



Ville de Bouxwiller et ses communes associées

Immeubles en état d'abandon

(CGCT, Art. L. 2243-1 à L. 2243-4)

Procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste

Nous, Maire de la Ville de Bouxwiller,

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

Avons constaté le 21 octobre 2025, à la suite du rapport établi par M. Edouard MINIER, architecte, Chef de projet Petites Villes de Demain au sein de la Communauté de Communes de Hanau – La Petite Pierre, le 20 octobre 2025, que la parcelle section 04 n°199 située dans le périmètre d'agglomération de la commune.

Appartenant à :

- Monsieur GREBENAR IOAN

Est en état d'abandon manifeste.

Nous avons en outre constaté ce qui suit :

- Plusieurs dépôts de végétaux : de nombreux branchages et mauvaises herbes jonchent la parcelle ;
- Plusieurs dépôts de matériaux et gravas : des pierres, des poutres et des vieilles gouttières sont sur la parcelle. Ces matériaux pourraient provenir d'une démolition ;
- Un début de construction en maçonnerie de type aggro avec ferrailage inachevé en fond de parcelle est existant : les ferrailles dépassent fortement des agglos, ce qui pourrait être potentiellement dangereux si une personne pénétrait sur la parcelle ;
- Des traces d'une ancienne construction subsistent en bordure et en milieu de parcelle : une partie des murs de fondation en briques rouges et en agglos est encore perceptible. Nous constatons que la démolition a été entamée mais non finalisée.
- Absence de clôture ; la parcelle est totalement ouverte au public, qui, pourrait déposer des déchets ou tout autre élément. Si tel est le cas, cela est imperceptible au vu du désordre régnant sur la parcelle ;
- Eboulement partiel du terrain en fond de parcelle.

Qu'il résulte de ce rapport que des travaux afférents s'avèrent indispensables pour résorber tous les désordres décrits et ainsi faire cesser l'état d'abandon, faute desquels les propriétaires se verront expropriés à l'issue de la présente procédure.

En application de l'article L. 2243-2 du Code général des collectivités territoriales, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste :

- sera affiché au tableau officiel de la mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois (3) mois ;
- sera publié sur le site internet de la commune ;
- fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux *L'EST Agricole et Viticole* et *l'Ami Hebdo*.

En outre, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié à la dernière adresse connue des derniers propriétaires connus susvisés.

En cas de doute sur l'identité des propriétaires actuels, notamment s'il existe des héritiers potentiels, le présent procès-verbal d'abandon manifeste sera notifié, le cas échéant, à l'étude notariale en charge de la succession et en mairie de Bouxwiller.

Les notifications reproduiront intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales rappelés ci-dessous :

– **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 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, 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.

En application de l'article L. 2243-3 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 :

- 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 ;
- le conseil municipal sera saisi pour décider, 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 conséquence de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal.

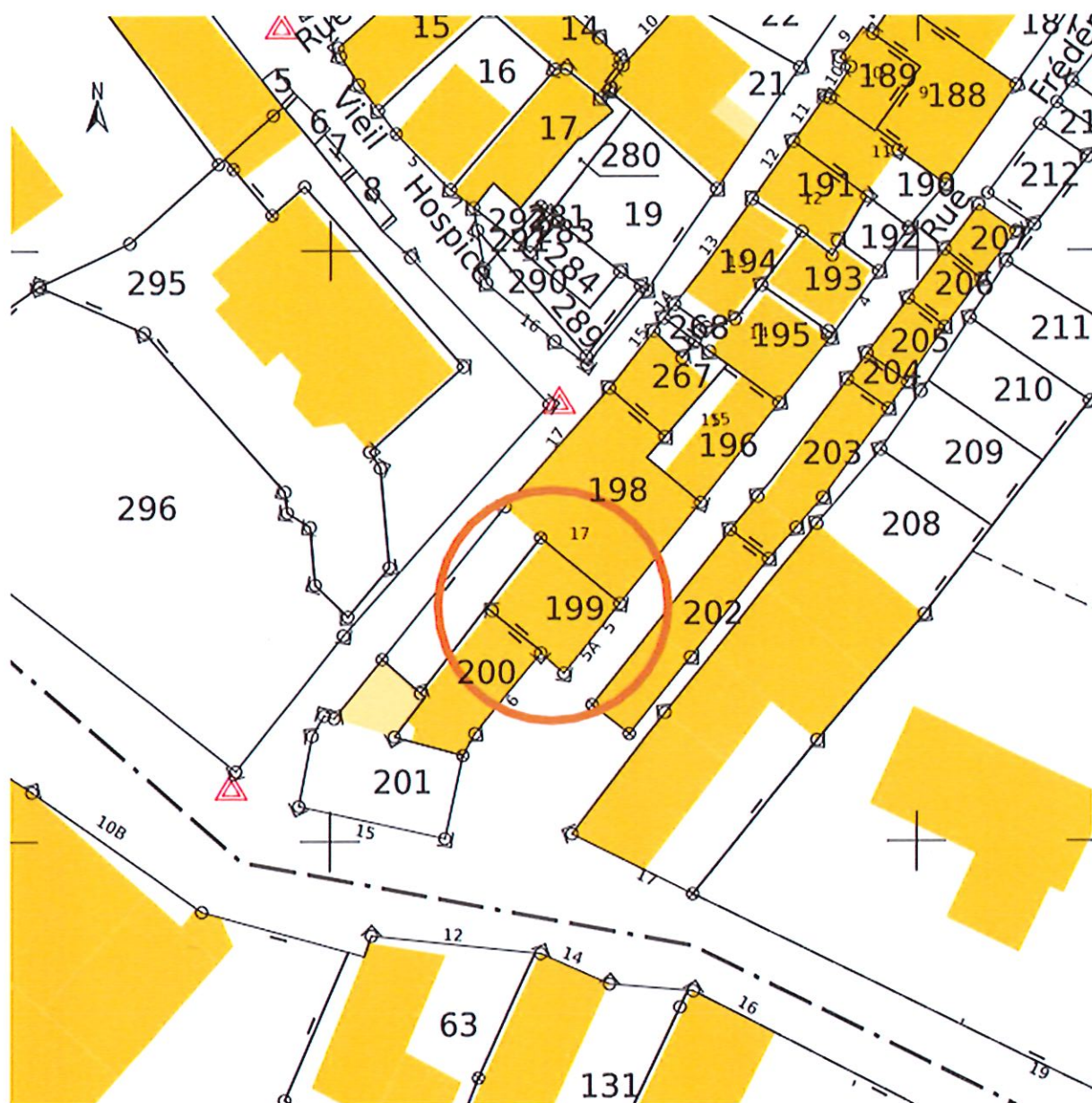
Fait à Bouxwiller, le 21 octobre 2025

Patrick MICHEL



Annexe : plans cadastraux et photos illustrant l'état d'abandon manifeste





Vue aérienne et plan cadastrale des parcelles concernées





Photo 1, 2 et 3 : état actuel de la parcelle