

PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

N° 001-2022

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 le courrier recommandé avec accusé réception du 07 février 2022 envoyé à Monsieur Charles Edouard DE RAMAIX par lequel il est signalé le mauvais état général de sa propriété sise au 6 rue de l'Eglise à Brouains,

Vu le courrier recommandé avec accusé réception du 07 mars 2022 envoyé à Monsieur Charles Edouard DE RAMAIX lui signifiant à nouveau le mauvais état général de sa propriété,

Vu l'impossibilité d'obtenir une réponse à ces deux envois,

Nous soussigné Bertrand GILBERT, Maire de la commune de Brouains (50150)

Nous sommes rendus le lundi 03 octobre 2022 à 10h30 avec Monsieur Jean-Pierre KOZICKI, 1^{er} Adjoint au Maire, au 6 rue de l'Eglise à Brouains pour constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée ZC 24, particulièrement l'immeuble construit sur cette parcelle.

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

La vision intérieure depuis les fenêtres permet de constater un entassement en vrac de cartons et de divers objets, rendant impossible une vie normale dans les locaux.

La façade de la maison est envahie d'une végétation abondante et dense, notamment des hortensias qui croissent devant les portes et fenêtres.

La toiture de la partie arrière de la maison présente un trou béant, à cause de plusieurs ardoises manquantes.

Le garage attenant n'est plus hors d'eau (ardoises manquantes) et les vitres de la porte sont brisées, laissant voir un amas de gravats et objets divers jonchant la totalité de la surface et y empêchant tout accès.

Les locaux n'étant plus hors d'eau, l'installation électrique (si elle est toujours alimentée) présente un danger important d'incendie.

La maison n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

1°) L'intérieur de la maison devra être débarrassé de tous les détritiques s'y trouvant par emport en déchèterie ;

2°) La végétation en façade de la maison, côté rue de l'Eglise, devra être taillée et ne plus empiéter sur la voie publique ;

3°) La toiture sur le côté arrière de la maison devra être refaite par réfection éventuelle de la charpente et pose de nouvelles ardoises ;

4°) Le garage devra être débarrassé de tous les objets qui s'y trouvent, en permettant ainsi un accès possible ;

5°) La toiture du garage devra également être revue en mettant ce local hors d'eau et le vitrage remplacé pour assurer la mise hors d'air ;

6°) L'installation électrique devra être revue pour une éventuelle mise aux normes et assurer la sécurité du bâtiment et du bâtiment mitoyen ;

7°) Le raccordement au système d'assainissement collectif sera obligatoirement effectué.

Le présent procès-verbal sera notifié au propriétaire, 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 les journaux régionaux La Manche Libre et La Gazette de la Manche.

A l'issue d'un délai de six (6) mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, Monsieur le Maire de Brouains 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 de Brouains, d'un organisme ou d'un concessionnaire ayant vocation à construire ou réhabiliter des logements, ou à réaliser une opération d'intérêt collectif lié à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code Général des Collectivités Territoriales

DEUXIEME 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 œuvre 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 droit 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 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 soit 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 11h30 et avons signé.

Fait à Brouains, le 03 octobre 2022.

Le Maire
Bertrand GILBERT

