



SAINT-SEURIN DE CADOURNE

---

*Procès-verbal provisoire  
de l'état d'abandon manifeste  
n° 001-2021*

---

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 du 10 novembre 2020,

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

Nous sommes rendus le 18 janvier 2021 à 10 h, au 3 rue Jean Moulin, afin de constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section A n° 756, dont le propriétaire est :

- Monsieur BATAILLEY Anselme, par Monsieur DEPOILLY Yves, 69 avenue Charles de Gaulle 95160 Montmorency

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

Le terrain est envahi d'une végétation abondante et dense, de type bambous de plus de deux mètres de hauteur, des ronces et végétations diverses. La proximité de cette végétation vers des maisons mitoyennes est un facteur aggravant en cas d'incendie.

L'accès à la parcelle A n° 756 se fait par une porte en bois en partie détruite, bloquée par des traverses de bois fixées sur ladite porte de façon sommaire.

L'accès à la dépendance, tout comme à l'habitation, s'avère impossible tant la végétation s'est développée (ronces, bambous...).

Concernant la maison d'habitation :

- Certains volets sont recouverts de lierre empêchant ainsi leur ouverture
- Le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous sur la toiture sont visibles et laissent passer la pluie – trous dans les plafonds en partie détruits
- Présence de salpêtre et de moisissures sur la majeure partie des murs
- L'installation électrique est vétuste et n'est plus aux normes
- De grosses toiles d'araignées font penser que la maison est inhabitée depuis de nombreuses années
- Le bien n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif
- L'immeuble a apparemment été squatté, les meubles présents sont ouverts et leurs contenus éparpillés au sol.

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

- La parcelle devra être défrichée, les arbres coupés et élagués. Les végétaux grands de plus de deux mètres et plantés à une distance inférieure à deux mètres des clôtures devront être coupés. Le lierre et la vigne vierge devront être retirés afin de traiter les ouvertures et les murs.
- Des travaux de réfection du système électrique devront être entrepris,
- Des travaux de réfection de toiture et le remplacement des volets défectueux devront être réalisés pour que la construction soit hors d'air et hors d'eau et reprenne un aspect acceptable en centre bourg.
- Les murs et moisissures devront être traités
- Des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont à prévoir

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 oeuvre 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 16 février 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 16 février 2021.

