



DOSSIER PRESENTANT LE PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE, AINSI QUE L'EVALUATION SOMMAIRE DES COUTS

*Procédure d'expropriation simplifiée pour cause d'utilité publique d'un bien
en état d'abandon manifeste*

(Article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales)

Bien concerné : Immeuble bâti et son terrain d'assiette, situé 2 rue des
Castors, 57710 Tressange (Parcelle section 5 n° 105)



Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire des coûts

Procédure d'expropriation simplifiée pour cause d'utilité publique d'un bien en état d'abandon manifeste (Article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales)

Bien concerné : Immeuble bâti et son terrain d'assiette, situé 2 rue des Castors, 57710 Tressange (Parcelle section 5 n° 105)

SOMMAIRE DU DOSSIER

1. Notice explicative présentant le projet d'acquisition publique
 2. Plan de situation
 3. Plan parcellaire
 4. État parcellaire (Liste des immeubles et identité des propriétaires)
 5. Évaluation sommaire du coût de l'opération pour la commune
 6. Pièces jointes
-

1. NOTICE EXPLICATIVE PRÉSENTANT LE PROJET

1.1. Contexte et origine du projet

La commune de Tressange a engagé une procédure d'abandon manifeste sur l'immeuble bâti et non bâti situé **2 rue des Castors**, cadastré **section 5 n° 105**, sur le fondement des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT.

Le procès-verbal provisoire constate que l'immeuble n'abrite effectivement aucun occupant à titre habituel depuis plusieurs années et n'est manifestement plus entretenu.

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique

Il relève le délabrement des accès, une porte de garage arrachée, un vitrage brisé, un bâtiment squatté ainsi qu'une végétation envahissante sur toute la propriété, entravant le passage sur les accès de la maison et empêchant d'atteindre la porte d'entrée. Il mentionne également du lierre progressant sur la façade, des branches d'arbres occultant partiellement les ouvertures, des branches et ronces dépassant sur les propriétés voisines ainsi que des ronces envahissant le trottoir et représentant un danger pour les piétons. Le procès-verbal définitif constate qu'aucune suite n'a été donnée par le propriétaire à l'injonction de remédier à l'état d'abandon du bien dans le délai de trois mois prévus à l'article L. 2243-3 du CGCT et constate l'état d'abandon manifeste de ce bien.

Cette situation engendre : un risque pour la sécurité, notamment en cas d'occupation illicite du bien, ainsi qu'une atteinte au cadre de vie et à l'image de la rue.

1.2. Rappel de la procédure administrative

- **21 novembre 2025** : Constat de l'abandon par procès-verbal provisoire du maire.
- **Mesures de publicité** : Notification au propriétaire (au vu des données du Livre foncier), affichage en mairie et sur les lieux, et publications dans deux journaux locaux.
- **19 mars 2026** : Constat de la persistance de l'abandon par procès-verbal définitif du maire, à l'issue du délai légal de 3 mois sans travaux du propriétaire.
- **23 septembre 2026** : Délibération du conseil municipal déclarant formellement l'état d'abandon manifeste et approuvant le lancement de la procédure d'expropriation simplifiée.

1.3. Objectifs de l'acquisition publique projetée

L'intervention de la commune s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L. 2243-4 du CGCT. L'objectif d'utilité publique est double :

1. **Faire cesser définitivement l'état d'abandon du bien**
 2. **Mettre en œuvre, suite à la prise de propriété par la commune, une cession encadrée du bien** au profit d'un acquéreur tiers (opérateur public, privé ou particulier) qui aura l'obligation contractuelle de procéder à sa **réhabilitation complète ou à sa reconstruction à des fins exclusives d'habitat**.
-

