

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU LUNDI 11 DÉCEMBRE 2023

Date de convocation : 05 décembre 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Délibérations	CONSEILLERS			
	Présents	Pouvoirs	Absents	Votants
De la délibération n° 23-157 à 23-167 incluse	25	06	08	31
Pour la délibération n°23-168	24	06	09	30
De la délibération n°23-169 à 23-186 incluse	25	06	08	31

Secrétaire : Mme Élodie DUCASTEL

PRÉSENTS : M. PRIOLLAUD Maire, Mme TERLEZ, M. BIDAULT, Mme PERCHET, M. PIRES, Mme ROUZÉE, M. DUVÉRÉ, Mme LANGEARD, M. BAUCHARD, Mme OUADAH Adjoints, MM. JUBERT, JUHEL, WUILQUE, GERMAIN, Mme KOUYOUMDJIAN, M. GAUTIER, Mme LEMAN, M. BAZIRE (absent pour la délibération n° 23-168), Mme MICHAUD, M. NIEL, Mme DUCASTEL, M. TOKDEMIR, Mmes SÉGHIR, LÉOSTIC, M. BALSAN, Mme LESAULNIER, Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- Mme LETOURNEUR ayant donné pouvoir à Mme Anne TERLEZ
- Mme VANDAMME ayant donné pouvoir à Mme Marie-Dominique PERCHET
- M. TOKDEMIR ayant donné pouvoir à M. Olivier NIEL
- M. RIVET ayant donné pouvoir à M. François-Xavier PRIOLLAUD
- M. BRUN ayant donné pouvoir à Mme Leïla SEGHIR
- M. ORTEGA ayant donné pouvoir à Mme LESAULNIER

ABSENTS :

- MM. SAVY, THOMAS

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

DÉLIBÉRATION : 23-165 Acquisition de la propriété dégradée du 20 rue du quai

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE

DES ANDELYS

PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

LE 18 DEC. 2023

AFFICHÉ

LE 18 DEC. 2023

Le Maire

François-Xavier PRIOLLAUD

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-23-165-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-23-165-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

N° 23-165

**ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ DÉGRADÉE DU 20
RUE DU QUAI**

RAPPORT

Mme Caroline ROUZÉE rappelle que la Ville de Louviers est engagée dans une procédure d'état de carence pour la copropriété dégradée située 20 rue du Quai depuis le 3 février 2020. Pour mémoire, cette copropriété est défaillante depuis 2014.

Après une approbation du projet simplifié d'acquisition publique lors du Conseil municipal du 6 décembre 2021, la Municipalité a sollicité la Préfecture de l'Eure en 2022 afin qu'elle prenne un arrêté, conformément à la procédure d'état de carence.

Le 28 septembre 2022, la Préfecture de l'Eure a produit un arrêté (arrêté n°DCAT/SJIPE/MEA/22/050) déclarant d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique de la copropriété, déclarant cessible l'immeuble au profit de la Ville et fixant une indemnité provisionnelle pour chaque copropriétaire. Cet arrêté est en annexe de la présente délibération.

Cette indemnité, reprenant l'évaluation des Domaines la plus récente (datant du 30 novembre 2021), pour un montant global de 125 000 €, a permis de proposer à chaque copropriétaire une compensation financière pour l'acquisition de leurs lots respectifs, en prenant en compte les millièmes du règlement de copropriété, l'état de dégradation du bâti et le projet de recyclage de la Ville.

À la suite de la prise de cet arrêté, en octobre 2022, la Ville a envoyé à chacun des copropriétaires et au liquidateur de la SCI RO2+, un courrier leur rappelant la procédure en cours et le montant de l'indemnité provisionnelle.

La prise de cet arrêté préfectoral a permis de constituer un effet levier dans le processus de négociation menée par la Ville, auprès de chacun des copropriétaires.

Ainsi, le 17 février 2023, Madame IGHRASSIN a accepté la somme de **14 700 €** pour le rachat des deux anciens locaux commerciaux (lots n°1 et 2), situés en rez-de-chaussée de la copropriété. Ces locaux étant en copropriété avec Monsieur SOUIHI.

