



PROCES VERBAL DEFINITIF DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N° 2021_01

Vue la LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique et notamment ses articles 48-50-53 ;

Vus les Articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales ci-après reproduits,

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 oeuvre 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. »

Nous soussigné Gérard LUNEL, Maire de la commune de SAINT-PAUL-LES-ROMANS (26750),

Vu les articles L.2243-1 à 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu le procès-verbal de constat établi par Christian Joubert, Huissier de Justice, le 23 juillet 2020 ;

Vu le procès-verbal n° 2020_01 constatant à titre provisoire l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées AC 111, AC 112, AC 117, AC 217 et AC 387 le 23 juillet 2020, notifié à Monsieur Jean-Philippe Pouzin et Mesdames Anne-Marie et Bernadette Pouzin par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Vu le certificat en date du 25/02/2021, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : Dauphiné Libéré ;

Vu le certificat d'affichage de procès-verbal, du 25/02/2021 au 01/09/2021, en mairie de Saint Paul Lès Romans et à proximité des parcelles concernées ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Monsieur Jean-Philippe Pouzin et Mesdames Anne-Marie et Bernadette Pouzin à l'injonction de Monsieur le Maire de remédier à l'état d'abandon de ses biens sur les parcelles cadastrées AC 111, AC 112, AC 117, AC 217 et AC 387, et que le délai de six mois prévus à l'article L.2243-3 du CGCT est expiré ;

Nous constatons à titre définitif que les parcelles cadastrées AC 111, AC 112, AC 117, AC 217 et AC 387, appartenant à Monsieur Jean-Philippe Pouzin et Mesdames Anne-Marie et Bernadette Pouzin, ne sont manifestement toujours pas entretenue et de surcroît n'ont pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

1/ Parcelle AC 117

La parcelle est clôturée par un mur en galet sur une partie et par un grillage qui offre des ouvertures permettant des intrusions sur la propriété. La clôture métallique est ancienne, rouillée, ondulée et non complète.

La parcelle est envahie par une végétation dense, avec notamment des bois morts au sol et à l'arrière des broussailles et de nombreux feuillus adultes dont certains ont des branches cassées et d'autres plus en avant qui surplombent la rue.

La parcelle est occupée en limite de propriété par un bâtiment de stockage de matériel agricole, intitulé « ancienne salle des fêtes ». Le bâtiment à l'abandon depuis plus de 20 ans est envahi par la végétation qui grimpe jusqu'à la toiture. Le chéneau est perforé, la passe de toit située en bordure de la voirie communale attenante Chemin de l'Eglise est dégradée, des tuiles apparaissent cassées ou manquantes.

La façade est vétuste et constellée de nombreuses fissures, l'enduit se délite d'une façon générale, l'angle du bâtiment en soubassement est sévèrement écorné.

Le bâtiment est accolé au parking de l'Eglise du village où de nombreuses cérémonies ont lieu.

Les risques liés à la non-remise en état de cette parcelle sont les suivants : Chute de tuiles ou d'éléments de charpente sur la chaussée et sur les passants, Squat du petit bâtiment, infestation de la parcelle par des nuisibles (rats, serpents...), blessure liée au possible franchissement de la clôture grillagée en mauvais état.

2/ Parcelle AC 111

Il s'agit d'un ancien verger.

La parcelle est envahie par une végétation dense de type roncier, lierre. Les arbres fruitiers ne sont pas taillés et sont couverts de lierre, un certain nombre d'arbres sont morts.

La parcelle n'est pas clôturée et la végétation s'étend jusqu'en limite de voirie communale.

Les risques liés à la non-remise en état de cette parcelle sont les suivants : Chute de branches ou d'arbres sur des personnes ou des animaux entrés sur la parcelle, infestation de la parcelle par des nuisibles (rats, serpents...), incendie des arbres abandonnés.

3/ Parcelle AC 112

La parcelle contigüe à la précédente est envahie par une végétation dense et par des bâtiments en ruine et également envahis de végétation.

La parcelle n'est pas clôturée, laissant le passage libre à des intrusions.

Les risques liés à la non-remise en état de cette parcelle sont les suivants : Chute de tuiles, de pierres, d'éléments de maçonnerie ou de charpente, infestation de la parcelle par des nuisibles (rats, serpents...), blessure liée à la visite des ruines non closes, incendie.

