

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 le rapport d'expertise en date du 12 janvier 2023 de M. Frédéric LÉGLISE mandaté à cet effet par le tribunal administratif de Montpellier ;

Vu l'arrêté de mise en sécurité du 1^{er} mars 2023 du Président de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises ;

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 A 301 (photo 1) appartenant à M. Patrick CORNU et à Mme Christiane ROUAULT, située au 10 rue François Faure à FA 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 s'est effondrée (photo 2) ;

- que le bâtiment n'est plus hors d'eau : la toiture s'étant effondrée, qu'en conséquence les murs ne sont plus protégés, présentent de nombreuses fissures et menacent de s'effondrer sur la voie publique (photos 2 à 3) ;

- que la végétation pousse sur la toiture (photo 5) ;

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

Les murs, compte tenu de l'existence de nombreuses fissures, après constat de leur état par un spécialiste, devront être consolidés ou rebâties.

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

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 06 novembre 2024 à 14 h 00 et avons signé.

Fait à VAL-DU-FABY, le 06 novembre 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 manifestement 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

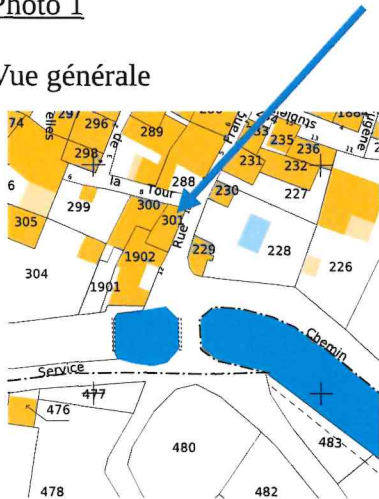


Photo 2

Vue du toit effondré à travers une des fenêtres

et mur fissuré



Photo 3

Fissure importante sur la façade



Photo 4

Fissures sur la façade

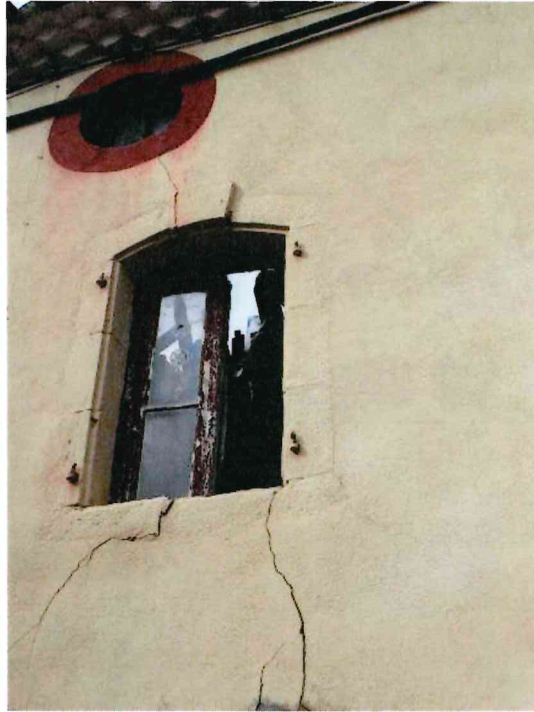


Photo 5

végétation sur le toit

