



**Procès-verbal provisoire de déclaration d'un terrain bâti en état d'abandon manifeste  
Parcelle AK 031**

Vu la parcelle bâtie AK n° 031 au 10 de la rue du Général de Gaulle,

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport de constatation de la police municipale du 9 octobre 2019,

Vu le courrier de mise en demeure du 24 octobre 2019 adressé en recommandé avec accusé de réception à monsieur Robert Jouan, propriétaire, demeuré sans réponse,

Vu la procédure de péril imminent diligentée près du Tribunal Administratif de Rennes en application de l'article L. 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le rapport en date du 30 septembre 2020 dressé par monsieur Jean-François Desnos, expert désigné par ordonnance de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 17 septembre 2020 statuant en référé sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril imminent,

Vu l'arrêté municipal A/2020/0597 du 15 octobre 2020 de péril imminent pris consécutivement au rapport de l'expert Jean-François Desnos, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception à monsieur Robert Jouan, mettant en demeure le propriétaire de réaliser dans un délai de deux mois les mesures prescrites,

Vu l'absence d'exécution par le propriétaire des mesures prescrites,

Vu l'exécution d'office par les services de la ville de mesure prescrites dans l'arrêté A/2020/0597, notamment par la condamnation des ouvertures pour interdire l'accès au public,

Les éléments de constatation étaient les suivants :

Considérant qu'il ressort du rapport de l'expert qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de la construction du n° 10 rue du Général de Gaulle, en raison de :

- la situation d'abandon de l'immeuble et l'absence d'entretien ;
- la disparition partielle des menuiseries au rez-de-chaussée qui libère l'accès à l'intérieur des locaux ;
- la destruction des intérieurs rendant les locaux inhabitables ;
- de l'état des installations techniques (plomberie, électricité, sanitaire) vandalisées et ayant disparu ;
- de l'état inconnu des installations électriques ;
- d'un escalier ruiné ne permettant pas l'accès à l'étage ;
- d'espaces extérieurs non entretenus et envahis de végétation ;
- l'accumulation de débris de toute sorte source d'insalubrité ;
- du caractère inhabitable de la maison en l'état ;
- la possibilité de risque de chute éventuelle d'une partie des ouvrages à l'intérieur des locaux ou sur la voie publique avec une mise en danger des visiteurs, des passants ou des véhicules ;
- de visites du bâtiment par des tiers et la présence périodique de squatteurs.

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'arrêté municipal A/2020/0597, les prescriptions suivantes :

- interdire l'accès au terrain, en dehors des interventions nécessaires aux opérations de mise en sécurité des lieux et de levée du péril, par la sécurisation de la façade sur la rue du Général de Gaulle, de la façade donnant entre les 8 et 10 rue du Général de Gaulle par la fermeture de l'accès au jardin du n°10 du Général de Gaulle, et la pose d'une clôture en panneaux de treillis métallique d'une hauteur de 2 mètres, liés entre eux pour les rendre indémontables ;
- assurer la condamnation des ouvertures ne possédant pas de menuiseries, au rez-de-chaussée et à l'étage, par des panneaux solidement fixés et indémontables rendant impossible l'accès à l'intérieur des locaux ;
- faire vérifier par les services compétents l'état des installations de distribution électrique incorporées dans les murs extérieurs et, le cas échéant, les faire neutraliser ;
- assurer l'entretien des végétaux sur une largeur minimale de 3 mètres le long de la façade du jardin du n°10 du général de Gaulle.

La ville a pris les mesures pour interdire les accès du public au lieu en vue de le sécuriser.

Depuis lors le propriétaire n'a pris aucune mesure pour remédier aux désordres constatés.

Toutes les constatations attestent de l'état de vétusté de l'immeuble faute de tout entretien.

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 :

- la restauration des menuiseries au rez-de-chaussée,
- la réfection des intérieurs pour rendre les locaux habitables,
- la remise en état des installations techniques (plomberie, électricité, sanitaire),
- la pose d'un escalier permettant l'accès au 1<sup>er</sup> étage,
- l'entretien des espaces extérieurs par l'élimination des déchets et la taille et la coupe des espaces verts,
- les travaux à l'intérieur des locaux pour éviter les chutes de matériaux.

En application de l'article L. 2243-2 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 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 rappelées 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.

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 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 auquel 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 L. 2243-3**

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, 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.

Fait à PONTIVY, le 4 janvier 2022

La Maire de Pontivy

Christine LE STRAT



