



SAINT-SEURIN DE CADOURNE

*Procès-verbal provisoire
de l'état d'abandon manifeste
n° 002-2021*

Vu les articles L2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le constat avant engagement de la procédure d'état d'abandon manifeste du 18 janvier 2021, rédigé le 24 février 2021,

Nous soussigné, Gérard ROI, Maire de la commune de Saint-Seurin de Cadourne (33180),

Nous nous sommes rendus le 14 septembre 2021 à 10 h, au 8 rue Jean Moulin, afin de constater l'état d'abandon manifeste du bien cadastré section A n° 748, 750 et 858, dont les propriétaires sont :

- Madame RAMI Marie Christine, Chez Monsieur PEREZ Philippe, 47 cours de la Marne
33460 Margaux-Cantenac,
- Monsieur RAMI Jérôme, 14B rue de Lomenade 33340 St-Yzans-de-Médoc

Nous avons constaté que cette maison d'habitation n'abrite aucun occupant et qu'elle n'est manifestement plus entretenue.

Plusieurs voitures épaves sont stationnées dans la cour.

L'accès à la propriété A 748, 750 et 858 se fait par un portail situé sur la parcelle A n° 749, relevant d'un bien non délimité, qui, cependant, peut être facilement enjambé par des intrus et squatté avec tous les risques inévitables.

Concernant la maison d'habitation :

- Une partie de la vitre de la porte d'entrée a été remplacée par du contreplaqué.
- Des fenêtres sont cassées ou ouvertes,
- Les contrevents sont cassés et ouverts,
- Des débris divers jonchent le sol de la maison, tuiles, morceaux de maçonnerie, scooter, ferraille, cartons...
- L'isolant est à nu
- Trous dans les plafonds, gouttières multiples, tuiles en vrac, faitage et rive sans scellement

Cette situation perdure depuis plus de trois ans.

Concernant les dépendances :

- Le bâtiment n'est plus hors d'air : fenêtres et portes cassées ou ouvertes, les volets ne sont plus en état d'usage. Une partie de la toiture est effondrée.
- Le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous sur la toiture sont visibles et laissent passer la pluie. Aucun espace n'est habitable.

Concernant le jardin :

- Quatre voitures épaves sont stationnées dans la cour
- Des débris jonchent le sol, dépôt sauvage de matériel hors d'usage, gravats...
- Un puits est non sécurisé.
- Des herbes hautes sont présentes. La cour commune est encombrée de débris. Le voisin ne peut plus accéder à la parcelle A 749 par le passage d'accès car obstrué par des encombrants divers.

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

- **Les voitures épaves devront être retirées et conduites à une casse auto ou remises en état**
- **Les débris et encombrants présents sur la parcelle, dans le passage d'accès, dans la maison et dans la dépendance devront être évacués en déchetterie**
- **Le puits devra être sécurisé afin d'éviter tout accident**
- **Des travaux d'isolation, de réfection de toiture, de remplacement de volets, des fenêtres, portes fenêtres cassés ou manquants devront être réalisés pour que la construction soit à minima hors d'air et hors d'eau**
- **Toutes les parties instables devront être démolies et retirées**
- **La végétation présente devra être coupée.**

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 (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : Journal du Médoc et le Courrier Français.

A l'issue d'un délai de six (6) mois à compter de la 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 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.

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

Version en vigueur au 02 juillet 2020

Article L2243-1

Modifié par LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 130

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.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1

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 L2243-2

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 L2243-3

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

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 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.

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

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (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 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 la collectivité publique ou l'organisme 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.

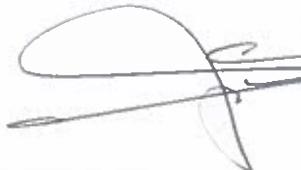
En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 14 septembre 2021 à 10 heures et avons signé.

Pièces annexées au procès-verbal :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Relevé de propriété
- Photographies

Fait à Saint-Seurin de Cadourne, le 14 septembre 2021.

Le Maire,
Gérard ROI





SAINT-SEURIN DE CADOURNE

*Pièces annexées au procès-verbal provisoire
de l'état d'abandon manifeste
n° 002-2021*