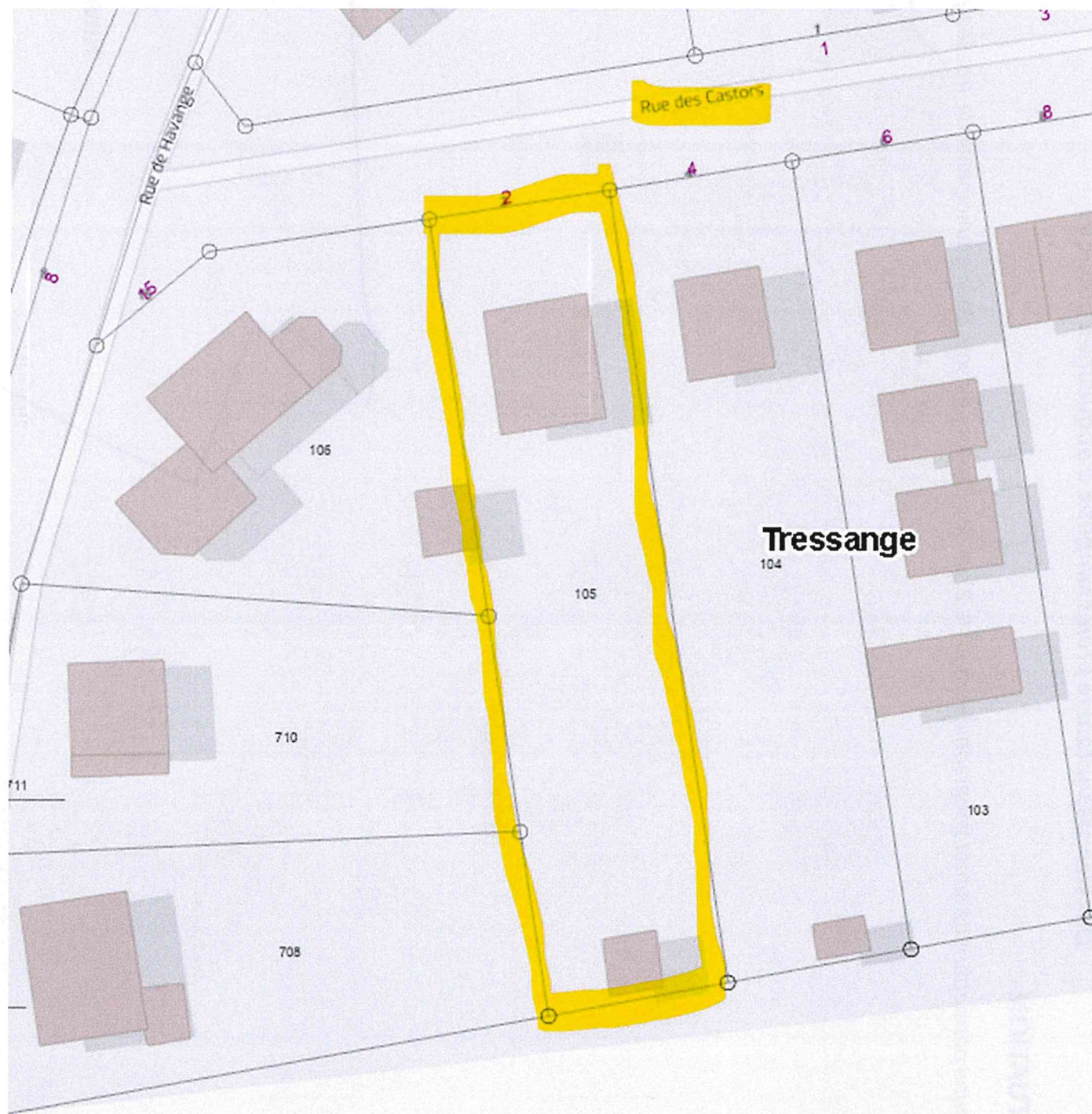
2. PLAN DE SITUATION

(Carte de la commune permettant de situer géographiquement le 2 rue des Castors au sein de la municipalité de Tressange).



3. PLAN PARCELLAIRE

(Extrait du plan cadastral zoomé sur la section 5, mettant clairement en évidence et en couleur les limites graphiques de la parcelle n° 105 à exproprier).



Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique

4. ÉTAT PARCELLAIRE

Le tableau ci-dessous dresse l'inventaire de la propriété et des droits réels concernés par la présente procédure d'expropriation :

Réf. Cadastrale	Adresse du bien	Nature du bien	Superficie	Identité complète du propriétaire / Titulaire de droits réels
Section 5 n° 105	2 rue des Castors, 57710 Tressange	Immeuble bâti (maison dégradée) et terrain d'assise	9,81 ares	M. Othello PESCAROLO Né le 14/07/1957 Demeurant à : 6 Groussgass L-5721 ASPELT, LUXEMBOURG

5. ÉVALUATION SOMMAIRE DU COÛT DE L'OPÉRATION

L'évaluation financière de l'opération est arrêtée sur la base des estimations du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques en date du 11 mai 2026.

5.1. Dépenses prévisionnelles (Coût de l'acquisition)

- **Valeur vénale du bien (indemnité provisionnelle principale) : 192 290 €**
- **Frais annexes, accessoires et aléas : 57 687 €**
- **Dépense totale brute estimée : 249 977 €**

Ces estimations relèvent de l'évaluation du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques en date du 11 mai 2026.

Il est à noter que le montant définitif de l'indemnité d'expropriation qui sera effectivement versée par la commune n'est évidemment pas connu au moment de la constitution du présent dossier.

Modalités et sources de financement : Auto-financement communal

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique

5.2. Recettes prévisionnelles (Revente du bien)

L'objectif de la commune étant la rétrocession rapide du bien à un tiers avec obligation pour l'acquéreur de réhabilitation ou de reconstruction à des fins d'habitat, le coût final de l'opération pour la commune dépendra du prix de cette future cession.

