

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VAL-DU-FABY



PROCÈS VERBAL PROVISOIRE D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste

Vu les plaintes récurrentes des voisins,

Vu les nombreux essais infructueux de contact de la mairie avec les propriétaires pour leur rappeler leur obligation d'entretien, et avec l'agence immobilière en charge de la vente de la maison depuis 5 ans,

Nous soussigné, Anthony CHANAUD, maire de la commune de VAL-DU-FABY, avons constaté, sans pénétrer sur la propriété, le 30 octobre 2024,

que la propriété cadastrée 329 AB 286 (photo 1) appartenant à M. Stephen BROWN et à Mme Jie HU, située au n°31 avenue de Couiza – Rouvenac sur la commune de VAL-DU-FABY est en état d'abandon manifeste;

que ladite propriété n'abrite aucun occupant et qu'elle n'est plus entretenue depuis de très nombreuses années ;

- qu'une partie de la toiture du bâti s'est effondrée (photos 2 à 4) ;

- que le bâtiment n'est plus hors d'air : les huisseries sont manquantes sur certaines fenêtres, les volets ne sont plus en très bon état et présentent un risque de tomber (photo 5) ;

- que le jardin n'est pas entretenu ; la végétation est abondante et non maîtrisée (photos 6 à 7) ;

- que le non entretien de cette parcelle constitue un risque de pullulation de nuisibles (rats, serpents, ...) et que la végétation sèche et les broussailles peuvent constituer un risque de départ d'incendie en été ;

- que le crépi de la façade est en train de tomber (photo 8) ;

- que la végétation pousse sur le toit (photo 9) ;

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

Pour que la construction soit hors d'eau, la charpente et la toiture devront être refaites.

Pour que la construction soit hors d'air, toutes les huisseries devront être remplacées.

Le nettoyage et débroussaillage complet du jardin devra être effectué.

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres ayants droit.

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 DÉPÊCHE DU MIDI et L'INDÉPENDANT DU MIDI.

A l'issue d'un délai de trois (3) 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, 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.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès verbal d'abandon manifeste clos le 31 octobre 2024 à 10 h 30 et avons signé.

Fait à VAL-DU-FABY, le 31 octobre 2024 ;

Annexe 1 : article L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales

Annexes 2 : photos

Annexe 1 : article L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales

Code général des collectivités territoriales

- Partie législative (Articles L1111-1 à L7331-3)
 - DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)
 - LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2255-1)
 - TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)
 - CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

- **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 plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

- **Article L2243-1-1**

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, 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 établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre 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, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

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 dont la commune est membre 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 le bénéficiaire 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.

Annexe 2 : photos

Photo 1

Vue générale

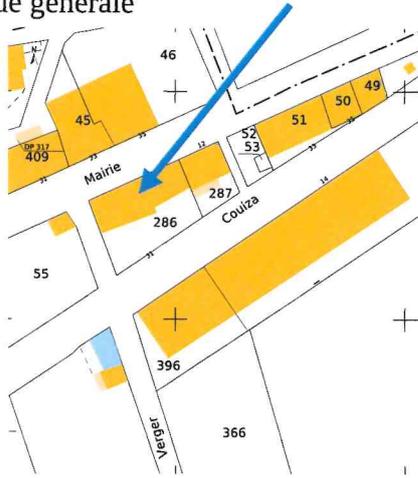


Photo 2

Vue du toit effondré et huisseries manquantes



Photo 3

Vue du toit effondré



Photo 4

Vue du toit effondré,
huisseries manquantes et
végétation abondante et non maîtrisée



Photo 5

Volet en mauvais état



Photo 6

Végétation abondante et non maîtrisée



Photo 7

Végétation abondante et non maîtrisée



Photo 8

Crépi en mauvais état



Photo 9

Végétation qui pousse sur le toit



