

**VILLE DE COGNAC (CHARENTE)**  
**EXTRAIT** du registre des délibérations  
**Conseil Municipal du 22 mai 2025**

Conseillers en exercice :	32
présents :	25
pouvoirs :	7
non participé au vote	0
votants :	32
abstentions :	0
voix pour :	32
voix contre :	0

***Jeudi 22 mai 2025 à 18 heures, en vertu de la convocation du 15 mai 2025, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Cognac se sont réunis, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Cognac, sous la Présidence de M. Morgan BERGER, Maire.***

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

M. Morgan BERGER – Mme Nadège SKOLLER – M. Yannick LAURENT – Mme Géraldine GORDIEN – Mme Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU – M. Bernard HANUS – M. Florent-José RODRIGUES – Mme Sylvie GAUTIER – Mme Christine BAUDET – M. Patrice BOISSON – Mme Jeanne Melaine BONFILS – M. Yoann BASSON – Mme Bernadette BOULAIN – Mme Aurélie PINEAU – M. Benoist RENAUD – M. Stéphane CORNET – Mme Dominique SOUMAGNE – M. Claude GUINET – Mme Laure MANDEAU – M. Romuald CARRY – Mme Emilie RICHAUD – M. Richard FERCHAUD – Mme Florence PECHEVIS – M. Damien BERTRAND - Mme Céline LAURENT.

**EXCUSÉS**

M. Gilles PREVOT pouvoir à Morgan BERGER - M. Valentin ROUGIER pouvoir à Yannick LAURENT – Mme Carole PLEDRAN pouvoir à Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU – M. Tarik EL CHERQUI pouvoir à Nadège SKOLLER - Mme Carole SAUNIER pouvoir à Géraldine GORDIEN - M. Jean-Hubert LELIEVRE pouvoir à Florence PECHEVIS – M. Jonathan MUÑOZ donne pouvoir à Romuald CARRY.

M. Patrice BOISSON est nommé secrétaire de séance.

**2025.58 – PROCÉDURE D'ACQUISITION SIMPLIFIÉE SUITE A ABANDON MANIFESTE DES PARCELLES AR N°899 – 18 RUE DE BITCHE ET BE N°26 – 10 RUE RICAUD**

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

Vu l'arrêté de péril imminent en date du 3 mai 2021 prescrivant des travaux de démolition du bâtiment en bois implanté sur la parcelle cadastrée BE n°26 afin de garantir la sécurité publique ;

Vu l'arrêté municipal n°2022.09 en date du 8 avril 2022 ordonnant la démolition d'un immeuble objet d'un péril imminent au 10 rue Ricaud ;

Vu le rapport établi par un agent assermenté et commissionné en urbanisme en date du 11 juin 2024 faisant état du défaut d'entretien des biens susvisés ;

Vu le Procès-Verbal provisoire n°01-2024 en date du 16 juillet 2024 constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées AR n°899 et BE n°26, situées respectivement 18 rue de Bitche et 10 rue Ricaud ;

Vu le Procès-Verbal définitif n°02-2024 en date du 16 octobre 2024 constatant à titre définitif l'état d'abandon manifeste des parcelles susvisées ;  
Vu le courrier de monsieur Vincent Jaszinski en date du 29 mai 2024 faisant état de la présence de termites et de végétation débordante au 18 rue de Bitche ;  
Vu l'estimation sommaire globale établie par le pôle d'évaluation domaniale n°2024-16102-93375 en date du 30 janvier 2025 évaluant à 131 877 € (dont 12 780 € à titre d'indemnités de remploi et 1 280 € à titre d'indemnités d'aléas divers) les dépenses prévisionnelles de l'opération ;

Considérant ce qui suit :

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste prévue aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, a été engagée par monsieur le Maire sur les parcelles sises 10 rue Ricaud, cadastrée section BE n°26, et 18 rue de Bitche, cadastrée section AR n°899 appartenant à M. Marcel FIZAINÉ. Le propriétaire étant décédé, le bien revient aux héritiers.

À la suite d'un arrêté de péril imminent concernant la parcelle cadastrée BE n°26 et la réalisation d'office des travaux de démolition prescrits par l'arrêté, l'état d'abandon manifeste de ladite parcelle par ses propriétaires, a été constaté dans un rapport établi par un agent assermenté et commissionné en urbanisme en date du 11 juin 2024.

Ce rapport porte également sur le bien cadastré AR n°899, situé 18 rue de Bitche, appartenant également à la succession FIZAINÉ. Le voisinage a fait part à la mairie de plusieurs désordres, tels que de la végétation empiétant sur les propriétés riveraines ainsi que la présence de termites, résultant de l'absence d'entretien du bâtiment.

Au vu de ce rapport, un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, établi le 16 juillet 2024, a fait l'objet des mesures de publicité (affichage, journaux) et d'une notification adressée aux propriétaires de la parcelle en cause, conformément aux dispositions des articles L.2243-2 et L.2243-4 du CGCT. Il est précisé que les propriétaires présumés, ayant soit renoncés à la succession, ou n'ayant pas été retrouvé par le notaire en charge de la succession FIZAINÉ, la notification a eu lieu à la mairie de Cognac.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, impartis aux propriétaires des parcelles concernées pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon, sont écoulés, sans que les propriétaires les aient exécutés et sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon des parcelles en cause.

En conséquence, les délais prévus par les dispositions du CGCT étant épuisés, un procès-verbal définitif d'abandon manifeste a été établi le 16 octobre 2024 et est tenu à la disposition du public.

Le maire propose au conseil municipal de déclarer les parcelles en cause en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune afin de réaliser les projets suivants :

Bien	Projet
Parcelle BE n°26 – 10 rue Ricaud	Aménagement d'un espace public comprenant du stationnement, et création d'un programme immobilier
Parcelle AR n°899 – 18 rue de Bitche	Réhabilitation du bâtiment en logement conventionné

L'estimation sommaire globale de ces projets s'élève à 279 322,25 € décomposée comme suit :

Désignation	Estimation Sommaire Globale des coûts de l'opération
Travaux d'aménagement espace public – 10 rue Ricaud	58 879,25 €
Réhabilitation du bâtiment 18 rue de Bitche en logement conventionné	88 566 €
<b>Sous-total coût des aménagements</b>	<b>147 445,25 €</b>
Acquisitions foncières	131 877 €
<b>Total :</b>	<b>279 322,25 €</b>

Dans le cadre de l'expropriation, en vertu des articles L.2243-3 et L.2243-4 du CGCT, un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, l'évaluation sommaire de son coût, ainsi que les pièces justificatives relatives à la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste, sera tenu à la disposition du public du 10 juin au 11 juillet 2025, lequel sera appelé à formuler ses observations pendant les horaires d'ouverture de l'Hôtel de Ville, soit du lundi au vendredi, entre 8h30 et 12h30 et de 13h30 à 17h30 (17h le vendredi).

Monsieur le Maire précise que les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal.

### Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix,

- **APPROUVE** le projet simplifié présenté au conseil municipal et l'évaluation sommaire de son coût ;
- **DÉCLARE** les parcelles sises 18 rue de Bitche, cadastrée section AR n° 899, ET 10 rue Ricaud, cadastrée section BE n°26 appartenant à la succession FIZAINÉ en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ;
- **D'AUTORISER** M. le Maire, ou son représentant, à signer tous documents relatifs à ce dossier.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Maire, certifie que la présente délibération est exécutoire de plein droit.  
Transmise au Représentant de l'Etat et publiée à la date du visa. (art.L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Le Maire,  
Morgan BERGER