



## PROCÈS VERBAL D'ABANDON MANIFESTE D'UNE PARCELLE

Vu la propriété sise n° 259 avenue de Conselve, 71210 TORCY, cadastrée AD173, ayant pour propriétaires Monsieur MAY Mohamed, résidant 411 boulevard du 8 mai 1945 - 71210 Torcy et Madame SASSI Nadia, résidant 65 rue Clémenceau - 71200 Le Creusot.

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

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014, Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.411-1.

Vu le rapport d'information n° 1/2023 du Chef de Service principal 1ère classe de la Police Municipale de Torcy.

Vu les courriers adressés en recommandé avec accusé de réception aux deux propriétaires et retirés le 02/02/2023, signalant la nécessité de mettre en sécurité la parcelle et l'habitation qui serait régulièrement visitée, et leur demandant de prendre toutes les mesures nécessaires visant à garantir la sécurité publique, resté sans réponse.

Nous soussigné Philippe PIGEAU, Maire de la commune de Torcy (71210),

Nous nous sommes rendus le 29/11/2023, à la maison située 259 avenue de Conselve à Torcy, afin de constater l'état d'abandon manifeste de la propriété.

Avons constaté qu'à ce jour elle n'abrite aucun occupant et qu'elle est manifestement plus entretenue.

La végétation commence à être envahissante, les arbres et haies ne sont plus taillés.

La parcelle est délimitée avec le bâtiment qui regroupe la Mairie et la Bibliothèque municipale.

L'accès à la parcelle AD173 peut se faire soit par un portail situé boulevard du 8 mai 1945 ou soit par un portail situé 259 avenue de Conselve.



Le portail côté 259 avenue de Conselve est régulièrement ouvert et les services techniques municipaux s'efforcent de le refermer à l'aide de fil de fer.

L'extérieur de la maison : le terrain est envahi de déchets divers (plastiques, jouets, planches de bois etc.).

Les garages : il n'y a plus de portes. Nous pouvons observer la présence de divers déchets et objets.

L'aspect extérieur de la maison : les vitres sont cassées, quelques fenêtres sont complètement démontées ; l'intérieur est complètement détruit, il n'y a plus de portes communicantes entre les pièces. Les accès à la maison ne sont plus sécurisés. Réseaux et branchements d'eaux usées, d'eaux potables, de gaz et d'électricité ne semblent plus être en mesure de fonctionnement dans les conditions normales d'exploitation et aux normes en vigueur.

Depuis l'extérieur, nous pouvons constater également divers déchets, objets cassés qui jonchent le sol et encombrant les différentes pièces de la maison.

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

- La parcelle devra être entretenue : arbres coupés et élagués. Les végétaux de plus de deux mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des clôtures devront être coupés ;
- Les débris présents sur la parcelle devront être évacués en déchetterie ;
- Des travaux de remplacement des fenêtres et porte fenêtres cassées ou manquantes devront être réalisés pour que la construction soit hors d'air ;
- Des 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.



- 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 intérieur (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.
- Une solution devra être trouvée pour que la parcelle ne soit plus accessible aux squatteurs afin que les nuisances cessent.

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Il sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans le journal régional « Le Journal de Saône-et-Loire ».

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de la date de sa notification et de la publication du présent procès-verbal, si les propriétaires ou l'un d'eux n'ont 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 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.

## **TEXTES REGLEMENTAIRES**

Code général des collectivités territoriales Partie législative DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L.2111-1 à L.2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L.2211-1 à L.2255-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L.2241-1 à L.2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L.2243-1 à L.2243-4)



**Article L.2243-1 - Modifié par LOI n° 2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)**

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 - Création LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 160 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 - Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71**

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 L.2243-3 - Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)**

À 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 - Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)**

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'État 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 foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos à Torcy 71210 et avons signé.

Fait à Torcy, le 29/11/2023.

Le Maire,

Philippe PIGEAU

