a engagé la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en raison de l'abandon manifeste d'un bien immobilier sis 2 rue des Berceaux, et autorisé le Maire à mettre en œuvre les démarches nécessaires conformément à l'article L.2243-1 du CGCT.

Le bien visé par le projet n'est manifestement plus entretenu depuis de nombreuses années, les constats effectués par la Police municipale viennent confirmer l'état de dégradation avancé de la maison et du terrain, qui portent atteintes à la sécurité publique et au cadre de vie du voisinage.

Ce bien n'est de toute évidence plus habiter depuis de nombreuses années et inhabitable en l'état.

Le propriétaire des biens ayant été identifié, les procès-verbaux provisoires et définitifs constatant l'état d'abandon des parcelles lui ont par conséquent été notifiés. Celui-ci n'ayant pas donné suite, les biens visés respectent par conséquent les critères de mise en œuvre de la procédure d'état d'abandon manifeste telle que règlementée par le Code général des collectivités territoriales (art. L. 2243-1 à L. 2243-4).

2.4. Déroulement de la procédure administrative et modalités de mise à disposition du public

Elle a pour objet de permettre à la commune de déclarer l'utilité publique de l'acquisition du bien conformément aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT, dans le but de favoriser sa remise en valeur et de lutter contre la dégradation du tissu urbain.

Synthèses des étapes administratives :

ETAPES DE LA PROCÉDURE	SUIVI	OBSERVATIONS
Recherche du propriétaire	Propriétaire identifié	Propriétaire : Monsieur Patrick NOE
Mise en demeure de faire cesser l'abandon	Lettre recommandée avec accusé réception en date du 23/09/24	Accusé réception en date du 26/09/24 (pas de suite apportée par le propriétaire)
Procès-verbal provisoire	Dressé le 14/02/25	PV notifié au pétitionnaire par LRAR le 18/02/25, accusé réception en date du 21/02/25 (pas de suite donnée par le propriétaire)
Mesures de publicité	Affichage sur le terrain (parcelles AI 25 et AI 26) et sur le panneau électronique d'affichage de la ville le 14/02/25, parution dans la presse : Petites affiches Matot-Braine le 18/02/25 et l'Union le 19/02/25	Durée de l'affichage : 3 mois Attestations d'affichage délivrées
Délai de trois mois accordé au propriétaire pour faire connaître ses intentions	Du 21/02/2025 au 22/05/2025	Le propriétaire ne s'est pas manifesté
Procès-verbal définitif	Dressé le 30/05/25, affiché sur le terrain et sur le panneau électronique d'affichage de la ville le 12/06/25	PV notifié au pétitionnaire par LRAR le 12/06/25, accusé réception en date du 17/06/25 (pas de suite apportée par le propriétaire)
Saisine du Conseil Municipal	Conseil municipal du 01/07/25 Contrôle de légalité le 03/07/25	Délibération n°D-1509 en date du 03/07/25 portant engagement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en raison de l'abandon manifeste d'un bien immobilier 2 rue des Berceaux.
Mise en place de la procédure d'expropriation	Mise en place de la demande de déclaration d'utilité publique	Phase administrative et judiciaire
Information du public	Dates consultation à noter	Mise à disposition du public du dossier de projet simplifié d'acquisition publique

2.5. Demande de déclaration d'utilité publique :

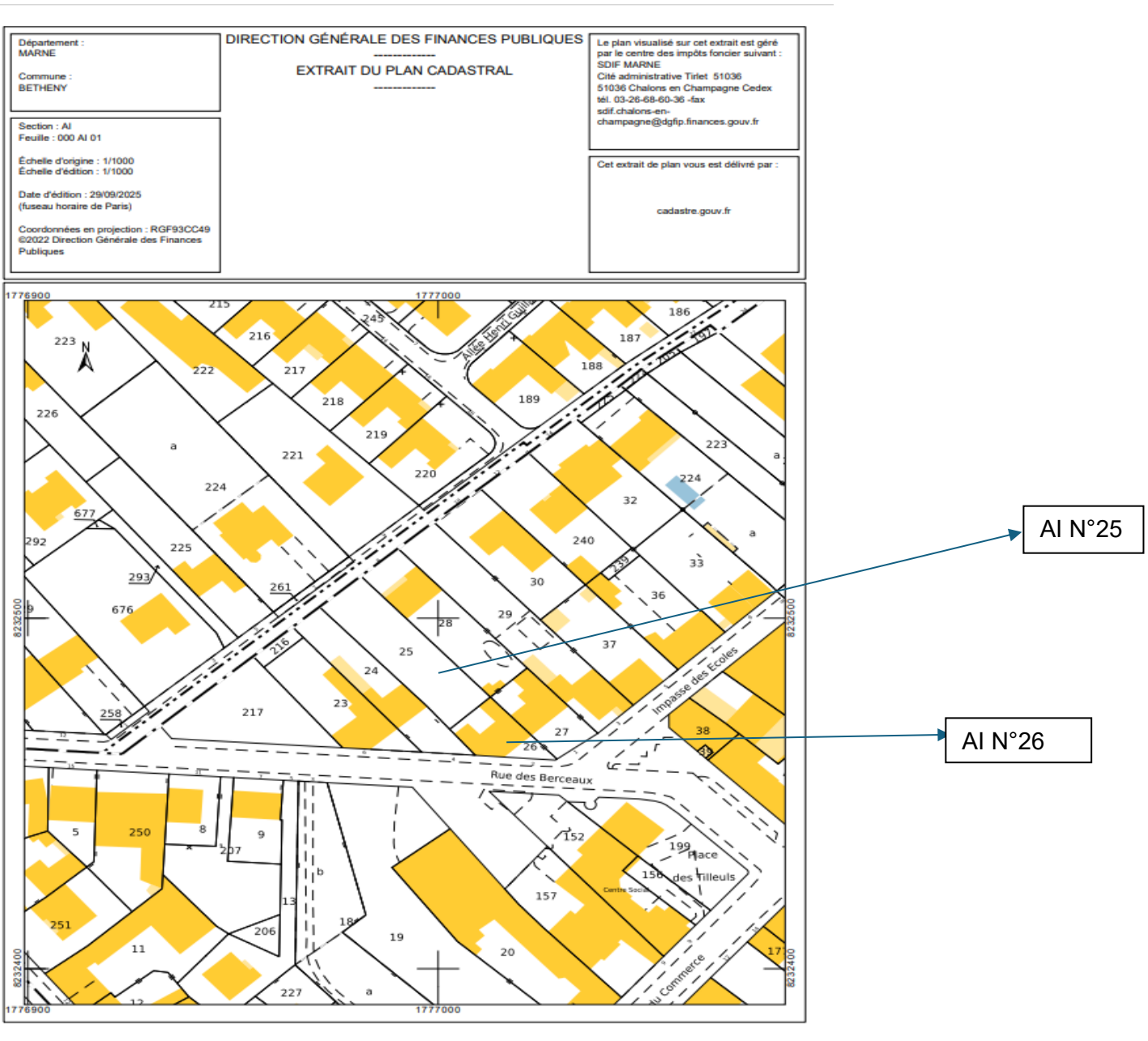
Conformément aux articles R.121-1 à R.122-14 du code de l'expropriation, la commune sollicite la déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles AI N°25 (terrain à bâtir) et AI N°26 (maison d'habitation), recensées comme étant en état d'abandon manifeste.