À ce jour, la commune ne dispose évidemment **pas d'indication ou d'offre fixant le prix de cette revente future.**

Deux scénarios théoriques de coût net sont envisagés :

- **Scénario A (Hypothèse de revente à une valeur couvrant, a minima, le coût de l'indemnité d'expropriation et des frais annexes (accessoires, aléas) supportés par la commune**
- **Scénario B (Hypothèse de revente à une valeur inférieure)**

Dans tous les cas, la vente par la commune sera soumise à évaluation préalable obligatoire de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, en application de l'article L. 2241-1 du CGCT.

La commune pourra vendre le bien à un prix inférieur à l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) si la délibération du conseil municipal est motivée par des motifs d'intérêt général et si la vente comporte des contreparties suffisantes au regard de l'avantage consenti.

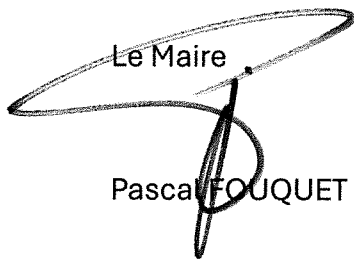
Il est à noter que la vente sera conditionnée par une obligation, pour l'acquéreur, de réhabilitation ou de reconstruction à des fins d'habitat. Des clauses particulières seront notamment intégrées à l'acte de vente.

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique

6. PIECES JOINTES

- Délibération n° 2026-060 en date du 23 septembre 2026 portant déclaration d'état d'abandon - Engagement de la procédure d'expropriation simplifiée - Fixation des modalités de mise à disposition du public du projet simplifié d'acquisition ;
 - Procès-verbal provisoire établi le 21 novembre 2025 ;
 - Procès-verbal définitif établi le 19 mars 2026 ;
 - Documents attestant de la date des affichages, publications et notifications requis des procès-verbaux ;
 - Évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 11 mai 2026 ;
-

Fait à Tressange, le 16 octobre 2026

Le Maire

Pascal FOUQUET



Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 / Email : mairie@tressange.fr / Site : www.tressange.com



DELIBERATION N° 2026-060 EN DATE DU 23 SEPTEMBRE 2026

**PORTANT DECLARATION D'ETAT D'ABANDON - ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE
D'EXPROPRIATION SIMPLIFIEE - FIXATION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION
DU PUBLIC DU PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION**

Envoyé en préfecture le 08/10/2026

Reçu en préfecture le 08/10/2026

Publié le

ID : 057-215706789-20260923-2026060-DE

Délibération Commune de Tressange

Département de la Moselle / Arrondissement de Thionville-Ouest



2026-060

Nb des conseillers élus : 19	Conseillers en fonction : 19	Conseillers présents : 15
Extrait du Procès-Verbal des Délibérations du Conseil Municipal Séance ordinaire du 23 septembre 2026 – 18 h 30		
Sous la présidence de Monsieur Pascal FOUQUET		
Membres présents : Sylvie BECQUER, Anthony SARTORI, Virginie TOTH, Sylvain JACQUE, Adjoints, Claire DANDA, Laurent SACCHET, Conseillers Délégués, Michel D'AMORE, Aurélie GUILHEM, Daniel MAJCHER, Sarah MALINOWSKY, Loann MICHEL, Marjorie RACH, Rémi SCHAEDEGEN, Jean-Paul WEBER, Conseillers Municipaux		
Membres absents excusés : Joëlle FRIEDRICH, Sophie GRZELAK, Jean-Paul SCALVINI, Pierre WAGNER, Conseillers Municipaux		
Procuration : Sophie GRZELAK procuration à Sylvain JACQUE, Joëlle FRIEDRICH procuration à Pascal FOUQUET, Pierre WAGNER procuration à Anthony SARTORI		
<u>Convocation du 19/09/2026 – Affichée le 19/09/2026</u>		

OBJET : PROCEDURE D'ABANDON MANIFESTE AU 2 RUE DES CASTORS TRESSANGE BURE

Le Maire présente au Conseil Municipal le dossier relatif à l'immeuble situé **2 rue des Castors à Tressange Bure**, cadastré section 5 n° 105, propriété de M. Othello PESCAROLO, faisant l'objet d'une procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste engagée sur le fondement des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il rappelle que le bâtiment situé sur la parcelle est abandonné, inoccupé et très fortement dégradé. Le terrain est envahi par la végétation et non entretenu.

Le Maire fait observer par ailleurs que cette situation présente également un risque pour la sécurité, notamment en cas d'occupation illicite du bien, ainsi qu'une atteinte au cadre de vie et à l'image de la rue.