Plan de situation : 8 rue Jean Moulin



A n° 748, A 750, A 858

Plan de situation

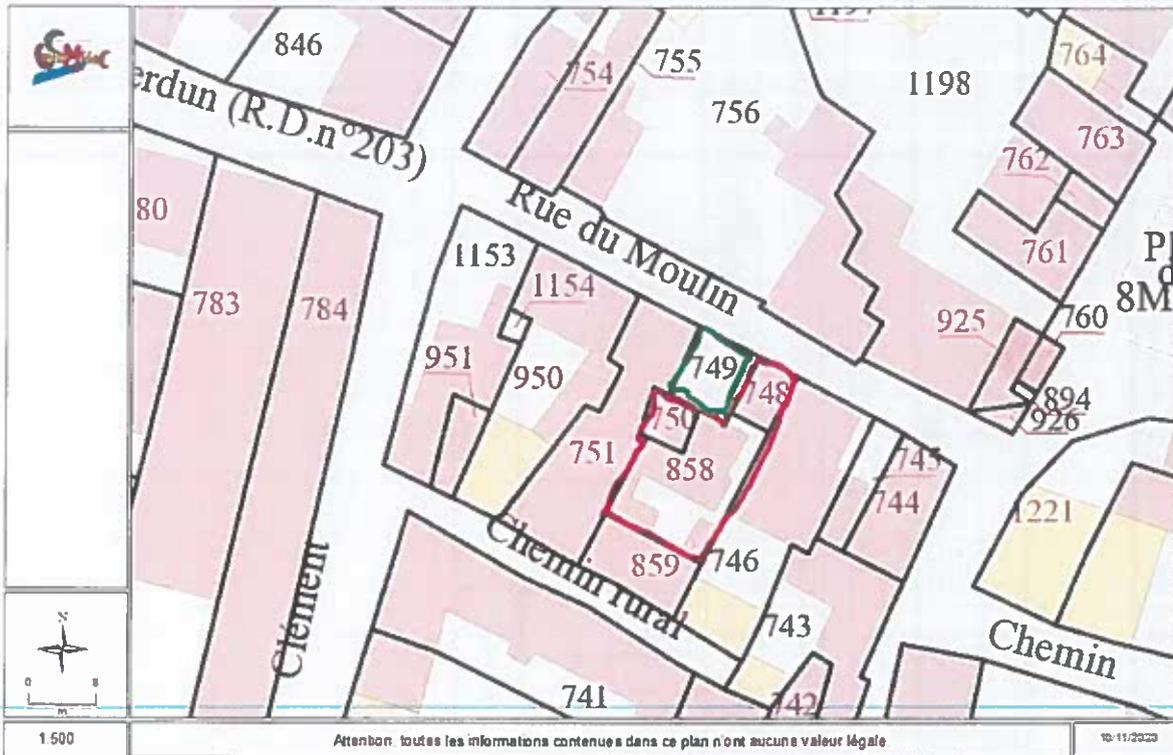


17 000

Attention, toutes les informations contenues dans ce plan n'ont aucune valeur légale

23/01/2021

Plan cadastral :



Propriétaires A n° 748, 750 et 858 : Mme RAMI et son fils Jérôme

Propriétaires A n° 749 : Mme RAMI et son fils + M. GAUDNER ANTRAS

Relevé de propriété :

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	330	COM	476 SAINT-SEURIN-DE-CADOURNE	THES	009	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	A00071										
Propriétaire/indivision		MCTGAT		RAMIIMARIE CHRISTINE		N°(s) 0105/1982		N°(s) 0105/1982												
CHEZ M PEREZ PHILIPPE		47 CRS DE LA MARNE		33460 MARGAUX CANTENAC		N°(s) 1601/1979		N°(s) 1601/1979												
Propriétaire/indivision		N°(s) 1601/1979		RAMIIFRONE		N°(s) 1601/1979		N°(s) 1601/1979												
14 B RUE DE LOMENADE		33340 SAINT-YZANS-DE-MEDOC																		
PROPRIÉTÉS BÂTIES																				
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL												
AN SEC	N° C	N° PLAN	N° VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT	RC COM	NAT	AN	AN	FRACTION	% TX	RC	
00	A	748		15	LE BOURG		010001	0377216 A	4765	€	01	MA	6	622						622
REV INPOSABLE COM				R END		EUR		R END		EUR		R IMP		R IMP		622 EUR		622 EUR		

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS											EVALUATION												
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PRIM	S	TAR	S	SUF	GRAS	CU	NAT	CONTE	BEVENU	NAT	AN	AN	FRACTION	% TX	RC		
00	A	748		LE BOURG	B015		0	476A	S					35									
71	A	749		LE BOURG	B015		0	476A	S	A				64									
				*****001 LOT	00A0001			0/0						21									
				*****001 LOT	00A0002			0/0						22									
00	A	750		LE BOURG	B015		0	476A	S	B				30									
00	A	858		LE BOURG	B015	0747		476A	S					182									
00	ZB	59		JARDINS DU TRALE	B069			476A	S	J	B1			343									
															2,45								
																C TA				0,49	20		
																GC TA				0,49	30		
																TS TA				2,45	100		
HA A CA				REV INPOSABLE		2 EUR		COM		R END		EUR		R IMP		R END		EUR		R IMP		622 EUR	
CONT				633																			

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Photographies :

Date des photos : 14 septembre 2021

La maison d'habitation :

L'intérieur de la maison



Le scooter à l'intérieur de la maison :





La dépendance :



Le jardin :







Puits non sécurisé



Passage ayant-droit (M. GAUDNER ANTRAS) obstrué par le dépôt d'encombrants