4/ Parcelle AC 217

Les limites de la parcelle le long de la rue du Gât sont clôturées d'un côté par un mur en ciment et par un grillage qui laisse des passages par endroit.

Les limites de la parcelle le long d'une partie de la rue du Gât, du chemin des Gourrey et de la rivière Joyeuse ne sont pas clôturées.

La parcelle est envahie d'une végétation dense de type lierre et ronciers, avec des bois morts et de grosses branches notamment à l'aplomb de l'accotement de la voie publique.

La demeure située sur la parcelle est envahie de végétation et n'est plus hors d'air : des portes et des fenêtres sont cassées ou manquantes, les volets des fenêtres ne sont plus en état d'usage.

Les bâtiments ne sont pas en bordure de voirie.

Les risques liés à la non-remise en état de cette parcelle sont les suivants : Chute de tuiles, de pierres, de morceaux de verre, ou d'éléments de maçonnerie ou de charpente, infestation de la parcelle par des nuisibles (rats, serpents...), blessure liée à la visite des ruines non closes, incendie. Chute de galets sur la voirie pouvant entraîner des blessures et des sur-accidents.

5/ Parcelle AC 387

La parcelle non bâtie est envahie par une végétation dense.

Elle est bordée chemin des Gourrey par un mur en ciment recouvert d'un enduit ancien et garni de nombreuses fissures. Des branches et des troncs d'arbres sont en appui sur le mur. Du lierre déborde du sommet du mur et atteint un poteau en bois qui supporte des câbles de lignes électriques de basse tension.

Les limites de la parcelle le long de la rue du Gât sont clôturées par un mur en galet. Le mur présente des signes d'effondrement par endroit. Une végétation dense et envahissante de type lierre et ronces se déploie sur le mur et les arbres qui le bordent dépassent la limite de propriété et surplombent la voirie publique.

Les risques liés à la non-remise en état de cette parcelle sont les suivants : Infestation de la parcelle par des nuisibles (rats, serpents...), blessure liée à la visite des ruines non closes, incendie. Chute de galets sur la voirie pouvant entraîner des blessures et des sur-accidents.

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

1/ Parcelle AC 117

La parcelle devra être défrichée, les arbres devront être élagués et les arbres morts devront être coupés et évacués.

Les végétaux grands de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des limites de voirie communale devront être coupés.

Des travaux de réfection de la toiture devront être réalisés. Le remplacement des fenêtres et portes manquantes devra être réalisé pour que la construction soit hors d'air et hors d'eau.

Des dispositions devront être prises pour que le site ne soit plus accessible.

2/ Parcelle AC 111

La parcelle devra être défrichée, les arbres devront être élagués et les arbres morts devront être coupés et évacués.

Les végétaux grands de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des limites de voirie communale devront être coupés.

Des dispositions devront être prises pour que le site ne soit plus accessible.

3/ Parcelle AC 112.

La parcelle devra être défrichée, les arbres devront être élagués et les arbres morts devront être coupés et évacués.

Les végétaux grands de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des limites de voirie communale devront être coupés.

L'ensemble du site devra être nettoyé.

Des dispositions devront être prises pour que le site ne soit plus accessible.

4/ Parcelle AC 217

La parcelle devra être défrichée, les arbres devront être élagués et les arbres morts devront être coupés et évacués.

Les végétaux grands de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres de la limite de voirie communale devront être coupés.

Des dispositions devront être prises pour que le site ne soit plus accessible.

5/ Parcelle AC 387

La parcelle devra être défrichée, les arbres devront être élagués et les arbres morts devront être coupés et évacués.

Les végétaux grands de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres de la limite de voirie communale devront être coupés.

Des dispositions devront être prises pour que le site ne soit plus accessible.

Le présent procès-verbal sera affiché en mairie pendant trois (3) mois, et sera publié sur le site internet de la commune. Le présent procès-verbal sera mis à la disposition du public pendant un mois.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos à 16h25 et avons signé.

Pièce annexée au procès-verbal :

- Procès-verbal de constat d'huissier
- Procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste

Fait à Saint-Paul-Lès-Romans, le 20 octobre 2021

Le Maire

Gérard LUNEL

