Procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée A 624 sur le territoire de la Commune de TRAMOYES

Vu l'immeuble sis 16 rue du Mont Rozier, Commune de TRAMOYES, ayant pour propriétaire Monsieur Serge BOUCHARDON

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

Vu les articles L. 2212-I à L. 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques,

Vu le courrier du 26 novembre 2020 par lequel Madame la Première Adjointe au Maire mettait en demeure Monsieur BOUCHARDON de régler la succession de son frère et l'informait que le bien immobilier dont il était propriétaire, rue du Mont Rozier, était à l'état d'abandon et présentait un risque substantiel en termes de sécurité et de nuisances notamment pour les riverains ;

Vu la sommation d'opter envoyée le 8 mars 2021 par laquelle la commune demande à Monsieur Serge BOUCHARDON de régler la succession de son frère et d'entretenir la maison dont il a hérité sur le territoire de TRAMOYES ;

Vu le courrier du 28 septembre 2022 dans lequel la Commune de Tramoyes rappelle à Monsieur Serge BOUCHARDON qu'il a le devoir de liquider la succession par laquelle il détient une maison à Tramoyes, située au 16 rue du Mont Rozier ;

Vu la main courante n° MC202200030 reçue par la Police Municipale le 16 août 2022, dans lequel il est rapporté que le terrain est « *dans un état déplorable voire dangereux à un risque d'incendie* » et que la maison est régulièrement visitée par des squatteurs :

Vu le rapport d'information n°PV202200085 du 29 décembre 2022 de la police municipale sur l'état extérieur de la maison à date, constatant que la soudure est toujours en place, que le terrain n'est toujours pas entretenu, et qu'une fissure s'est créée sur la façade Est ;

Nous soussignés Xavier DELOCHE, Maire de la commune de TRAMOYES,

Avons mandaté Monsieur David POURCHAIRE, Chef de service de police pluri-communale, qui s'est rendu le 29 décembre 2023 à 10h00 au 16 rue du Mont Rozier afin de constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section A 624

Avons constaté, qu'à ce jour, le bâtiment n'abrite aucun occupant et qu'il n'est manifestement plus entretenu depuis de nombreuses années ;

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

Le terrain est envahi d'une végétation très dense et abondante, constitué notamment de ronces. Elles dépassent sur la voie publique. La parcelle n'est manifestement plus entretenue depuis très longtemps.

La façade Est de la maison présente une fissure.

Le bâtiment n'est plus hors d'air : des portes fenêtres sont cassées ou ouvertes, certains volets ne sont plus en état d'usage. Les services de la Commune ont été dans l'obligation de condamner l'accès à la maison par la pose de panneaux de bois.

Les accès ont dû être condamnés par la mairie le 29 juillet 2022 à la suite de la constatation d'épisodes de squat.

L'intérieur de la maison a été fortement détérioré par l'abandon et les visites de squatteurs. Les vêtements, papiers, et meubles sont retournés sur le sol.

Le sol est abimé et présente ce qui semble être des traces de moisissures.

Une nouvelle intervention a été nécessaire sur le portail qui était dégradé sur lequel des soudures ont été réalisées le 16 novembre 2022 afin de renforcer la condamnation des accès à cette parcelle.

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

- les végétaux de plus de 2 mètres et plantés à une distance inférieure à 2 mètres des clôtures devront être coupés ;
- les détritus présents à l'intérieur des bâtiments devront être évacués en déchetterie ;
- pour que la construction soit hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture et de remplacement des menuiseries intérieures et extérieures (fenêtres et portes cassées ou manquantes) devront être réalisés ;
- les planchers, les plafonds, les parties d'escaliers et les garde-corps des balcons et fenêtres présentant des défauts de stabilité devront être réparés ou remplacés ;
- les travaux de réfection 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 ;
- les murs et moisissures devront être traités ;
- 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.

Le présent procès-verbal sera notifié par voie d'huissier aux propriétaires, 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.

Il sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois (3) mois. Il sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux LE PROGRES de l'Ain et LA VOIX DE L'AIN.

A l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification et de la publication du présent Procès-verbal, si le propriétaire n'a 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.

Faits à TRAMOYES, le 27 février 2023

Annexe : extrait du Code général des collectivités territoriales, articles L.2243-1 à L.2243-4

MAIRIE de TRAMOYES
01390

EXTRAITS DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

- **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.

- **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 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 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 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.