Le Maire rappelle les étapes de la procédure déjà réalisées :

- Le 21 novembre 2025, un procès-verbal provisoire constatant l'abandon manifeste du bien a été dressé ;
- Ce procès-verbal a fait l'objet des mesures de publicité et de notification prévues par l'article L. 2243-2 du CGCT, à savoir [affichage en mairie, affichage sur les lieux, insertion dans deux journaux régionaux diffusés dans le département et notification au propriétaire] ;
- A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications précitées, aucune mesure de nature à faire cesser l'état d'abandon manifeste n'a été constatée ;
- Le 19 mars 2026, le maire a établi un procès-verbal définitif constatant la persistance de l'état d'abandon manifeste.

Le Maire précise que ce procès-verbal définitif est tenu à la disposition du public conformément à l'article L. 2243-3 du CGCT.

Le Maire précise que toutes les démarches amiables ont été tentées auprès du propriétaire du bien. Plusieurs courriers recommandés lui ont notamment été adressés le 20 octobre 2020 et le 22 mars 2023. Ces courriers sont restés sans réponse, alors même que la commune a reçu les accusés de réception correspondants, attestant qu'ils ont bien été reçus par leur destinataire.

En l'absence de réaction du propriétaire et compte tenu de la persistance de l'état d'abandon constaté, le Maire propose au Conseil Municipal de **poursuivre la procédure et de déclarer le bien en état d'abandon**, afin que la Commune de Tressange puisse l'acquérir par le biais de la procédure d'expropriation simplifiée prévue par l'article L 2243-4 du CGCT. L'objectif serait de faire cesser l'état d'abandon du bien et de procéder ensuite à la cession encadrée du bien en vue de sa réhabilitation ou de sa reconstruction par son acquéreur, à des fins d'habitat, dans le respect des règles d'urbanisme applicables et du caractère résidentiel de la rue.

Le Conseil Municipal est informé que le **Service des Domaines a estimé** la valeur vénale du bien à **192 290 €** et la dépense totale estimée à **249 977 €**, accessoires et aléas compris. Le produit futur de la cession ultérieure devra être estimé séparément afin de déterminer le coût net prévisionnel de l'opération pour la commune.

Ces estimations relèvent de l'évaluation du Service des Domaines en date du 11 mai 2026.

Il est à noter que le montant définitif de l'indemnité d'expropriation qui sera effectivement versée par la commune n'est évidemment pas connu actuellement.

L'objectif de la commune étant la rétrocession rapide du bien à un tiers avec obligation pour l'acquéreur de réhabilitation ou de reconstruction à des fins d'habitat, le coût final de l'opération pour la commune dépendra aussi du prix de cette future cession.

À ce jour, la commune ne dispose naturellement pas d'indication ou d'offre fixant le prix de cette revente future.

Deux scénarios théoriques de coût net sont envisagés :

- Scénario A : Hypothèse de revente à une valeur couvrant, a minima, le coût de l'indemnité d'expropriation et des frais annexes (accessoires, aléas) supportés par la commune
- Scénario B : Hypothèse de revente à une valeur inférieure)

Dans tous les cas, la revente par la commune sera soumise à évaluation préalable obligatoire du Service des Domaines, en application de l'article L. 2241-1 du CGCT.

La commune pourra vendre le bien à un prix inférieur à l'évaluation du Service des Domaines si la délibération du Conseil Municipal est motivée par des motifs d'intérêt général et si la vente comporte des contreparties suffisantes au regard de l'avantage consenti.

Il est à noter que la vente sera conditionnée par une obligation, pour l'acquéreur, de réhabilitation ou de reconstruction à des fins d'habitat. A cet effet, des clauses particulières seront notamment intégrées à l'acte de vente.

Le Maire informe par ailleurs l'assemblée que, conformément à l'article L. 2243-4 du CGCT, un **dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût doit être constitué**. Ce dossier doit être 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.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer les conditions de cette mise à disposition et les modalités selon lesquelles le public pourra formuler ses observations.

Le Maire précise enfin que le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclarera l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéa de l'article L. 2243-4 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° Déclarera cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indiquera le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixera 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° Fixera 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 sera publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il sera notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suivra la prise de possession, l'autorité expropriante sera 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 produira 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 seront régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

CELA ETANT EXPOSE :

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,

Vu

- Le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans ses dispositions applicables ;
- Le procès-verbal provisoire établi le 21 novembre 2025 ;
- Les justificatifs des mesures de publicité et de notification prévues à l'article L. 2243-2 du CGCT ;
- Le procès-verbal définitif établi par le maire le 19 mars 2026 ;
- L'évaluation du Service des Domaines ;