Cette demande s'inscrit dans le cadre de la procédure d'état d'abandon manifeste, ayant permis le constat préalable de l'état d'abandon du bien. Les objectifs sont les suivants :

- Revaloriser et sécuriser les parcelles, en mettant fin aux occupations illicites et à la dégradation progressive de la maison ;
- Lutter contre la dégradation du tissu urbain et préserver la qualité de vie du voisinage;
- Constituer une réserve foncière communale ou permettre la mise en œuvre d'une opération liée au logement.

La déclaration d'utilité publique constitue la condition préalable à l'engagement légal de la procédure d'expropriation**,** tout en garantissant les droits des propriétaires et occupants, notamment en matière d'information, de recours et d'indemnisation**.**

3.PLAN DE SITUATION



4. PERIMETRE DE L'IMMEUBLE A EXPROPRIER

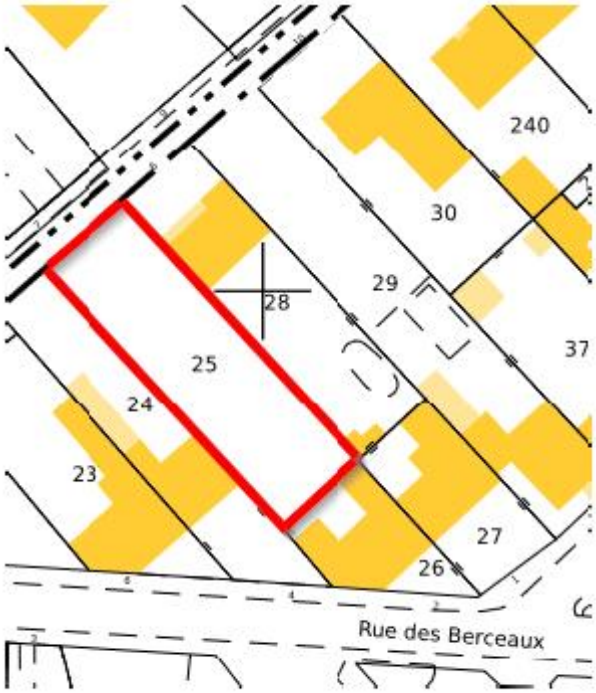
4.1. Plan parcellaire : AI N°25 et AI N°26



AI N°25

AI N°26

Détail parcelle AI N°25 :







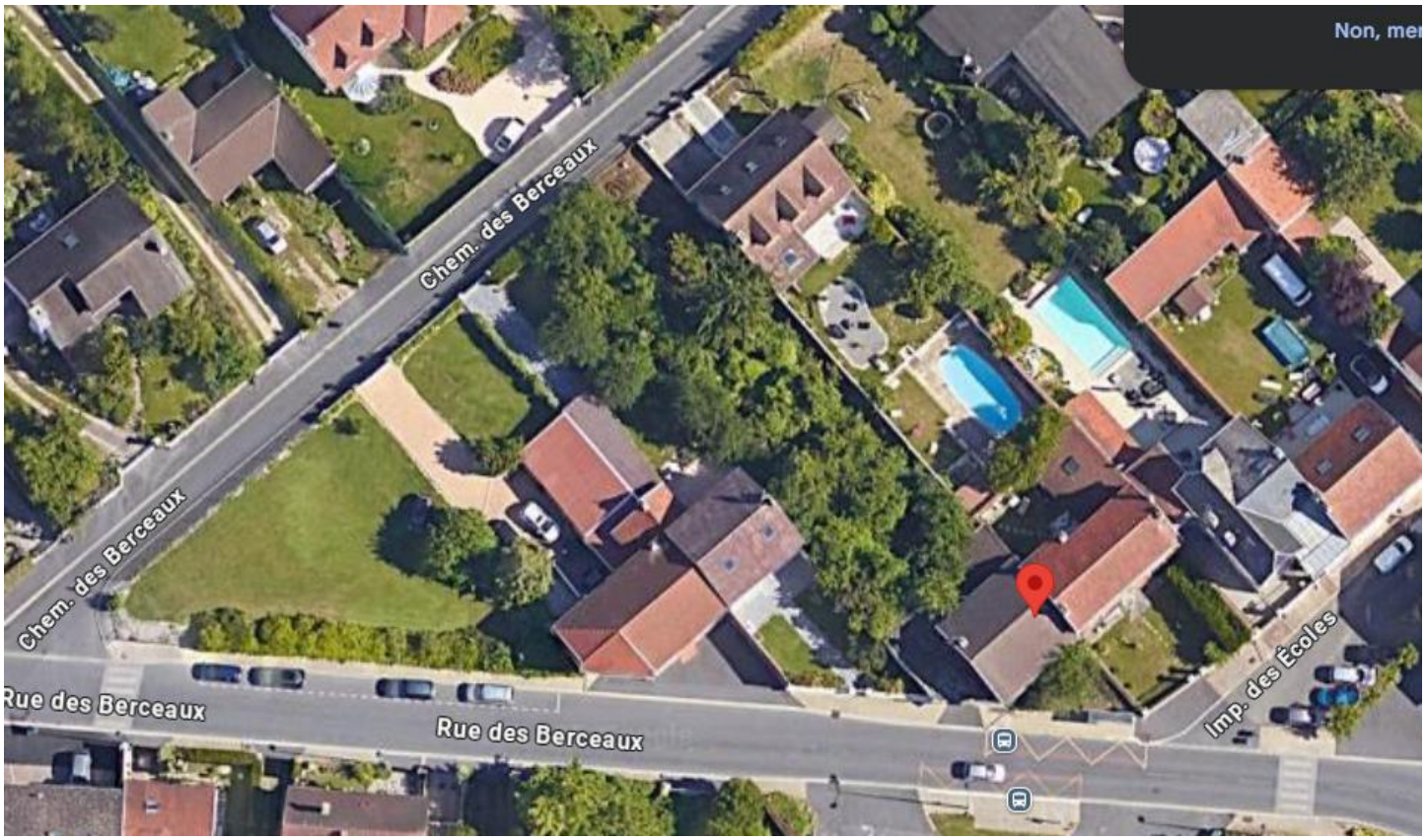
Détail parcelle AI N°26 :







