

COMMUNE DE



42 rue Nationale
Code postal : 16440

PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE
41 rue Nationale
N° 001-2020

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

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

Vu les nombreux courriers de l'Etablissement Public Foncier (EPF) adressés à la propriétaire du bien sis 41 rue Nationale, cadastré E 178-180-607, Mme CHOMMAUX Jeanne demeurant 15 rue Philippe Commynes – 66750 St Cyprien détaillés ainsi :

- 28 mai 2018 : courrier introductif destiné à présenter l'intervention de l'EPF
- 02 octobre 2018 : courrier introductif destiné à la fille de la propriétaire, Mme LABATUT Marie-José demeurant 75 avenue de Jouliou – 40090 St Avit
- 16 novembre 2018 : courrier à Mme CHOMMAUX-LAMBERT Ghislaine, fille de la propriétaire, domiciliée 15 rue Philippe Commynes – 66750 St Cyprien
- 30 novembre 2018 : courrier demandant ses coordonnées précises à la propriétaire
- 14 janvier 2019 : courrier de relance
- 30 avril 2019 : 2^{ème} relance en RAR,

Vu la conversation téléphonique du 26 novembre 2018 entre l'EPF et Mme CHOMMAUX-LAMBERT Ghislaine lors de laquelle la propriétaire s'informait sur les démarches entreprises par l'EPF et la Commune de Roulet St-Estèphe dans le cadre de la restructuration de bâtis vacants en centre-bourg, conversation restée sans suite,

Vu les visites fréquentes des abords de la propriété qui ont permis de constater l'état d'abandon du bien, laissé clos et à l'abandon depuis des années,

Vu les plaintes successives du propriétaire des parcelles E 794-183, M. Jérôme HARVENT, voisin des parcelles de Mme CHOMMAUX, plaintes relatives à l'envahissement de la végétation entraînant une détérioration du mur de clôture. Plaintes ayant finalement débouché sur une action en justice de la part de M. HARVENT à l'encontre de MME CHOMMAUX, dossier dans lequel M. Le Maire, Gérard Roy, a établi une attestation le 9 décembre 2019 indiquant le constat d'abandon du bien voisin et de l'importante végétation débordant chez M. HARVENT.

Considérant la délibération prise le 8 septembre 2020 dans le but de lancer la procédure d'acquisition des parcelles E 178-180-607,

Nous soussigné Gérard ROY, Maire de la commune de Roulet St-Estèphe (16440),

Nous sommes rendus le 8 septembre 2020 à 9 heures, à la maison située à 41 rue Nationale, afin de constater l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées E 178-180-607.

Avons constaté qu'à ce jour elle n'abrite aucun occupant et qu'elle n'est manifestement plus entretenue.

La proximité de l'habitation laissée à l'abandon avec le trottoir de la rue principale du bourg, rue Nationale est un facteur aggravant.

Le terrain est envahi d'une végétation abondante et dense. La proximité de cette végétation avec les parcelles voisines est un facteur aggravant en cas d'incendie.

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

La parcelle devra être défrichée, des arbres coupés et élagués. Les végétaux grands de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des clôtures devront être coupés ;

Les débris présents sur la parcelle devront être évacués en déchetterie ;

Des travaux de réfection de la toiture et le remplacement des fenêtres et portes fenêtres cassées ou manquantes devront être réalisés pour que la construction soit hors d'air et hors d'eau ;

Les volets devront être restaurés afin d'écartier tout danger de chute sur la voie publique ;

Des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont à prévoir ;

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Il sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux La Charente Libre et Le Sud Ouest.

A l'issue d'un délai de six (6) mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si les propriétaires ou l'un d'eux n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon et le Conseil Municipal pourra décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme ou d'un concessionnaire ayant vocation à construire ou réhabiliter des logements, ou à réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code Général des Collectivités Territoriales

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon

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.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1: Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, 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 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.

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 L2243-4: 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 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 la collectivité publique ou l'organisme 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 foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos à 15h40 et avons signé.

Fait à Rouillet St-Estèphe, le 9 septembre 2020

Le Maire,

Gérard ROY