Considérant

- Que la parcelle cadastrée section 5 n° 105, située 2 rue des Castors à Tressange, est manifestement en état d'abandon ;
- Que l'état d'abandon manifeste a été constaté par procès-verbal provisoire le 21 novembre 2025 puis par procès-verbal définitif le 19 mars 2026 ;
- Que les mesures de publicité et de notification prévues par les articles L. 2243-2 et L. 2243-3 du CGCT ont été accomplies ;
- Qu'aucune mesure de nature à faire cesser l'état d'abandon manifeste n'a été constatée dans le délai légal suivant l'accomplissement de ces formalités ;
- Que l'absence durable de réaction du propriétaire, malgré les démarches amiables entreprises et les courriers recommandés reçus par celui-ci, ainsi que l'absence de toute solution amiable permettant de faire cesser l'abandon, rendent nécessaire l'acquisition publique du bien par voie d'expropriation ;
- Que la commune souhaite permettre, en application de l'article L. 2243-4 du CGCT, l'acquisition publique du bien à son profit par le biais d'une procédure d'expropriation simplifiée et sa cession encadrée ultérieure à un tiers, aux fins d'une opération de réhabilitation ou de reconstruction à usage d'habitation ;
- Que le conseil municipal doit se prononcer sur la déclaration du bien en état d'abandon manifeste et sur la poursuite de la procédure d'expropriation ;
- Que le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût doit être mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois dans des conditions précisées par délibération du Conseil Municipal ;
- Qu'il convient de fixer dès à présent les dates, le lieu, les horaires et les modalités de recueil des observations du public ;

DECIDE :

Article 1 — Déclaration de l'état d'abandon manifeste du bien sis 2 rue des Castors à Tressange

De déclarer sur le fondement de l'article L. 2243-3 du Code général des collectivités territoriales, la parcelle cadastrée section 5 n° 105, située 2 rue des Castors à Tressange et l'immeuble bâti qui s'y trouve, en état d'abandon manifeste.

Cette déclaration intervient sur la base du procès-verbal définitif établi par le maire le 19 mars 2026.

Article 2 — Poursuite de la procédure d'expropriation

De poursuivre la procédure d'expropriation prévue par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales afin de permettre l'acquisition publique de la parcelle et de l'immeuble bâti qui s'y trouve au profit de la commune de Tressange. La commune de Tressange est désignée comme bénéficiaire de l'expropriation.

Article 3 — Projet d'acquisition publique

D'approuver l'objet de l'opération, consistant à faire cesser l'état d'abandon du bien et à procéder ensuite à sa cession encadrée en vue de sa réhabilitation ou de sa reconstruction par son acquéreur, à des fins d'habitat, dans le respect des règles d'urbanisme applicables et du caractère résidentiel de la rue.

Article 4 — Dossier constitué par le maire présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'estimation sommaire de son coût – Modalités de mise à disposition du dossier et conditions selon lesquelles le public pourra formuler ses observations

De mettre à la disposition du public le dossier constitué par le maire présentant le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût, conformément à l'article L. 2243-4 du CGCT, dans les conditions suivantes :

Durée de la mise à disposition :

Le dossier sera mis à la disposition du public (pendant une durée minimale d'un mois), du 19 octobre 2026 au 22 novembre 2026 inclus.

Lieux et horaires de consultation :

Le dossier sera consultable à la :

Mairie de Tressange 2 place Charles-de-Gaulle 57710 Tressange
aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, soit :
du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h et le samedi de 10h à 12h.

Le dossier pourra également être consulté sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : www.tressange.fr

Composition du dossier :

Le dossier mis à la disposition du public comprendra notamment :

- La présente délibération ;
- Le projet simplifié d'acquisition publique ;
- L'évaluation sommaire du coût de l'opération ;
- Le procès-verbal provisoire établi le ;
- Le procès-verbal définitif établi le 19 mars 2026 ;
- Les documents attestant de la date des affichages, publications et notifications requis des procès-verbaux ;
- Les éléments permettant d'identifier la parcelle cadastrée section 5 n° 105 ;
- L'évaluation du Service des Domaines ;
- Tout document utile à l'information du public.

Modalités de présentation des observations :

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur un registre spécialement ouvert à cet effet et tenu à la disposition du public en mairie ;
- par courrier adressé à :
Monsieur le Maire de Tressange
Mairie de Tressange 2 place Charles-de-Gaulle 57710 Tressange
- par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@tressange.fr.

Les observations devront être reçues au plus tard le 22 novembre 2026 à minuit.

Les observations électroniques ou adressées par courrier reçues après cette date ne seront pas intégrées au registre de la mise à disposition, sans préjudice de leur éventuelle prise en compte dans le cadre général de l'instruction du dossier.

Information du public :

Un avis informant le public de la mise à disposition du dossier sera affiché en mairie et publié par tout moyen approprié permettant d'assurer une information suffisante du public.

Cet avis précisera notamment :

- L'objet de la mise à disposition ;
- Les dates de début et de fin ;
- Le lieu et les horaires de consultation ;
- La composition du dossier ;
- Les modalités de présentation des observations ;
- La date et l'heure limites de réception des observations.

Clôture et transmission du dossier :

À l'issue de la période de mise à disposition, le registre sera clos et les observations recueillies seront annexées au dossier de la procédure.