Le 6 mars 2023, le liquidateur de la SCI RO2+, Maître ZOLOTARENKO (SCP Mandateam) a accepté la somme de **79 800 €** pour le rachat de deux appartements et des combles aménagées (lots n°5 et 6). Cette acquisition a été confirmée par une ordonnance de jugement du Tribunal Judiciaire d'Évreux en date du 21 septembre 2023.

Le 28 mars 2023, Monsieur SOUIHI a également accepté la somme de **14 700 €** pour le rachat des deux anciens locaux commerciaux susmentionnés (lots n°1 et 2).

Enfin, le 28 novembre 2023, Monsieur ZERROUKI (SCI Appomane) a accepté la somme de **16 275 €** pour le rachat de son appartement (lot n°4).

Ainsi, l'acquisition totale de la copropriété dégradée du 20 rue du Quai représente un coût de **125 475 € (CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS) HT**, hors frais de notaire.

Cette acquisition a pu être menée sans atteindre la phase contentieuse grâce à l'énergie déployée par la Ville de Louviers.

Pour rappel, le projet de recyclage de la copropriété consiste en la déconstruction de l'immeuble situé 20 rue du Quai et dans le même temps de la maison inachevée, située 3 rue du Polhomet, en vue de créer un espace public qualitatif : la placette du Polhomet.

Dès lors, le Conseil municipal est invité à accepter l'acquisition de l'ensemble des lots de la copropriété dégradée du 20 rue du Quai en vue de permettre son recyclage.

DÉCISION

LE CONSEIL, ayant entendu le rapporteur et après avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.615-6 et L615-7,

Vu la délibération du Conseil municipal n°20-003 du 3 février 2020,

Vu la délibération du Conseil municipal n°21-162 du 6 décembre 2021,

Considérant la volonté de la Municipalité de résorber l'habitat dégradé et indigne ainsi que les situations de mal-logement afin de proposer des logements de qualité au profit des Lovériens,

Considérant la reconnaissance de l'utilité publique du recyclage de cette copropriété dégradée par les services de l'État, et la possibilité de création d'un espace public au profit des riverains,

Considérant l'évaluation des services du Domaine,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'acquisition de l'ensemble des lots de la copropriété du 20 rue du Quai et l'autorise à procéder à toutes les démarches nécessaires pour ladite acquisition.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à entamer l'ensemble des démarches (réalisation de diagnostics avant démolition ; neutralisation des réseaux existants ; mise en œuvre d'un référé préventif ; dépôt du permis de démolir ; lancement d'un marché pour la déconstruction des deux biens susmentionnés) pour procéder à la déconstruction du 20 rue du Quai et du 3 rue du Polhomet.

Adoptée à l'unanimité

Pour copie conforme
Le Maire,

François-Xavier PRIOLLAUD

The image shows a blue ink signature of François-Xavier Priollaud written over a blue octagonal stamp. The stamp contains the text "VILLE DE LOUVIERS" at the top and "18100" at the bottom, with a central emblem.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-23-165-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la coordination
de l'action territoriale

Arrêté n° DCAT/SJIPE/MEA/22/050 abrogeant l'arrêté n° DCAT/SJIPE/MEA/22/042 et Déclarant d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition de l'im- meuble sis 20 rue du Quai à Louviers par la commune de Louviers et le déclarant cessible

VU

le code de la construction et de l'habitation, en particulier ses articles L 615-1 à L 615-10 et R 615-1 à R 615-5

le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

le décret du 15 janvier 2020 du Président de la République nommant Monsieur Jérôme FILIPPINI, préfet de l'Eure ;

le décret du 25 février 2021 nommant Madame Isabelle DORLIAT-POUZET secrétaire générale de la préfecture de l'Eure ;

l'arrêté préfectoral DCAT/SJIPE-2021-014 du 22 mars 2021 portant délégation de signature à Madame Isabelle DORLIAT-POUZET, secrétaire générale de la préfecture de l'Eure ;

le jugement du tribunal judiciaire d'Evreux du 24 novembre 2021 prononçant l'état de carence du syndicat de copropriétaires de l'immeuble sis 20 rue du Quai à Louviers, de Monsieur Mohamed SOUIHI, de Madame Hadjira IGHRASSIN épouse SOUIHI, de la société civile immobilière « APPOMANE » et de la société civile immobilière « R2O+ » ;

l'approbation le 6 décembre 2021 par le conseil municipal de Louviers du projet simplifié d'acquisition publique de la copropriété dégradée du 20 rue du Quai et du bien situé au 3 rue du Polhomet ;

l'arrêté DGSA 21036 du 14 décembre 2021 portant organisation de la consultation publique organisée entre le 7 décembre 2021 et le 7 janvier 2022 ;

la demande du maire de Louviers.

