

Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée E 882 sur la commune de Mézin

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté n° 2023/03 en date du 03 janvier 2023 de mise en sécurité d'urgence notifié au propriétaire, Monsieur David DANLOUX par LRAR n° A 171 840 6582 4 et RK 480648265FR, daté du 04 janvier 2024 qui n'a jamais été retiré, et affiché en Mairie,

Vu le courrier LRAR n° 1A171 840 6598 5 et RK 480648282FR, daté du 31 janvier 2023 notifié mais jamais retiré par Monsieur David DANLOUX l'informant de l'exécution des travaux de mise en sécurité à ses frais et risques,

Vu le courrier LRAR n° 1A1718406604 3, daté du 03 mai 2023 et RK 48 064 834 0 FR notifié mais jamais retiré par Monsieur David DANLOUX, l'informant de l'engagement de la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire,

Vu l'absence de réponse et d'intervention de Monsieur David DANLOUX,

Vu le procès-verbal de constat d'abandon manifeste dressé par Me Thibaut DEVECCHI le 14 mars 2024,

Je soussigné Jacques LAMBERT, Maire de MEZIN, officier de police judiciaire, rapporte les opérations et constatations suivantes que j'ai effectuées personnellement sur le territoire de la commune.

Le 14 mars 2024 à 14h30, je me suis rendu au 7 rue de France pour un immeuble occupant l'angle de la rue de France et de la rue du Presbytère, cadastré E882 appartenant à Monsieur DANLOUX, assisté par :

- La SCP Thibaut DEVECCHI Commissaire de justice ayant dressé le procès-verbal de constat,
- Madame DOMINIQUE BOTTEON, 1^{ère} adjointe à la Mairie de MEZIN,
- Madame Olivia MOREAU, directrice juridique de la communauté de communes Albret Communauté,
- Monsieur Christophe GORIAN, technicien du service habitat de la Communauté de communes Albret Communauté.

Il résulte du constat ce qui suit, caractérisant l'état d'abandon manifeste :

L'immeuble, ancien, est en mauvais état de conservation et d'entretien.

Les façades de l'immeuble sont fortement dégradées avec d'importants délitements de l'enduit et des fissures.

Des éclatements profonds des joints sont visibles au niveau des ouvertures et des soubassements de fenêtres. La façade Sud-Est comporte des marques d'humidité ainsi que des coulures de couleur verdâtre.

Le revêtement extérieur de la porte de l'habitation est rouillé et en partie dégradé.

Au niveau de l'angle Ouest, entre l'immeuble DUPETIT et l'immeuble DANLOUX, nous observons la présence d'un espace dans lequel s'infiltre l'eau pluviale : les façades des deux immeubles sont imbibées d'eau.

Ce défaut d'étanchéité crée un potentiel risque de dégradation des fondations.

SL

En façade Sud-Ouest, près de l'angle Ouest de l'immeuble, une fissure diagonale court de la génoise jusqu'à l'angle supérieur de la fenêtre.

L'angle Ouest du bien immobilier est de fait très fragilisé et présente un risque d'effondrement pouvant laisser craindre un potentiel glissement de la toiture en cas de chute.

Afin de se préserver d'une potentielle chute et de ses conséquences, l'angle de l'immeuble a été sécurisé par la commune par la réalisation d'un contrefort en blocs béton.

Les ouvertures (porte et fenêtres) ont été étayées au moyen de cadres en bois sur lesquels sont vissés des traverses horizontales renforçant les tableaux et linteaux.

La fenêtre la plus proche de l'angle Sud est brisée.

L'œil de bœuf ainsi que la lucarne de la façade Sud-est sont dépourvus de vitres ou tout autre élément de fermeture.

A travers les fenêtres, nous pouvons constater que l'intérieur du logement est vide.

Nous observons que le plafond lambrissé de la pièce Sud-Ouest comporte des traces d'infiltration.

Afin d'observer la toiture de l'immeuble en péril, nous sollicitons l'accès à l'immeuble situé en face (n° 4), occupé par Monsieur Jacques SANCHEZ.

De là, nous constatons que la toiture est pour partie en très mauvais état.

Elle est constituée de trois types de tuiles dont certaines sont particulièrement vétustes.

Des tuiles sont absentes, d'autres sont cassées.

Certaines tuiles au niveau du faîtage ne sont pas fixées et présentent un risque de chute.

Le faîtage présente un défaut évident d'étanchéité.

Nous notons enfin que la cheminée est en mauvais état.

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

- Travaux de sécurisation et de confortement du bâti avec au préalable une investigation de l'intérieur du bien ;
- Reprise de la toiture et de l'étanchéité avec au préalable une investigation de la charpente ;
- Zinguerie (gouttières, descente EP et chéneaux) à remplacer ;
- Fermeture des ouvertures ;
- Réfection de la canalisation au sol des eaux de pluie entre l'immeuble du 7 et du 10 rue du Presbytère ;
- La présence d'une fissure à l'angle du mur rue Presbytère/rue de France ne permet **pas** à ce stade de préconiser des travaux de réfection sans une investigation plus approfondie sur l'importance de cette fissure à l'intérieur du logement notamment et sur son origine (affaissement des fondations, poussée de la charpente).

De l'ensemble de ces constatations, il résulte que l'immeuble souffre d'une absence totale d'entretien et se trouve en état manifeste d'abandon et je dresse le présent procès-verbal d'abandon manifeste.

Ce dernier sera affiché en Mairie, ainsi que sur la parcelle E882 pendant 3 mois et sera inséré dans les journaux régionaux/locaux la dépêche et le Sud-ouest.



Il sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés.

A l'issue d'un délai de 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 manifeste en ne réalisant pas l'ensemble des mesures prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif 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 à réhabiliter des logements, ou à réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Textes réglementaires

Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L7331-3)

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2255-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

- **« 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 mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, 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, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, 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. »

Fait et clos à MEZIN,

Le 22 mai 2024

Le Maire,

Jacques LAMBERT