4.2 : vue aérienne des parcelles et photographie de la maison:





La maison :








27/05/2025 14:15


27/05/2025 14:13


27/05/2025 14:13


03/02/2025 14:29

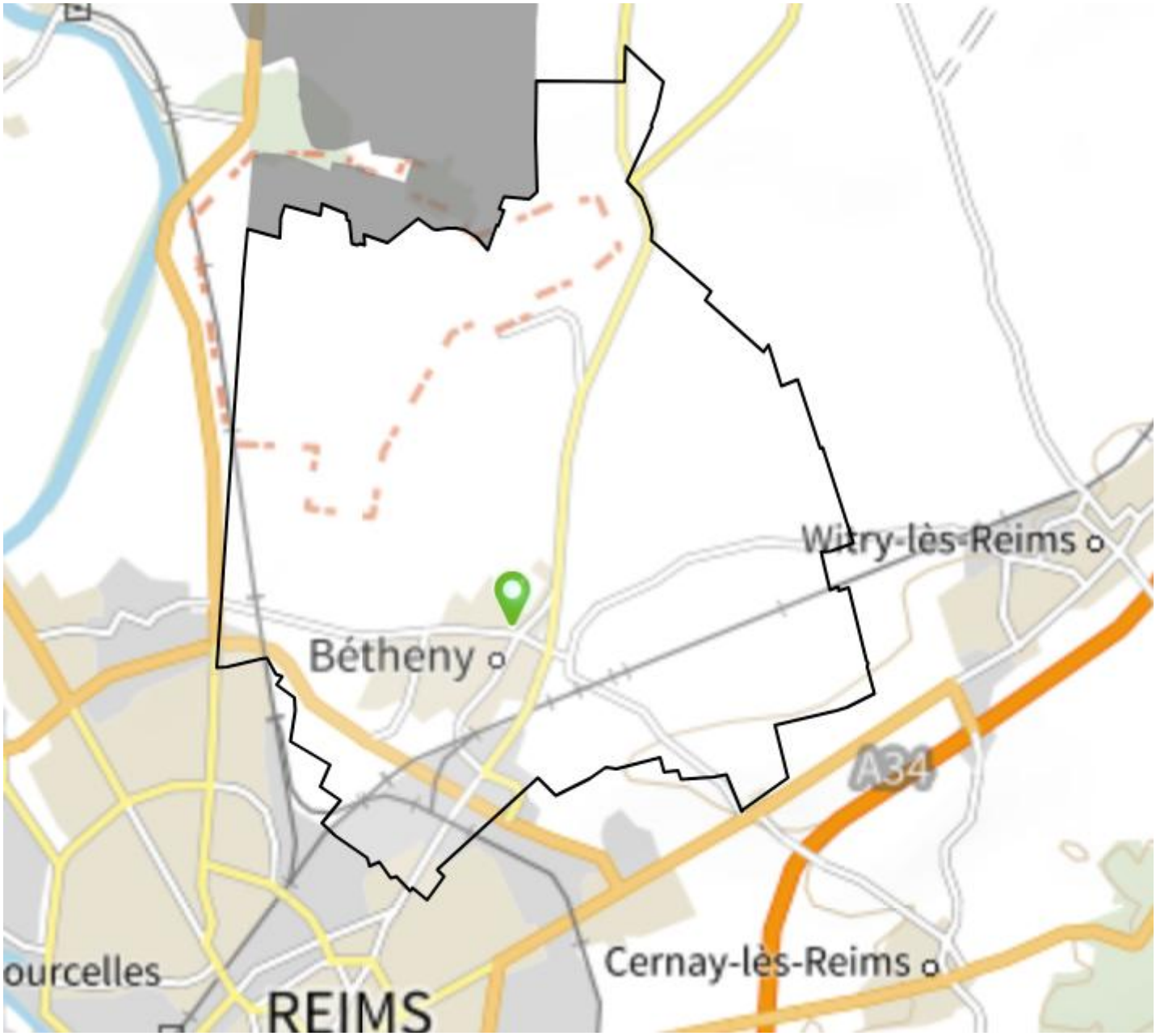

03/02/2025 14:28

Le jardin :





Localisation du projet :



5. APPRECIATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER

5.1 Estimation des acquisitions :

Dans le cadre du projet d'expropriation pour cause d'utilité publique et conformément à l'article R.112-5 du code des expropriations, la commune a sollicité l'avis du domaine sur valeur vénale des biens concernés à savoir :

- la parcelle AI N°25

- la parcelle AI N°26

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 06 octobre 2025 par le Pôle d'Évaluation domaniale de Châlons-en-Champagne et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser.