Considérant la situation financière de la copropriété et l'état de l'immeuble concerné ;

SUR proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de l'Eure ;

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-23-165-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

- ARRÊTE -

Article premier :

Est déclaré d'utilité publique, le projet simplifié d'acquisition publique, au sens de l'article L 615-6 du code de l'habitation et de la construction, de l'immeuble sis 20 rue du Quai à Louviers par la commune de Louviers en vue de sa démolition totale.

Article 2 :

L'identité des propriétaires de l'immeuble 20 rue du Quai à Louviers, cadastré AY 0322, devant être expropriés ainsi que le montant de l'indemnité provisionnelle pour chaque propriétaire sont déterminés dans le tableau figurant à l'annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 :

L'immeuble sis 20 rue du Quai est déclaré cessible.

Article 4 :

L'expropriation est poursuivie au bénéfice de la ville de Louviers

Article 5 :

Après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle, il pourra être pris possession de l'immeuble sis 20 rue du Quai à Louviers, au plus tôt le 29 novembre 2022.

Article 6 :

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

Article 7 :

Si nécessaire, dans l'hypothèse ou l'accord de propriétaires n'a pas été obtenu, à la demande de la commune, le préfet saisira le juge de l'expropriation.

Article 8 :

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens.

L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Article 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet :

I – D'un recours gracieux ou hiérarchique :

Auprès de l'autorité ayant pris la décision ou de l'autorité supérieure, dans un délai de deux mois à compter de la publication de ladite décision. L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut rejet implicite pouvant être contesté devant le tribunal administratif.

II – D'un recours contentieux :

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen 53, avenue Gustave Flaubert – CS 50500 76000 Rouen dans un délai de deux mois à compter de la publication de ladite décision.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-25-185-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Il peut être formulé en utilisant l'application « Télérecours citoyens » sur le site : www.telerecours.fr.

Article 10 :

Le présent arrêté abroge l'arrêté n° DCAT/SJIPE/MEA/22/042 du 3 août 2022.

Article 11 :

La secrétaire générale de la préfecture, le maire de la commune de Louviers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie est adressée :

- à Monsieur le sous-préfet de Les Andelys,
- à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure
- à Monsieur le directeur départemental des finances publiques
- à Madame la présidente du tribunal judiciaire d'Evreux

Évreux, le **28 SEP. 2022**

Pour le Préfet et par délégation,
La secrétaire générale,



Isabelle DORLIAT-POUZET

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-23-165-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Annexe n°1 de l'Arrêté n° DCAT/SJIPE/MEA/22/050 abrogeant l'arrêté n° DCAT/SJIPE/MEA/22/042 et Déclarant d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition de l'immeuble sis 20 rue du Quai à Louviers par la commune de Louviers et le déclarant cessible

Copropriété dégradée du 20 rue du Quai - fixation du montant de l'indemnité provisionnelle

N° de lots et millièmes	Adresse du bien	Section cadastrale	Nature	Surface utile	Propriétaires	Montant de l'indemnité provisionnelle
Lot 6 : 533/1000	20 rue du Quai	AV0322	Combles aménagés - appartement	58 m²	SCI RO2+	30 450 €
	20 rue du Quai	AV0322	Appartement	72 m²	SCI RO2+	37 800 €
Lot 5 : 90/1000	20 rue du Quai	AV0322	Appartement	22 m²	SCI RO2+	11 550 €
Lot 4 : 127/1000	20 rue du Quai	AV0322	Appartement	31 m²	SCI APPOMANE	16 275 €
Lot 2 : 164/1000	20 rue du Quai	AV0322	Ancien local de restauration rapide	40 m²	M. SOUJHI et Mme IGHRASSIN	21 000 €
Lot 1 : 66/1000	20 rue du Quai	AV0322	Ancien local de cigarettes électroniques	16 m²	M. SOUJHI et Mme IGHRASSIN	8 400 €

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231211-23-165-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023