



PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (Annexe 1),

Nous, Isabelle LANTUEJOUL, Maire de la commune d'Arpajon Sur Cère (15130),

Avons constaté le 22 octobre 2024, que la propriété située 51 et 53 avenue Milhaud 15130 ARPAJON SUR CERE, référencée au cadastre de la commune section AD numéros 0037, 0038 et 0039 (Annexe 2) dont le propriétaire est Monsieur Alain FEINTRENIE demeurant 39 Bd Eugène LINTILHAC 15000 AURILLAC est en état d'abandon manifeste.

Nous constatons que ladite propriété est composée d'un enclos comprenant une maison principale avec dépendance.

Les immeubles n'abritent aucun occupant ; ils sont déclarés comme logements vacants en mauvais état d'entretien sans aucun élément de confort (pas de baignoire, de douche, de lavabo, ni de WC).

Le terrain entourant la maison à usage d'habitation et les dépendances est envahi par une végétation abondante (prolifération de ronces et d'orties, herbes hautes (non fauchées ni tondues), herbes sèches, arbres et arbustes non taillés,...) – (Annexe 3).

Sur la parcelle nous constatons la présence d'un tas de tuiles et de poutres envahi par les ronces et herbes hautes – (Annexe 4).

Le bâtiment et son annexe ne sont plus hors d'air (absence de carreaux sur les fenêtres sans volets, porte de l'annexe inexistante, volets hors d'état d'usage...) – (Annexe 5) et hors d'eau (trous visibles sur les toitures, présence de végétaux sur toiture) – (Annexe 6).

Les murs des bâtiments « font ventre » pour certains, présentent des fissures structurelles ; la végétation pousse dans les fissures – (Annexe 7).

Les cheminées ont perdu leur stabilité et menacent de tomber – (Annexe 8).

Le mur de séparation avec l'avenue Milhaud est dans un état de dégradation avancé, les accès sont bloqués par la végétation – (Annexe 9).

La propriété n'est pas clôturée sur 70 % de son pourtour, laissant libre accès.

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

- Clôturer la propriété afin d'en interdire l'accès,
- Défricher le terrain en coupant les herbes, les arbustes, les arbres et en enlevant le lierre qui pousse sur la maison principale, pour éviter la propagation éventuelle d'espèces nuisibles,
- Faire évacuer les tas de tuiles, tôles et poutres,
- Faire procéder aux travaux de réfection des toitures et au remplacement des menuiseries des portes et fenêtres pour que les constructions soient hors d'eau et hors d'air,
- Reprendre la maçonnerie des murs et cheminées menaçant ruine.

Le présent procès-verbal ainsi que les textes et annexes qui y sont visés seront notifiés au propriétaire.

Il sera affiché en mairie et sur la propriété pendant 3 mois et fera l'objet d'une insertion sur le site internet de la commune et dans deux journaux « La Montagne » et « l'Union ».

A l'issue du 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, 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 y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé au 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 23 octobre 2024 à 14 heures et avons signé.

Fait à Arpajon Sur Cère, le 23 octobre 2024.

Le Maire,

Isabelle LANTUEJOUL



ANNEXE 1

Articles L.2243-1 à 2243-4 du code général des collectivités 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 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.