La valeur vénale correspondant à l'indemnité principale a été évaluée à :

Parcelle AI N°25 : 143 000 € H.T.

Parcelle AI N°26 : 96 000 € H.T.

Le cumul des indemnités s'élèverait à : 239 000 € H.T.

Détail de l'estimation domaniale de la parcelle AI N°25 :

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [redacted]
Courriel : [redacted]
Téléphone : [redacted]

Réf DS : 26386017
Réf OSE : 2025-51055-66432

Le 06/10/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Marne

à

[redacted]
COMMUNE DE BÉTHENY

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



Nature du bien :	Terrain à bâtir en friche
Adresse du bien :	2 rue des Berceaux 51450 BÉTHENY
Valeur :	**143 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1

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

Sur le secteur du bien à évaluer, la valeur moyenne des prix observée pour les biens en nature de terrain à bâtir est de **246, 16 € / m²**.

La valeur médiane est de **217,96 € / m²**.

Les 1er et 2ème termes de comparaison issus de cette étude de marché correspondent à des cessions de terrains à bâtir présentant des caractéristiques similaires, situés à 200 mètres du bien à évaluer. En effet, il s'agit de parcelles de forme rectangulaire, de surface place et lesquelles s'étendent dans la longueur. Elles sont situées en zone d'urbanisme identique (zone UDb), à l'arrière d'une maison à usage d'habitation et en premier rideau. Aussi, elles sont de surface analogue (± 600 m²). Enfin, compte tenu des récentes cessions des parcelles (moins de 2 ans), les valeurs issues de ces deux termes de comparaison sont conformes à la réalité du marché. C'est pourquoi la valeur moyenne issue des 1er et 2ème termes de comparaison qui s'élève à **248, 33 € / m²** servira de valeur de base.

Toutefois, le terrain à bâtir à évaluer est en état de friche. Une friche est un espace immobilier non bâti inutilisé dont l'état ou la configuration ne permet pas un remploi sans travaux préalables. En ce sens, un abattement de – 10 % sera appliqué à la valeur de base entraînant une valeur de référence de :

248, 33 € / m² – 10 % = **223, 50 € / m²**.

La valeur vénale du bien est de :

638 m² x 223, 50 € / m² = 142 593 € arrondie à **143 000 €.**

Ainsi, la valeur vénale retenue pour le bien est de **143 000 €.**

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 du bien est arbitrée à **143 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 157 300 €.

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 vendre à un prix plus élevé ou 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.

Détail de l'estimation domaniale de la parcelle AI N°26:

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [redacted]
Courriel : [redacted]
Téléphone : [redacted]

Réf DS : 26367915
Réf OSE : 2025-51055-66403

Le 06/10/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Marne

à

[redacted]
COMMUNE DE BÉTHENY

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



Nature du bien :	Maison à usage d'habitation
Adresse du bien :	2 rue des Berceaux 51450 BÉTHENY
Valeur :	**96 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1

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

Sur le secteur du bien à évaluer, la valeur moyenne des prix observée pour les biens en nature de maison à usage d'habitation est de 2 292, 31 € / m².

La valeur médiane est de **2 307, 69 € / m².**

Les termes de comparaison issus de cette étude de marché correspondent à des cessions de maisons présentant des caractéristiques similaires, situées à moins de 800 mètres du bien à évaluer. En effet, il s'agit de maisons à usage d'habitation de surface analogue (± 100 m²), lesquelles sont pour la plupart d'entre elles sur 2 niveaux (R+1), semi-mitoyennes, possèdent un garage et disposent de 3 chambres. Aussi, les valeurs issues des termes de comparaison concernent des cessions récentes (moins d'un an).

Toutefois, les valeurs issues de cette étude de marché étant hétérogènes (allant de 1 695, 24 € / m² à 2 758, 44 € / m²), la valeur médiane servira de valeur de base.

Par ailleurs, le bien à évaluer présente un état actuel de vétusté particulièrement avancé et a récemment subi un incendie (au mois de février 2025) postérieurement au rapport d'évaluation vénale dressé le 01/08/2024 (dossier OSE n°2024-51055-53434). Par ailleurs, l'état de la maison laisse supposer des intrusions et des dégradations. Aussi, le terrain est en état de friche. Une friche est un espace immobilier non bâti inutilisé dont l'état ou la configuration ne permet pas un remploi sans travaux préalables. En ce sens, le bien à évaluer ne peut être assimilé aux termes de comparaison issus de cette étude de marché lesquels présentent un bon état général. Ainsi, des travaux de réfection sont à prendre en compte.

Afin d'estimer le coût des travaux de réfection, il convient de se référer au barème de la cote Callon 2025 fixant par poste de travaux les statistiques nationales au m² de plancher TTC relatives au département de la Marne mentionnées ci-dessus.

Selon l'application « Géofoncier », d'un point de vue aérien, la toiture semble en bon état.

Selon les prises de vue Google Street View et compte tenu de l'incendie et du non-entretien du bien à évaluer, les travaux à envisager se décomposent comme suit :

Poste de travaux	Coût des travaux au m²
Menuiserie	**498 € / m²**
Parquets	**122 € / m²**
Plomberie	**238 € / m²**
Chauffage	**235 € / m²**
Electricité	**99 € /m²**
Peinture/vitrerie	**115 € / m²**
TOTAL	1 307 € / m²
TOTAL COÛT DE LA RÉNOVATION COMPLÈTE DU BIEN	**125 472 €** (96 m² x 1 307 € / m²)

Le coût total de la rénovation complète du bien estimé à partir de la cote Callon (125 472 €) est en cohérence avec le coût des travaux estimé par le site internet « *Architectéo.com* » (120 000 € pour une maison de 100 m²).