Le Maire établira un document récapitulatif des observations recueillies et transmettra au représentant de l'État le dossier complet, comprenant notamment la présente délibération, le projet simplifié d'acquisition publique, l'évaluation sommaire du coût, les justificatifs de publicité, le registre ou sa copie, ainsi que les observations du public.

La poursuite de la procédure interviendra conformément à l'article L. 2243-4 du CGCT et aux dispositions applicables du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 5 — Autorisations données au maire

D'autoriser le Maire, ou son représentant dûment habilité, à accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à :

- Organiser et assurer la mise à disposition du dossier ;
- Procéder aux mesures d'information du public ;
- Recevoir et conserver les observations ;
- Clôturer le registre ;
- Établir le récapitulatif des observations ;
- Transmettre le dossier au représentant de l'État ;
- Signer tout document nécessaire à la poursuite de la procédure, dans la limite des compétences communales.

Article 6 — Exécution et transmission

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département au titre du contrôle de légalité et fera l'objet des mesures de publicité prévues par le Code général des collectivités territoriales.

* A l'unanimité *

Fait et délibéré à TRESSANGE, les jour, mois et an susdits

Publié le 08/10/2026

Notifié le

Transmis à la S.-Préfecture le 08/10/2026

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE;

Le Maire,

Pascal FOUQUET



POUR EXTRAIT CONFORME

TRESSANGE, le 8 octobre 2026

Le Maire,

Pascal FOUQUET



Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



PROCES-VERBAL PROVISOIRE ETABLI LE 21 NOVEMBRE 2025

Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



PROCES VERBAL PROVISOIRE

Vu les articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Nous, soussigné. Denis SCHITZ, Maire de la commune de TRESSANGE, nous sommes rendus le 21 novembre 2025 à 10 heures, au numéro 2 rue des Castors à 57710 TRESSANGE afin de constater l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis à cette adresse, cadastré en section 5 parcelle n° 105, propriété de M. Othello PESCAROLO selon extrait du livre foncier en date du 20 novembre 2025.

Nous avons noté que ledit immeuble n'abrite effectivement aucun occupant à titre habituel depuis plusieurs années, et n'est manifestement plus entretenu. En effet, délabrement des accès, porte de garage arrachée, vitrage brisé, bâtiment squatté. Végétation envahissante sur toute la propriété, qui entrave le passage sur les accès de la maison et empêche d'atteindre la porte d'entrée interdisant ainsi une utilisation normale et/ou régulière du bien. Le lierre dévorant progressivement la façade et les branches des arbres ayant spontanément poussé sur la parcelle occultant partiellement les ouvertures de l'immeuble laissent à penser que le bien est vide de tout occupant.

Nous avons également plusieurs réclamations du voisinage car les branches, ronces dépassent sur les propriétés voisines et nécessitent une intervention des voisins. Le trottoir devant votre habitation est également envahi de ronces représentant un danger pour les piétons.

Le bien se trouve donc en état d'abandon manifeste.

Au vu de nos constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- Remplacement des vitres et fenêtres brisées ou condamnation de ces ouvertures
- Réparation de la porte d'entrée, avec pose de nouvelles serrures (si celles-ci sont dégradées, afin d'éviter toute occupation du bien sans droit ni titre).
- Nettoyage de la parcelle incluant notamment la collecte et l'enlèvement des déchets
- Elagage des arbres dont les branches avancent sur le domaine public / sur les propriétés voisines tel que prévu par le code civil dans son article 673.
- Abattage ou éêtage des arbres dont la hauteur dépasse celle prévue par le code civil dans son article 672.
- Mettre un terme à la dégradation progressive de tout élément susceptible de générer un péril si la situation devait perdurer.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 21 novembre 2025, à 11h45, heures légales, et avons signé.

Fait à TRESSANGE, le 21 novembre 2025
Le Maire,




Denis SCHITZ

Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



PROCES-VERBAL DEFINITIF ETABLI LE 19 MARS 2026

Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 / Email : mairie@tressange.fr / Site : www.tressange.com



PROCES VERBAL DEFINITIF

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;

Vu le procès-verbal provisoire en date du 21 novembre 2025 à Tressange, notifié le 3 décembre 2025 à M. Othello PESCAROLO demeurant à L-5721 ASPELT 6 Groussgaas, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vu le certificat en date du 21 novembre 2025 attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : Le Républicain Lorrain du 26 novembre 2025 ;

Vu le certificat en date du 21 novembre 2025 attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : La Semaine Metz-Thionville-Moselle du 27 novembre 2025 ;

Vu le certificat d'affichage de ce procès-verbal, du 19 mars 2026, en mairie de Tressange et à proximité de l'immeuble concerné ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par M. Othello PESCAROLO demeurant à L-5721 ASPELT 6 Groussgaas à mon injonction de remédier à l'état d'abandon de son bien situé 2 rue des Castors 57710 TRESSANGE, figurant au cadastre sous le n°105 de la section 5, et que le délai de trois mois prévus à l'article L. 2243-3 du CGCT est expiré ;

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

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 18 mars 2026 à 9 heures, heure légale, et qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification aux intéressés, et avons signé.

