PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE D'UN IMMEUBLE

Vu l'immeuble situé rue des Cèdres dans le hameau de CHAMPAGNE-LUREAU sur le territoire de la commune de SAVIGNE comprenant une grange localisé sur la parcelle cadastrée A n° 1224 et un groupe de bâtiments localisés sur les parcelles cadastrées section A n° 1009, 1011, 1224, 1245 et 1246 ayant pour propriétaire M. Brian STEPHENSON et Helen TURNBULL demeurant 12 Yohden Crescent - Horden - Peterlee - SR 8 1 PU - ROYAUME UNI

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 code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L 411-1,

Vu le courrier adressé par la commune de SAVIGNE le 26 juin 2020 à M. STEPHENSON et à Mme TURNBULL leur signalant le défaut d'entretien de leur propriété se caractérisant par des immeubles menaçant de s'écrouler et par une invasion des plantes sur l'ensemble de la parcelle,

Vu le rapport de la Direction Départementale des Territoires en date du 7 mai 2021 constatant de nombreux désordres dans les immeubles précités (état de ruine des dépendances et de l'ancienne maison d'habitation caractérisé par l'effondrement des parties d'éléments de charpente et couverture risquant d'affecter la sécurité publique et celle des riverains),

Vu l'arrêté de mise en sécurité adopté le 11 août 2022 par le maire de la commune de SAVIGNE interdisant définitivement toute utilisation des immeubles précités et prescrivant des travaux de démolition ainsi que de prendre toutes mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus des bâtiments en ruine,

Vu les mesures de sécurité prises par la commune de SAVIGNE pour éviter une mise en danger des usagers de la rue des Cèdres,

Nous soussigné, Jacques AUGRIS, maire de la commune de SAVIGNE, nous sommes déplacés sur place le 10 mai 2023 afin de constater l'état d'abandon manifeste.

A cette occasion, nous avons pu constater que l'ensemble des bâtiments situés sur les parcelles précitées cadastrées section A n° 1009, 1011, 1224, 1245 et 1246 sont actuellement envahis par les ronces et la végétation et autres plantes sauvages et que l'ensemble des bâtiments, dont certains ont vu leurs toiture et charpente s'effondrer, présentent des fissures et des risques d'éboulement à tout instant.

La végétation est telle qu'actuellement il n'est plus possible d'accéder aux bâtiments, qui présentent l'aspect de ruines manifeste menaçant de s'écrouler ainsi que le démontrent les différentes photos annexées au présent procès-verbal.

Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre à l'immeuble de voir rétablir sa destination, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve :

- démolition totale de tous les immeubles existants au regard de leur délabrement et du fait qu'ils menacent de s'écrouler à tout instant ;

- nettoyage de l'ensemble de la parcelle destiné à faire disparaître toute la végétation parasite qui existe et qui se développe librement.

En application de l'article L 2243-2 du code général des collectivités territoriales :

- le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie publique pendant 3 mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ;

- en outre, le présent procès-verbal d'abandon manifeste sera notifié aux propriétaires ou aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés. Cette notification reproduira intégralement les termes des articles L 2243-1 à 2243-4 du code général des collectivités territoriales rappelées ci-dessous :

Article L 2243-1 : « *Lorsque, dans une commune, les 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 L 2243-1-1 : « *Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoires, l'abandon manifeste d'une partie de l'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès de cette partie. La procédure prévue aux articles L 2243-2 à L 2243-4 est applicable* ».

Article L 2243-2 : « *Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, alors qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou le 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 L 2243-3 : « *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 L 2243-4 : « *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, appelle 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'abandon ou 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, appelle à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de leur 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 au deuxième ou troisième alinéa et détermine la liste des immeubles ou parties 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 les 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 aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation affectée 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 des 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 des droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

En application de l'article L 2243-3 du code général des collectivités territoriales, si à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification et de l'exécution des mesures de publicité du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, les propriétaires n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites ci-dessus :

- le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et ce procès-verbal sera tenu à disposition du public ;

- le maire saisira le conseil municipal, lequel décidera 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 en vue soit 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.

En foi de quoi, au vu du constat réalisé sur place le 10 mai 2023 et des photographies jointes au présent procès-verbal, nous avons dressé le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste et avons signé.

Fait à Savigné,
Le 15/06/2023

Le maire,
Jacques AUGRIS

Mairie de SAVIGNÉ
Vienne