En ce sens, il convient de déduire les coûts de travaux de rénovation à la valeur de base entraînant une valeur de référence de :

2 307, 69 € / m² – 1 307 € / m² **= 1 000, 69 € / m².**

Les termes de comparaison issus de cette étude de marché correspondent à des cessions de maisons présentant des caractéristiques similaires, situées à moins de 800 mètres du bien à évaluer. En effet, il s'agit de maisons à usage d'habitation de surface analogue (± 100 m²), lesquelles sont pour la plupart d'entre elles sur 2 niveaux (R+1), semi-mitoyennes, possèdent un garage et disposent de 3 chambres. Aussi, les valeurs issues des termes de comparaison concernent des cessions récentes (moins d'un an).

Toutefois, les valeurs issues de cette étude de marché étant hétérogènes (allant de 1 695, 24 € / m² à 2 758, 44 € / m²), la valeur médiane servira de valeur de base.

Par ailleurs, le bien à évaluer présente un état actuel de vétusté particulièrement avancé et a récemment subi un incendie (au mois de février 2025) postérieurement au rapport d'évaluation vénale dressé le 01/08/2024 (dossier OSE n°2024-51055-53434). Par ailleurs, l'état de la maison laisse supposer des intrusions et des dégradations. Aussi, le terrain est en état de friche. Une friche est un espace immobilier non bâti inutilisé dont l'état ou la configuration ne permet pas un remploi sans travaux préalables. En ce sens, le bien à évaluer ne peut être assimilé aux termes de comparaison issus de cette étude de marché lesquels présentent un bon état général. Ainsi, des travaux de réfection sont à prendre en compte.

Afin d'estimer le coût des travaux de réfection, il convient de se référer au barème de la cote Callon 2025 fixant par poste de travaux les statistiques nationales au m² de plancher TTC relatives au département de la Marne mentionnées ci-dessus.

Selon l'application « Géofoncier », d'un point de vue aérien, la toiture semble en bon état.

Selon les prises de vue Google Street View et compte tenu de l'incendie et du non-entretien du bien à évaluer, les travaux à envisager se décomposent comme suit :

Poste de travaux	Coût des travaux au m²
Menuiserie	**498 € / m²**
Parquets	**122 € / m²**
Plomberie	**238 € / m²**
Chauffage	**235 € / m²**
Électricité	**99 € /m²**
Peinture/vitrerie	**115 € / m²**
TOTAL	1 307 € / m²
TOTAL COÛT DE LA RÉNOVATION COMPLÈTE DU BIEN	**125 472 €** (96 m² x 1 307 € / m²)

Le coût total de la rénovation complète du bien estimé à partir de la cote Callon (125 472 €) est en cohérence avec le coût des travaux estimé par le site internet « *Architectéo.com* » (120 000 € pour une maison de 100 m²).

En ce sens, il convient de déduire les coûts de travaux de rénovation à la valeur de base entraînant une valeur de référence de :

2 307, 69 € / m² – 1 307 € / m² = **1 000, 69 € / m².**

La valeur vénale du bien est de :

96 m² x 1 000, 69 € / m² = 96 066, 24€ arrondie à **96 000 €.**

Ainsi, la valeur vénale retenue pour le bien est de **96 000 €.**

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 du bien est arbitrée à **96 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 105 600 €.

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 vendre à un prix plus élevé ou 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.

Il convient d'évoquer les frais suivants engagés par la commune concernant la publicité du procès-verbal provisoire dans 2 journaux locaux (*L'union* et *Les petites affiches Matot Braine*), pour un montant de 1736,86€ H.T (2084,23€ TTC) dont le détail figure ci-après :

Libellé commande: Immeubles en état d'abandon parcelles cadastrées section AI N°25 et section AI N°26

Annonces classées

Date de parution	Description	Edition (Rubrique)	Format L x H Remises et Extras	Montant
28/02/2025	19743364 - Procès-verbal provisoire de constatation de l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section AI N°25 et section AI N°	L'Union - Marne (Avis administratifs)	4 633 caractères x 0,187€	866,37
			Total H.T.	EUR 866,37

Désignation	Parution	Format / Qte	PU HT	Montant HT	TVA
ANNONCE LEGALE / AVIS FINANCIER IMMEUBLES EN ÉTAT D'ABANDON (ART. L. 2243-1 À L. 2243-4 DU CGCT) PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE DE CONSTATATION DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AI N° 25 ET SECTION AI N° 26		4655 / 1	0,187 €	870,49 €	(1)
Matot-braine.fr (51)	A définir				

Les frais annexes (notaire etc) relatifs à l'acquisition ne pourront être évalués qu'ultérieurement.

6. ANNEXES

6.1 Mise en demeure adressée au propriétaire :

Réception au contrôle de légalité le 03/07/2025 à 09h07
Référence de l'AR : 051-215100504-20250701-D_1509-DE
Publié le 03/07/2025 ; Affiché le 03/07/2025 ; Rendu exécutoire le 03/07/2025

VILLE DE
bétheny

Alain WANSCHOOR
Maire de Bétheny

Communauté Urbaine du Grand Reims

A

Monsieur Patrick NOE

Affaire suivie par
Mme Aurore SMIDTS
Service Urbanisme
urbanisme@ville-betheny.fr

Bétheny, le

/Réf. : AW/AR n°

LRAR

Objet : Mise en demeure

Monsieur,

Par lettre recommandée avec accusé réception en date du 19 avril dernier, je vous ai interpellé sur la situation de votre bien situé à Bétheny, 2 rue des Berceaux (parcelle AI n°26), qui présente une absence totale d'entretien et ne respecte pas la règlementation en vigueur.

