

**PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE DU MAIRE N°001/2024**  
**PARCELLES CADASTRÉES SECTION AL n°218, 219, 220 et 221**  
**240 AVENUE LA RÉPUBLIQUE**

Je soussigné, Monsieur Michel ISSARD, Maire de la commune de L'ISLE D'ESPAGNAC, le 10 juillet 2024, sur la base de plusieurs rapports de la Police municipale cités ci-dessous, ai constaté les éléments suivants :

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu les plaintes régulières du voisinage, depuis plusieurs années, relatives à l'état des parcelles sises 240 Avenue de la République - 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC cadastrées section AL n°218, n°219, n°220 et n°221 appartenant en indivision à Madame Patricia GIRAUD domiciliée 139 Rue de la Neuillie - 24340 SAINTE-CROIX-DE-MAREUIL et Monsieur Gérard NORMAND domicilié 1 Impasse des Traminots - 85500 LES HERBIERS ;

Vu le rapport de constatation du 19 octobre 2023 établi par Monsieur Jérôme RICHARD, Chef de service de Police municipale, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon des parcelles sises 240 Avenue de la République et faisant référence à d'anciens rapports de constatation de la Police municipale démontrant l'existence de cette situation depuis de nombreuses années ;

Vu les nombreux courriers adressés par la Mairie, dont celui du 19 juin 2023, demandant aux propriétaires de remédier à cet état (pli envoyé en recommandé avec accusé réception refusé par Madame GIRAUD et réceptionné par Monsieur NORMAND), ainsi que l'arrêté municipal du 31 août 2023 portant obligation d'entretien des terrains situés en zone d'habitation par leurs propriétaires sous un délai de sept jours (pli envoyé en recommandé avec accusé réception refusé par Madame GIRAUD et réceptionné par Monsieur NORMAND) ;

Vu l'absence de réalisation de travaux pour entretenir les terrains concernés ;

Vu les courriers ou déclarations orales de Monsieur Gérard NORMAND et de Madame Patricia GIRAUD réitérant le refus de réaliser l'entretien pour le compte de l'indivision ;

Vu les derniers courriers en date du 27 juin 2024 adressés respectivement à Madame Patricia GIRAUD et Monsieur Gérard NORMAND demandant à nouveau l'entretien des terrains leur appartenant en indivision et que Madame Patricia GIRAUD a, à nouveau, refusé ;

Rapporte les faits suivants :

Les parcelles situées au n°240 Avenue de la République - 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC cadastrées section AL n°218, n°219, n°220 et n°221 appartenant à Madame Patricia GIRAUD domiciliée 139 Rue de la Neuillie - 24340 SAINTE-CROIX-DE-MAREUIL et Monsieur Gérard NORMAND domicilié 1 Impasse des Traminots - 85500 LES HERBIERS, propriétaires en indivision, ou leurs ayants droit, ne sont manifestement plus entretenues et, de surcroît, n'ont pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Chaque année, l'intégralité de la superficie non bâtie est entièrement recouverte de végétation dépassant largement le mètre de haut. Cette densité rend favorable la prolifération des nuisibles occasionnant une gêne conséquente pour le voisinage et un

