



PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE N° 001-2019

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 de Maître Caroline TRANCHEZ du 20 mai 2016 à Madame Corine RAYBAUD mentionnant l'insalubrité de la construction,

Vu le courrier de Madame TOLEDO Marie-Joséphine (née RAYBAUD) du 24 mai 2016 par lequel celle-ci reconnaît l'état d'abandon du bien et en demande l'entretien à la mairie de Villecroze,

Vu le rapport en date du 06 juillet 2016 de Monsieur Lionnel BEAUGÉ, Garde Champêtre de la commune de Villecroze, agent assermenté,

Vu le rapport en date du 30 août 2018 de Monsieur Lionel GROSSON, Garde Champêtre de la commune de Villecroze, agent assermenté,

Nous soussigné Rolland BALBIS, Maire de la commune de Villecroze (83690),

Nous sommes rendus le 18 février 2019 à 15h20 quartier LA BAUME, à la maison située à l'entrée du parc municipal appelée « maison TOLEDO », afin de constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée AB 158.

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

Le terrain est envahi d'une végétation abondante et dense, de type bambous de plus de deux mètres de hauteur et végétations diverses. La proximité de cette végétation vers le parc municipal de Villecroze, site classé Natura 2000 à protéger, est un facteur aggravant en cas d'incendie.

La parcelle est délimitée avec le parc municipal, et spécifiquement l'aire de jeux pour enfants, par une simple palissade en canisses.

L'accès à la parcelle AB 158 se fait par un portail bas fermé, qui est cependant facilement enjambé par des intrus. Des tire-bouchons et bouteilles vides sont retrouvés sur le site.

L'accès au garage s'avère impossible tant la végétation s'est développée.

Des débris jonchent le sol du jardin mais également le sol de la maison. Des lits de fortune sont présents dans la pièce principale et laissent à penser qu'il s'agit d'un lieu de squat occasionnel.

4 bouteilles de gaz sont présentes dans le local ouvert en façade ouest.

- Le bâtiment n'est plus hors d'air : des fenêtres sont cassées ou ouvertes, le battant d'une porte fenêtre est manquant, et les volets de la porte-fenêtre ne sont plus en état d'usage.
- Le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous sur la toiture sont visibles et peuvent laisser passer la pluie ;
- L'installation électrique est vétuste et n'est plus aux normes : les fils électriques sont à nu à certains endroits ;
- Des moisissures sont présentes dans la salle de bain, les murs s'effritent ;
- Le bien n'est pas raccordé 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 :

- 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 réparation du système électrique devront être entrepris ;
- Des travaux de réparation 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 murs et moisissures devront être traités ;
- Des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont à prévoir ;
- Une solution devra être trouvée pour que la parcelle ne soit plus accessible aux squatteurs afin que les nuisances cessent.

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 les journaux régionaux LA PROVENCE et VAR MATIN.

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 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 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 Villecroze, le 18 février 2019

Le Maire
Rolland BALBIS