L'état d'abandon de votre maison et le manque d'entretien de ses abords génèrent en effet de sérieuses problématiques en matière de sécurité et de nuisances diverses auxquelles je vous ai demandé de pallier dans un délai de deux mois.

Or, je constate que, depuis mon précédent courrier, aucune réponse ne m'a été adressée et qu'aucuns travaux n'ont été engagés.

Par conséquent je vous mets en demeure de prendre les mesures immédiates de sécurisation, notamment la fermeture effective et pérenne du garage et la prévention des intrusions.

A défaut, nous nous verrons dans l'obligation d'appliquer la procédure d'abandon manifeste de l'article L.2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Alain ROLLINGER
2024.09.23 18:39:54 +0200
Ref:7248215-10868853-1-D
Signature numérique
Pour le maire et par délégation,
l'Adjoint

Alain ROLLINGER

Mairie de Bétheny - Place de la Mairie - 51450 - Bétheny
Tél. 03 26 07 12 71 – www.ville-betheny.fr

6.2 Procès-verbal provisoire de constat d'abandon :

VILLE DE bétheny

Communauté Urbaine du Grand Reims

Service urbanisme

PVU-2025-1

Immeubles en état d'abandon (Art. L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT)

Procès-verbal provisoire

de constatation de l'état d'abandon manifeste

des parcelles cadastrées section AI N°25 et section AI N°26

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

Vu les articles L. 2212-1 à L. 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la sûreté, la sécurité et la salubrité publique,

Vu l'article 71 de la Loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le courrier recommandé avec accusé réception du maire de BETHENY en date du 22 avril 2024, envoyé à Monsieur Patrick NOE, lui demandant de procéder à l'entretien et à la sécurisation du bien situé au 2 rue des Berceaux,

Vu le 2ème courrier recommandé avec accusé réception du maire de BETHENY, en date du 23 septembre 2024, adressé à Monsieur Patrick NOE, le mettant en demeure de sécuriser et entretenir son bien situé au 2 rue des Berceaux ainsi que ses abords, et lui indiquant la possibilité de la mise en œuvre de la procédure d'état d'abandon manifeste,

Considérant les multiples sollicitations de riverains portant sur les diverses nuisances subies et les risques d'atteinte à la sécurité et d'incendie occasionnés par le manque d'entretien des parcelles section AI N°25 et section AI N°26.

Nous, Alain WANSCHOOR, maire de la commune de BETHENY (51450), nous sommes rendus le 03 février 2025 à 14h30 au 2 rue des Berceaux à BETHENY, afin de constater l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section AI N° 25 et section AI N°26 formants une seule et unique unité foncière.

En présence de deux agents de la Police Municipale de BETHENY, dument assermentés et agréés par M. le Procureur de la République de Reims, revêtus de leur tenue d'uniforme et de leurs insignes apparentes, de l'adjoint au maire à l'urbanisme, du 1er adjoint au maire, de l'agent territorial chargé du service urbanisme de la commune.

Avons constaté, qu'à ce jour :

L'accès à la maison d'habitation depuis l'entrée principale est impossible, les parcelles AI N°25 et AI N°26 ne sont à l'évidence plus entretenues depuis longtemps car envahies de ronces et de nombreuses plantes végétales. L'accès ne peut donc se faire que par le garage, régulièrement ouvert et donnant sur la rue.

Nous avons constaté que le bâtiment n'abrite visiblement aucun occupant à titre habituel, qu'il est dépourvu d'équipements sanitaires, eau et électricité, et n'est manifestement plus entretenu depuis de nombreuses années. Ces

1

éléments caractérisent l'état d'abandon manifeste de ces parcelles et du bâtiment.

Qu'il résulte de ce rapport de constatation que les travaux suivants s'avèrent indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste :

- Sécurisation et confortement du bâti.
- Remise en état des clôtures.
- Remplacement de la porte de garage avec système de verrouillage.
- Remplacement des menuiseries dégradées.
- Sécurisation, réfection avec mise aux normes des installations électriques.
- Réfection des gouttières afin de garantir l'évacuation des eaux pluviales hors trottoirs.
- Ventilation générale et permanente de la maison afin de garantir un renouvellement de l'air suffisant.
- Evacuation des encombrants en déchetterie.
- Travaux d'entretien des espaces extérieurs : débroussaillage, taille, coupe des espaces verts des parcelles section AI N°25 et section AI N°26 avec évacuation des déchets verts en déchetterie.

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux éventuels titulaires de droits réels et autres intéressés. Il sera affiché en mairie et sur les parcelles section AI N°25 et section AI N°26 en bordure de voirie pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une publication dans les journaux d'annonces légales L'UNION de Reims et PETITES AFFICHES MATOT BRAINE.

A l'issue du délai de trois (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 manifeste en réalisant l'ensemble des mesures indispensables prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste et le conseil municipal saisi pourra décider de poursuivre la procédure d'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme ou d'un concessionnaire ayant vocation à construire ou réhabiliter le logement, ou à réaliser une opération d'intérêt général liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos aux dates et heure légale indiquées ci-dessous, et avons signé.