Fait à TRESSANGE, le 19 mars 2026
Le Maire,

Denis SCHITZ



Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



DOCUMENTS ATTESTANT DE LA DATE DES AFFICHAGES, PUBLICATIONS ET NOTIFICATIONS REQUIS DES PROCES-VERBAUX

Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



Certificat d’Affichage

Je soussigné Pascal FOUQUET, Maire de TRESSANGE,

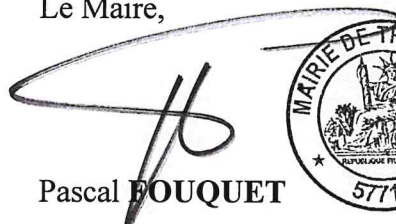
CERTIFIE que :

Le procès-verbal provisoire de l’état d’abandon manifeste de l’immeuble situé 2 rue des Castors à 57710 TRESSANGE BURE, établi le 21 novembre 2025, a été affiché sur les lieux et à la porte de la mairie :

- du 21 novembre 2025 au 21 février 2026.

TRESSANGE, le 22 février 2026

Le Maire,


Pascal FOUQUET



Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



Certificat d’Affichage

Je soussigné Pascal **FOUQUET**, Maire de **TRESSANGE**,

CERTIFIE que :

Le procès-verbal définitif de l’état d’abandon manifeste de l’immeuble situé 2 rue des Castors à 57710 TRESSANGE BURE, établi le 19 mars 2026, a été affiché sur les lieux et à la porte de la mairie à compter **du 19 mars 2026**.

TRESSANGE, le 19 mars 2026

Le Maire,


Pascal **FOUQUET**



Commune de 57710 Tressange

☎ 03.82.59.10.30 | Email : mairie@tressange.fr | Site : www.tressange.com



ÉVALUATION DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT

EN DATE DU 11 MAI 2026



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

le 11/05/2026

**Direction départementale des Finances publiques de
Moselle**

Pôle d'évaluation domaniale

1 rue François de Curel

BP 41054

57036 METZ Cedex 1

téléphone : 03 87 52 96 64

mél : ddip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de la Commune de Tressange

2, bis Place Charles de Gaulle

57 710 TRESSANGE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hélène WARIS

téléphone : 06 15 38 19 16

courriel : helene.waris@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 30092821

Réf OSE : 2026-57678V18807

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : Tressange

Adresse de l'opération : 2 rue des Castors

Dépense prévisionnelle : 249 977 €



1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Pascal Fouquet

Téléphone : 07.86.15.40.16

2 – DATE

de consultation : 20/03/2026

de visite sommaire du périmètre : 04/05/2026, visite extérieure uniquement

de dossier en état : 04/05/2026

négocié au : -

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

En application des articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a adopté un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste concernant la parcelle cadastrée en Section 5 n° 105 en date du 21/11/2025. Ce document a été signifié au propriétaire, Monsieur Othello Pescarolo par courrier en date du 1^{er} décembre 2025 et a été affiché en mairie et publié. Il s'agit d'évaluer la valeur vénale actuelle de la parcelle, afin que la commune puisse acquérir le bien par expropriation.

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales :

Commune	Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ha a ca)	Nature réelle
Tressange	05	105	2 rue des Castors	9 a 81 ca	maison et jardin
TOTAL				9 a 81 ca	



Parcellaire et prise de vue aérienne, Géofoncier

Description :

La parcelle accueille une maison construite en 1960, de construction traditionnelle sur sous-sol complet, avec jardin.

La maison n'a pas pu faire l'objet de visite intérieure mais elle est visible depuis la rue. Il est possible d'en constater l'état vétuste et son état d'abandon. On note plusieurs marques d'intrusion : porte du garage du sous-sol ouverte, fenêtre du rez-de-chaussée ouverte et présence d'un escabeau en permettant l'accès. La maison a manifestement fait l'objet de diverses intrusions et dégradations. La végétation du jardin est laissée sans entretien.

Le procès verbal provisoire d'abandon manifeste du 21/11/2025 relève :

Nous avons noté que ledit immeuble n'abrite effectivement aucun occupant à titre habituel depuis plusieurs années, et n'est manifestement plus entretenu. En effet, délabrement des accès, porte de garage arrachée, vitrage brisé, bâtiment squatté. Végétation envahissante sur toute la propriété, qui entrave le passage sur les accès de la maison et empêche d'atteindre la porte d'entrée interdisant ainsi une utilisation normale et/ou régulière du bien. Le lierre dévorant progressivement la façade et les branches des arbres ayant spontanément poussé sur la parcelle occultant partiellement les ouvertures de l'immeuble laissent à penser que le bien est vide de tout occupant.