Le Maire,  
Gérard ROI








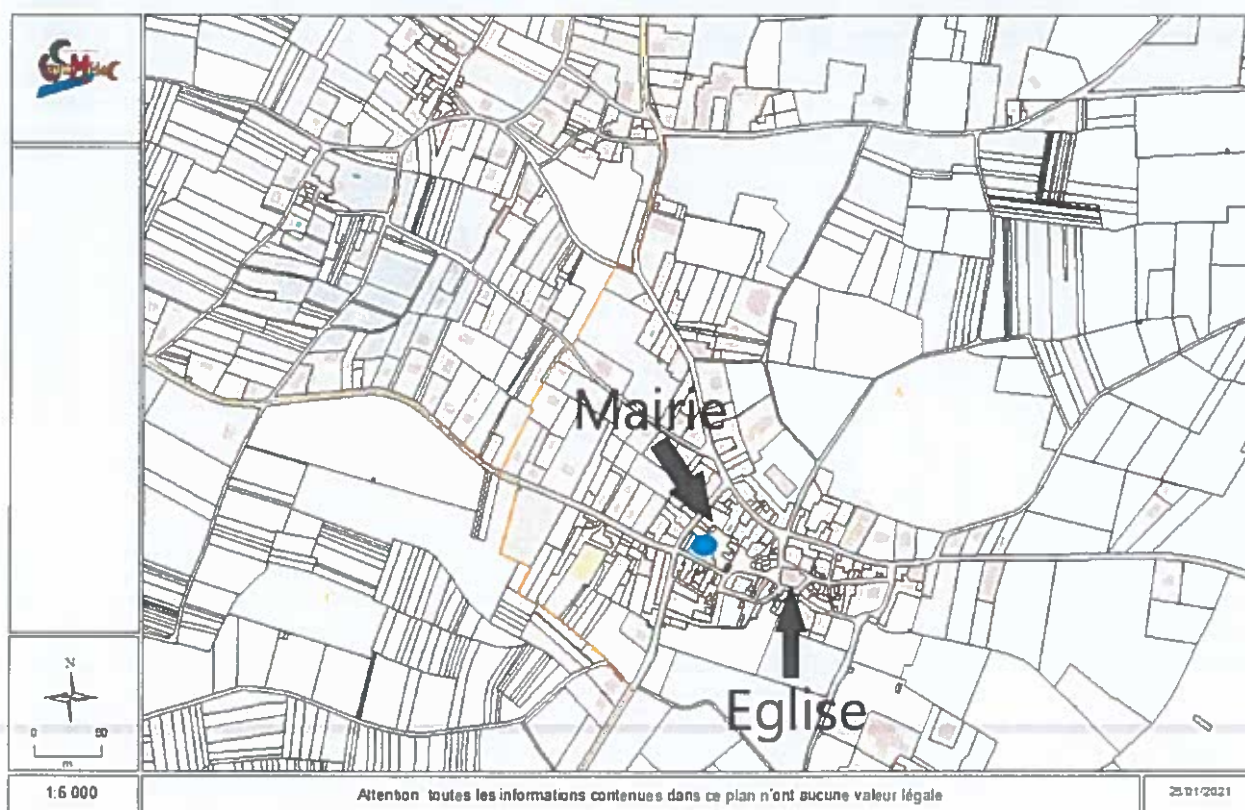
SAINT-SEURIN DE CADOURNE

*Pièces annexées au procès-verbal provisoire  
de l'état d'abandon manifeste  
n° 001-2021*

Plan de situation : 3 rue Jean Moulin

 A n° 756

## Plan de situation

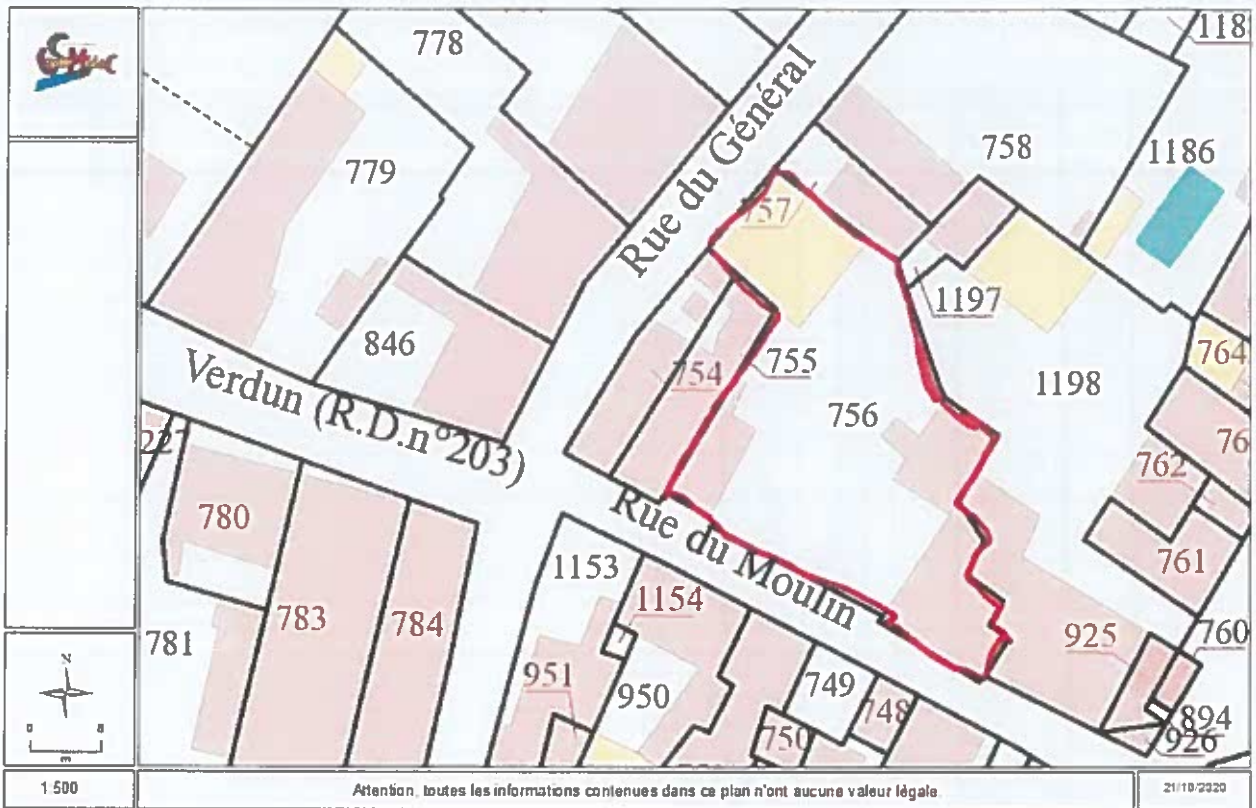


1:6 000

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

20/1/2021

Plan cadastral :







Photographies :

La maison d'habitation :  
La porte d'entrée



L'intérieur de la maison











*Le jardin :*