Fait à Bétheny,

Le maire,



Alain WANSCHOOR
2025.02.14 14:16:49 +0100
Ref:8176132-12273888-1-D
Signature numérique
le Maire

2

6.3 Mesures de publicité :

UN SERVICE DU GROUPE FORUMECO

PETITES AFFICHES
Matot Braine
L'HEBDOMADAIRE REGIONAL D'INFORMATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE – GROUPE FORUM ECO CHAMPAGNE-ARDENNE

ATTESTATION DE PARUTION

Département : 51
Journal : Matot-braine.fr
Parution : 18 février 2025
Référence n°M2501724

Reims, le 17 février 2025

AVIS FINANCIER

VILLE DE BETHENY

Immeubles en état d'abandon (Art. L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT) Procès-verbal provisoire de constatation de l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section AI n° 25 et section AI n° 26

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243 -4 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles L. 2212-1 à L. 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la sûreté, la sécurité et la salubrité publique,
Vu l'article 71 de la Loi ALUR du 24 mars 2014,
Vu le courrier recommandé avec accusé réception du maire de BETHENY en date du 22 avril 2024, envoyé à Monsieur Patrick NOE, lui demandant de procéder à l'entretien et à la sécurisation du bien situé au 2 rue des Berceaux,
Vu le 2ème courrier recommandé avec accusé réception du maire de BETHENY, en date du 23 septembre 2024, adressé à Monsieur Patrick NOE, le mettant en demeure de sécuriser et entretenir son bien situé au 2 rue des Berceaux ainsi que ses abords, et lui indiquant la possibilité de la mise en œuvre de la procédure d'état d'abandon manifeste,
Considérant les multiples sollicitations de riverains portant sur les diverses nuisances subies et les risques d'atteinte à la sécurité et d'incendie occasionnés par le manque d'entretien des parcelles section AI N°25 et section AI N°26.
Nous, Alain WANSCHOOR, maire de la commune de BETHENY (51450), nous sommes rendus le 03 février 2025 à 14h30 au 2 rue des Berceaux à BETHENY, afin de constater l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section AI N° 25 et section AI N°26 formants une seule et unique unité foncière.
En présence de deux agents de la Police Municipale de BETHENY, dument assermentés et agréés par M. le Procureur de la République de Reims, revêtus de leur tenue d'uniforme et de leurs insignes apparentes, de l'adjoint au maire à l'urbanisme, du 1er adjoint au maire, de l'agent territorial chargé du service urbanisme de la commune.
Avons constaté, qu'à ce jour :
L'accès à la maison d'habitation depuis l'entrée principale est impossible, les parcelles AI N°25 et AI N°26 ne sont à l'évidence plus entretenues depuis longtemps car envahies de ronces et de nombreuses plantes végétales. L'accès ne peut donc se faire que par le garage, régulièrement ouvert et donnant sur la rue.
Nous avons constaté que le bâtiment n'abrite visiblement aucun occupant à titre habituel, qu'il est dépourvu d'équipements sanitaires, eau et électricité, et n'est manifestement plus entretenu depuis de nombreuses années. Ces éléments caractérisent l'état d'abandon manifeste de ces parcelles et du bâtiment.
Qu'il résulte de ce rapport de constatation que les travaux suivants s'avèrent indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste :
- Sécurisation et confortement du bâti.
- Remise en état des clôtures.
- Remplacement de la porte de garage avec système de verrouillage.
- Remplacement des menuiseries dégradées.
- Sécurisation, réfection avec mise aux normes des installations électriques.
- Réfection des gouttières afin de garantir l'évacuation des eaux pluviales hors trottoirs.
- Ventilation générale et permanente de la maison afin de garantir un renouvellement de l'air suffisant.
- Evacuation des encombrants en déchetterie.
- Travaux d'entretien des espaces extérieurs : débroussaillage, taille, coupe des espaces verts des parcelles section AI N°25 et section AI N°26 avec évacuation des déchets verts en déchetterie.
Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux éventuels titulaires de droits réels et autres intéressés. Il sera affiché en mairie et sur les parcelles section AI N°25 et section AI N°26 en bordure de voirie pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une publication dans les journaux d'annonces légales L'UNION de Reims et PETITES AFFICHES MATOT BRAINE.
A l'issue du délai de trois (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 manifeste en réalisant l'ensemble des mesures indispensables prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste et le conseil municipal saisi pourra décider de poursuivre la procédure d'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme ou d'un concessionnaire ayant vocation à construire ou réhabiliter le logement, ou à réaliser une opération d'intérêt général liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.
En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos aux dates et heure légale indiquées ci-dessous, et avons signé.

Le maire, Alain Wanschoor.

M2501724

L'annonce sera visible à partir de la date de parution via le lien :
https://matot-braine.fr/annonces-legales/?reference=M2501724

Signature du directeur de la publication

PETITES AFFICHES MATOT-BRAINE
E.U.R.L. au Capital de 100 000 €uros
46, Boulevard Lundy - B.P. 235
51058 REIMS CEDEX
Tél:03.26.40.21.31-Fax:03.26.40.21.99
R.C.S. REIMS B 395 356 777

Page 1/1

Les Petites Affiches Matot Braine - annoncelegale.pamb@legalnet.org
EURL au capital de 100 000 € - RCS Reims B 395 356 777 - SIRET 395 356 777 00023 - NAF 5814Z

Attestation de parution

Commande n°10992463

ROSSEL CONSEIL MEDIAS
est la marque commerciale de
GLOBAL EST MÉDIAS
6 rue Gutenberg
CS 20001 - 51 083 REIMS Cedex
SNC au capital de 1 067 130€
N° siret : 342 913 704 00330 - Code NAF : 7312 Z
RCS Reims B - N° TVA : FR 58 342 913 704
BANQUE CRÉDIT MUTUEL NORD EUROPE - ETI
IBAN : FR76 1027 8002 8100 0201 0170 112
BIC : CMCIFR2A

Date :

17/02/2025 11:16:35

MAIRIE DE BETHENY
Madame Aurore SMIDTS
PLACE DE LA MAIRIE
51450 BETHENY
FRANCE

Contact commercial	
Anne-Marie Lelarge	
Tél:	0 820 67 41 41
@:	serviceclientslegales@rosselconseil.fr

Client : 96095758

Référence de la commande :

Libellé commande: Immeubles en état d'abandon parcelles cadastrées section AI N°25 et section AI N°26

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs à votre attestation de parution d'annonce légale.

