

PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE

N° 001- 2023

Vu l'immeuble sis 2, Allée des 4 Vents, 29280 Locmaria-Plouzané, cadastré AT0007, ayant pour propriétaire Monsieur Roland MARZIN, résidant 3 Allée des 4 Vents, 29280 Locmaria-Plouzané

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 de Madame GODEBERT, Maire de la commune de Locmaria-Plouzané (29280), du 18 janvier 2021, interpellant Monsieur MARZIN sur cette longue interruption des travaux sans que cela n'ait pour effet la reprise des travaux,

Vu le premier procès-verbal constatant l'interruption des travaux dressé le 21 septembre 2022 suivi un an après du second procès-verbal dressé le 25 septembre 2023 pour attester du caractère avéré de l'absence totale d'évolution des travaux.

Vu le constat de caducité du permis de construire N°PC0291300800051 notifié le 16 octobre 2023 par lettre recommandée avec accusé de réception au terme d'une procédure contradictoire au cours de laquelle M. MARZIN a fait valoir ses observations par courrier reçu en mairie le 12 octobre 2023,

Nous soussigné, Madame GODEBERT, Maire de la commune de Locmaria-Plouzané (29280), sommes rendus le 6 novembre 2023, à l'immeuble situé au 2, Allée des 4 Vents, cadastré AT 0007, afin d'en constater l'état d'abandon manifeste.

Avons constaté depuis la voie publique :

- La parcelle est en friche depuis plusieurs années avec la présence d'une végétation non entretenue et de ronciers de plus de 3 mètres de long,
- Le bâtiment ne comporte ni toiture, ni charpente,
- Aucune ouverture du bâtiment ne possède de porte ou de fenêtre,
- Le parpaing est nu, aucune présence d'enduit n'est constatée.
- Suite au passage de la tempête CIARAN, des blocs de béton et parpaings ont été arrachés et effondrés devant la construction,

Ces constatations attestent de l'arrêt du chantier depuis plusieurs années et de la dangerosité de la structure eu égard aux événements météorologiques extrêmes.

Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre à l'immeuble de voir rétablie sa destination d'habitation, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve eu égard aux normes de décence (voir le décret no 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent) :

- Les travaux définitifs devront être réalisés pour mettre fin au chantier entrepris le 20 décembre 2010 comme l'atteste la déclaration d'ouverture de chantier reçue en mairie le 28 décembre 2010
- Les végétaux de plus de 2 mètres de haut devront être coupés et le jardin aujourd'hui en friche devra être entretenu.
- Pour que la construction puisse répondre à l'usage auquel elle est destinée, des travaux de gros œuvre devront être entrepris pour la remettre hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture et de pose de menuiseries extérieures devront être réalisés.
- La stabilité des murs devra être contrôlée et les moisissures traitées.
- Les planchers, les plafonds, les parties d'escaliers et les garde-corps des balcons et fenêtres devront être installés.
- Des travaux d'installation des réseaux et branchements d'eaux usées, d'eau potable, de gaz et d'électricité devront être entrepris. Ils devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Les installations de chauffage et de production d'eau chaude seront conformes aux normes en vigueur.
- Une cuisine ou un coin cuisine devra être aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson, un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et une installation d'évacuation des eaux usées.
- Une installation sanitaire intérieure (obligatoire pour les habitations de plus d'une pièce) devra être aménagée et comprendre : un WC (séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas) et un équipement pour la toilette alimenté en eau froide et chaude (une baignoire ou une douche) de manière à garantir l'intimité personnelle.
- Une ventilation générale et permanente de l'habitation devra être installée afin de garantir un renouvellement de l'air suffisant.

En application de l'article L2243-2 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 pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux OUEST-FRANCE et LE TELEGRAMME.
- En outre Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié au propriétaire, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Cette notification reproduira intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales rappelés ci-dessous :

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, voles 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 de 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 a 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 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'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 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'État 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 application de l'article L2243-3 du CGCT, si, à l'issue d'un délai de six (6) mois à compter de la notification et de l'exécution des mesures de publicité du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites :

- le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et ce procès-verbal sera tenu à la 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, 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.

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste et avons signé.

Fait à Locmaria-Plouzané, le 07/11/2023

Le Maire Viviane GODEBERT



Annexes : 5 photos



