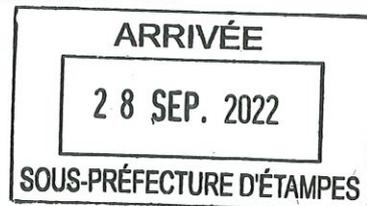


MAIRIE DE PUSSAY

PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE N° 2022-01



VU les articles L 2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article 71 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014,

VU l'article 130 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,

VU la délibération n° 2022-06-23/09 du 23 juin 2022, autorisant Monsieur le Maire à engager la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste des lots n°s 3, 5, 8, 10 et 15 au sein de la copropriété sise 63, Rue Etienne Laurent à Pussay (91740), cadastrée section O n° 1050.

VU, depuis 2013, les nombreux échanges téléphoniques et courriers simples et recommandés adressés à Monsieur Alain PERRIN propriétaire des lots n°s 3, 5, 8, 10 et 15 au sein de la copropriété sise 63, Rue Etienne Laurent à Pussay (91740), afin de lui faire part des constatations de défaut d'entretien de son bien, (courriers du 6 août 2013, du 25 juin 2014, du 17 octobre 2014, du 23 octobre 2019, du 16 octobre 2020, du 23 mars 2021),

Nous soussigné, Grégory COURTAS, Maire de la commune de Pussay (91740), nous sommes rendus le 26 septembre 2022 à 10h00, au numéro 63, Rue Etienne Laurent à Pussay (91740), afin de constater l'état d'abandon manifeste des lots n°s 3, 5, 8, 10 et 15 au sein de la copropriété sise à cette adresse, appartenant à Monsieur Alain PERRIN, domicilié à MONTGERON (91230), 40, Rue de Concy,

En présence de Monsieur Jean-Yves ROUSSEAU, Adjoint au Maire délégué, Chargé des Travaux, de l'Urbanisme et de la Sécurité,

Avons constaté ce jour que les lots susvisés n'abritent aucun occupant et qu'ils ne sont manifestement plus entretenus depuis de nombreuses années.

Il résulte du constat ce qui suit :

- la toiture est en très mauvais état, elle est protégée par une bâche pour éviter les infiltrations d'eau (ardoises manquantes),
- la vitrine en verre est brisée en plusieurs endroits et menace de tomber sur le domaine public,
- des pigeons se sont introduits dans les lieux et certains sont morts dégageant une odeur pestilentielle,
- les gouttières à l'arrière du bâtiment sont défectueuses, cela engendre de l'humidité sur les murs,
- la végétation envahie les murs et les gouttières,
- les pierres de façade sont déjointées et menacent de tomber sur le domaine public.

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

- pour que la construction soit hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture (ardoises manquantes) et de remplacement des menuiseries extérieures (vitrine cassée) devront être réalisés,
- les gouttières à l'arrière du bâtiment devront être changées,
- les murs infiltrés d'eau devront être traités,
- les cadavres de pigeons devront être évacués et les lieux devront être désinfectés,
- les ouvertures qui permettent aux pigeons d'accéder à l'intérieur du bâti et de nicher devront être fermées et ou condamnées,
- la végétation envahissant les murs et les gouttières devra être coupée.

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 les journaux régionaux Le Républicain et Le Parisien.
- En outre, le présent procès-verbal provisoire de l'état 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 L 2243-1 :

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 L 2243-1-1 :

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 L 2243-2 :

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, 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 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, 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.

En application de l'article L 2243-3 du C.G.C.T., si, à l'issue d'un délai de trois (3) 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 qui a été clos le 26 septembre 2022 à 11 h 00 heures, heure légale, et avons signé.

Fait à Pussay, le 26 septembre 2022

Certifié exécutoire compte

tenu de la réception en

Sous-Préfecture le : 28 septembre 2022

et de la publication le : 28 septembre 2022

Le Maire de Pussay



Grégory COURTAS



Le Maire de Pussay,

Grégory COURTAS