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage dans nos titres et supports :

Date de parution : 19/02/2025

Edition : L'Union - Marne

Annonce n° 4477772 - 2002228975

Le directeur de publication

Affichage sur site portail jardin :



Affichage sur site portail entrée maison :



6.4 Procès-verbal définitif de constat d'abandon

VILLE DE bétheny

Communauté Urbaine du Grand Reims

Service urbanisme

PVU-2025-2

Immeubles en état d'abandon (Art. L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT)

Procès-Verbal définitif

de constatation de l'état d'abandon manifeste

des parcelles cadastrées section AI N°25 et section AI N°26

2 rue des Berceaux à BETHENY

Nous, maire de la commune de Bétheny, le vingt-sept mai deux mille vingt-cinq,

Vu le Code général des collectivités territoriales, articles L.2243-1 à L.2243-4 ;

Vu le procès-verbal provisoire en date du 14 février 2025, notifié le 21 février 2025, à Monsieur Patrick NOE, domicilié à REIMS, 2 rue Arlette Rémia Caudron 2EA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vu l'attestation de parution en date du 17 février 2025, attestant de la publication du procès-verbal précité dans le journal « Petites affiches Matot Braine » ;

Vu l'attestation de parution en date du 17 février 2025, attestant de la publication du procès-verbal précité dans le journal « L'Union » ;

Vu le certificat d'affichage de ce procès-verbal, du 14 février 2025 au 14 mai 2025 en mairie de Bétheny et à proximité de l'immeuble concerné ;

Considérant qu'après visite sur site en date du 27 mai 2025 il a été constaté qu'aucune mesure de remise en état, de sécurisation ou d'entretien n'a été entreprise, que les dégradations signalées dans le PV provisoire persistent et qu'aucune suite n'a été donnée par Monsieur Patrick NOE, domicilié à REIMS, 2 rue Arlette Rémia Caudron 2EA pour remédier à l'état d'abandon de son bien situé à BETHENY - 2 rue des Berceaux, figurant au cadastre sous les n° 25 et 26 de la section AI, et que le délai de trois mois prévu à l'article L. 2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales est expiré;

Constatons l'état d'abandon manifeste de ce bien.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos aux dates et heures légales indiquées ci-dessous, et qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification à l'intéressé, et avons signé.

Fait à Bétheny,

Le maire,

MAIRIE DE BÉTHENY (Marne) ALAIN WANSCHOOR

Alain WANSCHOOR
2025.05.30 09:17:22 +0200
Ref:8823364-13263861-1-D
Signature numérique
le Maire

6.5 Délibération du Conseil Municipal :

Réception au contrôle de légalité le 03/07/2025 à 09h07
Référence de l'AR : 051-215100504-20250701-D_1509-DE
Publié le 03/07/2025 ; Affiché le 03/07/2025 ; Rendu exécutoire le 03/07/2025

N° D-1509

République Française
*****
Département de la Marne

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Bétheny
*****
SEANCE DU 1 JUILLET 2025

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
29	21	21 + 6 pouvoirs

Date de convocation
25 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le premier juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil municipal, qui a eu lieu à la Mairie - Salle du Conseil, sous la présidence de **Alain WANSCHOOR**, Maire.

Présents : **WANSCHOOR Alain, MAUDUIT Jean-Claude, PERARD Isabelle, PINOT Jean-Michel, DURIEUX Christelle, ROLLINGER Alain, KONIG Christian, DUMONT Pierre, CAILLIEZ Christian, BUSSON Emmanuel, PETAUT Alexandre, BOUTRON Sylvie, MUGNIER Chantal, HENON Emmanuel, BRICOUT Gabrielle, JOANNES Anne-Cécile, FLATET Antoine, CHEREAU Manon, GRANDJEAN Florent, GARNOTEL Francis, DUPAIN Julien.**

Absents : **MARTIN Johanna, SERAFINI Maxime.**

Représentés : **MALETTE Claudette pouvoir donné à PERARD Isabelle, BAUDOIN Julie pouvoir donné à PINOT Jean-Michel, VIET Nathalie pouvoir donné à ROLLINGER Alain, MICHEL Gilles pouvoir donné à WANSCHOOR Alain, KHEDDAM Redouane pouvoir donné à MAUDUIT Jean-Claude, DUCROS Céline pouvoir donné à DUPAIN Julien.**

Monsieur WANSCHOOR Alain a été nommé secrétaire de séance.

ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE EN RAISON DE L'ABANDON MANIFESTE D'UN BIEN IMMOBILIER 2 RUE DES BERCEAUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2243-1 à L.2243-4,

Vu la mise en demeure notifiée le 23 septembre 2024 au propriétaire des parcelles cadastrées section AI n°25 et section AI n°26 ;

Vu le procès-verbal provisoire de constat d'abandon manifeste en date du 14 février 2025, notifié le 21 février 2025,

Vu le procès-verbal définitif constatant l'absence de remise en état du bien, établi le 30 mai 2025, notifié le 17 juin 2025,

Considérant l'intérêt de la commune de procéder à l'expropriation du bien susmentionné pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, de logement ou de réserve foncière.

Considérant que la situation de ce bien porte atteinte à la salubrité publique, à la sécurité et à l'esthétique urbaine,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité,

1. De déclarer que l'immeuble constitué d'une maison d'habitation sur sa parcelle situés 2 rue des Berceaux, cadastrés section AI n° 25 et 26, sont définitivement en état d'abandon manifeste.
2. De demander à Monsieur le sous-Préfet de Reims d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
3. D'autoriser Monsieur le Maire à transmettre au sous-Préfet le dossier de déclaration d'abandon manifeste comportant :

    - la mise en demeure et les preuves de notification,
    - le PV provisoire,
    - le PV définitif,
    - ainsi que la présente délibération.

4. De dire que les crédits nécessaires à l'acquisition du bien seront inscrits au BP 2026.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte à compter de la date de réception par M. Le Préfet et informe que le présent rapport peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme



Alain WANSCHOOR
2025.07.03 08:56:08 +0200
Ref:9050254-13621124-1-D
Signature numérique
le Maire