

PROCES VERBAL PROVISoire DE CONSTAT DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L.2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, annexés au présent procès-verbal ;

Vu la réponse du service de la publicité foncière à la demande de renseignements sommaires relative à la parcelle cadastrée section AD n°131 située au 4 avenue du Grand Hôtel en date du 05 juillet 2023 ;

Vu le rapport effectué par la police municipale le 25 février 2022 ;

Vu le constat d'huissier réalisé le 07 mars 2022 par Maître Sébastien LEROY ;

Vu la proposition d'achat formulée par la commune le 22 Février 2022 ;

Vu le refus opposé par le propriétaire le 09 mai 2022 ;

Vu le refus du propriétaire de procéder au débroussaillage de la parcelle ;

Vu les photographies des lieux réalisées le 05 août 2023

Je, soussigné, Patrick THIBOUT, Maire de la commune de VARAVILLE, ai constaté le samedi 05 août 2023 à 14h20 que l'immeuble et la parcelle cadastrée section AD n°131 situé au 4 avenue du Grand Hôtel n'abritent à ce jour aucun occupant et ne sont manifestement plus entretenus.

Il a ainsi été constaté :

Le terrain, non clôturé, est complètement abandonné avec actuellement d'énormes ronciers débordant sur la voie publique pouvant blesser un piéton (piqûres d'épines). On y trouve également une végétation très luxuriante dont des orties et quelques arbustes contre les murs abimant la toiture. D'ailleurs en cas de tempête il arrive que des morceaux de zinc s'envolent et tombent sur la chaussée.

Sur sa façade Ouest, ancienne entrée du magasin, l'avancée et l'enseigne sont dans un état de délabrement avancé et commencent à s'écrouler, toutes les fenêtres sont cassées. Sur le parking qui se trouve devant le bâtiment, une Renault Mégane est abandonnée depuis au moins trois ans et celui-ci est souvent envahi par des camping-cars que l'on ne peut faire déplacer car ils sont sur un terrain privé. Cet endroit est maintenant répertorié sur leur site.

On peut accéder à l'intérieur par une porte latérale, non condamnée et constamment entrebâillée, sur sa face nord.

Il sera alors précisé :

De l'extérieur, en observant par cette porte ouverte et par les nombreuses ouvertures, on peut constater que le toit du bâtiment n'étant maintenant plus étanche l'humidité et l'infiltration d'eau attaquent la structure métallique qui commence à bien rouiller et risque à plus ou moins long terme de fragiliser l'ossature métallique. Plusieurs murs intérieurs sont endommagés, énormes trous, les gravats et débris de verre sont répandus sur le sol

Ce bâtiment complètement abandonné depuis de très nombreuses années (plus de 30 ans) situé au cœur du village, à côté de la mairie et de la salle polyvalente devient dangereux car très vétuste, dans lequel certaines personnes s'introduisent, dont des jeunes, pour eux c'est un terrain de jeu.

Ces éléments témoignent de l'état d'abandon manifeste de la parcelle et du bâtiment qui y est édifié ; il y a ainsi lieu, par le présent procès-verbal, de constater que l'immeuble situé sur la parcelle sus désignée est en état d'abandon manifeste au sens des dispositions des articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales

Au vu de ces constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour remédier à l'état d'abandon manifeste du bien précité : parcelle cadastrée section AD n°131 située au 4 avenue du Grand Hôtel 14390 VARAVILLE

Travaux à effectuer :

Revoir toute la toiture et le remplacement des hublots de toit.
Remettre en état la façade du bâtiment (avancée, fenêtres).
Sécuriser toutes les entrées et fenêtres dont pour éviter l'intrusion.
Faire un nettoyage et une désinfection de tout l'intérieur du bâtiment.
Faire l'entretien du terrain

Conformément à l'article L.2243-2 du code général des collectivités territoriales, le présent procès-verbal provisoire sera affiché pendant trois mois en Mairie de VARAVILLE et sur les lieux.

Il fera également l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département, à savoir **OUEST FRANCE** et **LE PAYS D'AUGE**, et sera mis en ligne sur le site internet de la commune.

En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; cette notification reproduit intégralement, tout comme le présent arrêté, les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pas pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant sera faite en mairie.

Le présent procès-verbal est également transmis au Préfet du Département.

Si, à l'issue d'un délai de trois mois à compter des mesures de publicité susvisées, les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état d'abandon ou ne se sont pas engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le Maire dans un délai fixé au sein de cette dernière, le Maire constatera, par un procès-verbal définitif, l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Le conseil municipal pourra alors, décider, sur saisine du Maire, en vertu des dispositions de l'article L.2243-3 du code général des collectivités territoriales, de déclarer le bien précité en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 28 Août 2023 à 11h00 heure légale et avons signé.

Fait à VARAVILLE, le 28 Août 2023

THIBOUT Patrick

The image shows a circular official stamp in blue ink. The text around the perimeter of the stamp reads "MAIRIE DE VARAVILLE" at the top and "Calvados" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a sun. A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the stamp, extending to the right.

ANNEXES

- Article L2243-1 du code général des collectivités territoriales

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 L2243-1-1 du code général des collectivités territoriales

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 L2243-2 du code général des collectivités territoriales

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 L2243-3 du code général des collectivités territoriales

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

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 du code général des collectivités territoriales

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'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.