Nous avons également plusieurs réclamations du voisinage car les branches, ronces dépassent sur les propriétés voisines et nécessitent une intervention des voisins. Le trottoir devant votre habitation est également envahi de ronces représentant un danger pour les piétons.

Il a été signalé par Monsieur le Maire que les pompiers ont eu à intervenir pour une fuite de gaz dans la rue. À cette occasion ils ont dû effectuer des vérifications au sein du bien à évaluer. Ils ont précisé que les parquets de l'étage ne présentaient plus un état de solidité suffisant et étaient devenus dangereux.

Surfaces

Présence de bâti : ☒ Oui ☐ Non ☐ Sans objet

Surface déclarée* : -

Type de surface : ☐ non précisée ☐ autre :

*donnée saisie ou transmise par le consultant lors de la saisine

Surface retenue : 114 m²

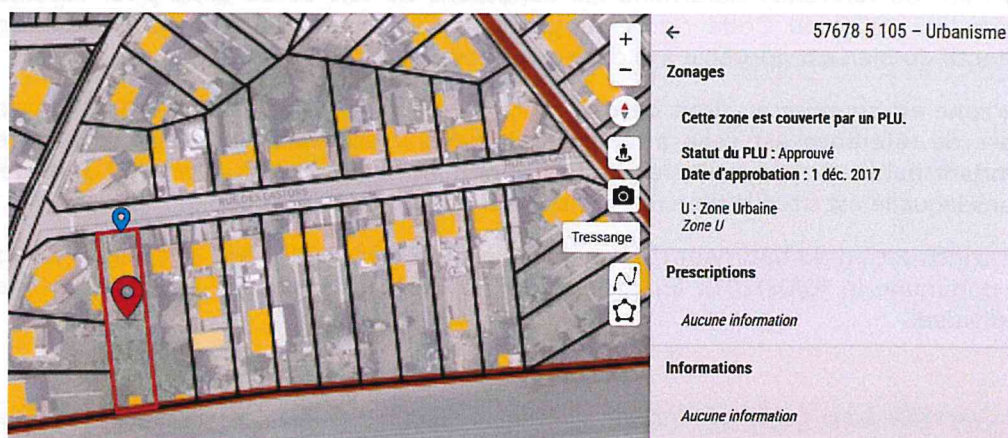
Type de surface : ☒ SHAB ☐ CARREZ ☐ SDPHO**
☐ SDP ☐ SU ☐ SUP**
☐ SUB ☐ SUN
☐ Autre** :

Source/corroboation : ☐ Consultant ☐ DPE ☐ validée l'issue de la visite
☒ Autre : Information cadastrale (VisuDgfip)

5 – URBANISME – RÉSEAUX

La Commune de TRESSANGE, lors de son Conseil Municipal du 27/01/2022, a approuvé la modification simplifiée n°3 bis du Plan Local d'Urbanisme approuvé initialement le 10/03/2017.

L'emprise est située en zone U.



Rapport de risques Géorisques à cette adresse :

4 Risques naturels identifiés :

 REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
 RADON	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ

4 Risques technologiques identifiés :

 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 NUCLÉAIRE	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ
 RISQUES MINIERES	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence détermine les conditions de fait et de droit pour l'évaluation des biens. L'article L.322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique que l'usage effectif du bien est apprécié à la date de référence.

La zone est soumise au droit de préemption urbain de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, la date de référence est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme (PLU) et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien (article L.213, 4 et 6 du Code de l'Urbanisme).

La construction du bâtiment de la parcelle est intervenue en 1960, soit avant l'adoption du PLU par la commune le 10/03/2017. En conséquence, le bien est évalué en tant que bâtiment d'habitation individuel.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure d'abandon manifeste constaté par un procès-verbal daté du 21/11/2025.

Il s'agit ici d'évaluer l'indemnité de dépossession à destination des propriétaires de l'emprise. En l'absence d'accord amiable, une procédure d'expropriation peut être engagée, sous le contrôle du juge qui s'assure que cette indemnité couvre intégralement le préjudice direct, matériel et certain de l'exproprié. L'indemnité de dépossession correspond à la valeur vénale de l'emprise foncière.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à toute évaluation détaillée. Il n'a pu être réalisé qu'une visite extérieure, depuis la rue.

Pour évaluer la valeur vénale de l'emprise foncière, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- la valeur vénale de la parcelle cadastrée en Section 5 n° 105 est arbitrée à **192 290 €**.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 192 290 €

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de emploi, dues en cas de DUP, arbitrées à 20 % : 38 458 €

→ *dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

→ *5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public*

- indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : -
en l'état des informations communiquées au service

- aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 19 229 €

SOIT :

Indemnités principales estimées à : 192 290 €

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à : 57 687 €

Dépense totale estimée à : **249 977 €**

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 12 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle construction serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Hélène WARIS,
Inspectrice des Finances Publiques