AR Prefecture

016-211601661-20240710-PV\_001\_2024-AU  
Reçu le 11/07/2024

risque de départ d'incendie en période de sécheresse. Le bâtiment, quant à lui, n'est visiblement plus entretenu depuis de nombreuses années. Il est noté que les propriétaires reçoivent régulièrement des courriers les mettant en demeure de faire cesser les nuisances depuis 2012. Dans un rapport de constatation en date du 17 juin 2014, il a été constaté que les terrains étaient laissés à l'abandon, que l'habitation était vide de tout meuble et occupant. Il ressort de ce rapport de constatation et notamment des photographies réalisées que l'intérieur du bâti est laissé à l'abandon. L'habitation a été occupée illégalement sans autorisation par des sans domiciles fixes dans le courant de l'année 2018. De même, la Police municipale évoque dans son rapport du 8 juillet 2020, le manque d'entretien évident de la maison d'habitation en état de délabrement ainsi que des terrains bordant l'habitation. Les végétaux dépassaient largement sur la voie publique obstruant partiellement la libre circulation des piétons sur le trottoir et pouvant blesser les usagers. Cette végétation n'était pas taillée et atteignait le mètre de haut à de nombreux endroits. Le 25 janvier 2021, il a été constaté que la grille d'enceinte jouxtant le trottoir de l'Avenue de la République n'est pas entretenue, et en partie effondrée, et qu'une des cheminées est fendue. Il est noté, encore une fois, que la maison et ses abords sont laissés à l'état d'abandon. Le 27 avril 2021, le propriétaire rapportait, dans un courrier, que « sa maison située 240 Avenue de la République, se trouve dans un état de destruction, inhabitable et tombe en ruine ». Le 29 août 2023, après une mise en demeure d'entretenir le terrain non bâti situé en zone d'habitation, il a pu être observé que les parcelles sont restées dans le même état que lors du premier passage de la Police municipale et donc que les propriétaires n'ont pas obtempéré suite à l'arrêté portant mise en demeure d'entreprendre l'entretien de leur propriété. Dernièrement, par courrier du 27 juin 2024, il a été demandé, à nouveau, aux propriétaires d'entretenir les terrains concernés. Madame GIRAUD a refusé le pli.

Ces constatations illustrées par des photos attestent de l'état d'abandon des parcelles concernées.

Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre de voir rétablie sa destination d'habitation, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve eu égard aux normes de décence (voir le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent) :

- Les végétaux qui débordent sur la voie publique et recouvrent entièrement les surfaces non bâties doivent être coupés, et ce, régulièrement. (constats Police municipale du 08/07/2020, 29/08/2023, 19/10/2023, courrier du 27/06/2024).
- Le délabrement du bâtiment d'habitation doit cesser par la réalisation de lourds travaux de réhabilitation extérieurs, y compris, l'entretien de la grille d'enceinte et la réfection d'une des cheminées, et intérieurs. (constats Police Municipale du 17/06/2014, 08/07/2020, 25/01/2021).
- La dangerosité du cabanon de jardin détruit doit être interrompue par l'évacuation des matériaux ou la reconstruction du dit cabanon. (constat Police Municipale du 17/06/14).
- La détérioration des fondations intérieures pouvant entraîner un effondrement à terme doit cesser par la réfection des planchers ainsi que par la réhabilitation des toitures et ouvrants pour empêcher toute infiltration d'eau pouvant entraîner un péril. (photos du constat Police Municipale du 17/06/2014).
- Tous les travaux, lorsqu'ils le nécessitent, devront être menés conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur sur la commune de L'ISLE D'ESPAGNAC.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département soit la CHARENTE LIBRE et SUD-OUEST.

Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés ; cette notification reproduit intégralement les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 du

AR Prefecture

016-211601661-20240710-PV\_001\_2024-AU  
Reçu le 11/07/2024

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.

En application de l'article L.2243-3 du Code général des collectivités territoriales, à l'issue du délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du présent procès-verbal, si les propriétaires, n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites :

- Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste des parcelles et ce procès-verbal sera tenu à la disposition du public.
- Monsieur le Maire saisira le Conseil municipal lequel décidera, s'il y a lieu, de déclarer les terrains 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.

## **ANNEXE - TEXTES RÉGLEMENTAIRES**

### **CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

#### **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

AR Prefecture

016-211601661-20240710-PV\_001\_2024-AU  
Reçu le 11/07/2024

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'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.

AR Prefecture

016-211601661-20240710-PV\_\_001\_2024-AU  
Reçu le 11/07/2024

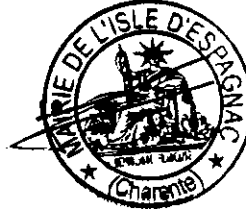
Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 10 juillet 2024 à 11h00 et ai signé.

Fait à L'ISLE D'ESPAGNAC, le 10 juillet 2024

Le Maire,

Michel ISSARD



AR Prefecture

016-211601661-20240710-PV\_001\_2024-AU  
Reçu le 11/07/2024

**AR Prefecture**

016-211601661-20240710-PV\_\_001\_2024-AU  
Reçu le 11/07/2024