

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

PROCÈS VERBAL PROVISOIRE
DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE N°001-2019

- 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 courrier en date du 23 avril 2019, par lequel la Commune demande aux consorts LAIPE la mise en sécurité du site, resté sans réponse,
- Vu la Délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2019 autorisant le Maire à engager une procédure de déclaration de la parcelle cadastrée EP 302 en état d'abandon manifeste,
- Vu le rapport n° 134/2019 en date du 24 juillet 2019 de Monsieur FIZERO David, Brigadier-Chef Principal à la Commune de Saint Paul, agent assermenté,

Nous soussigné Joseph SINIMALE, Maire de la Commune de Saint Paul,

Nous sommes rendus le 13 Août 2019 à 12h30, à l'angle de la RD6 et de la rue Prisami à la Saline afin de constater l'état d'abandon manifeste d'un immeuble sis à cette adresse et cadastrée EP 302.

Avons constaté qu'à ce jour :

- Que l'immeuble n'abrite aucun occupant et qu'il n'est manifestement plus entretenu.
- Une façade dégradée et ornée de graffitis.
- L'arrière-cour n'est plus entretenue, en témoigne les détritrus qui jonchent le sol.
- Le bâtiment a été incendié en Novembre 2018 pendant le mouvement des gilets jaunes.
- Le bâtiment n'est plus hors d'air: les fenêtres et portes d'extérieures sont cassées, ouvertes ou manquantes.
- Des blocs de bétons sont détachés sur le toit.
- L'immeuble est rempli de détritrus et dégradé à l'intérieur.

L'accès à la parcelle se fait aisément, aucune délimitation physique n'a été constatée entre l'arrière de la parcelle et le domaine public.

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

- Des travaux de remplacement des ouvertures cassées ou manquantes devront être réalisés pour la mise hors d'air de l'immeuble et éviter tous intrusions et dégradations supplémentaires.
- Des dispositions devront être prises pour que le site ne soit plus accessible sur sa partie arrière à tous intrus et afin d'éviter des dépôts d'ordures régulières.
- Des dispositions devront être prises afin d'éviter tous risques pour les piétons et usagers du pôle d'échange à proximité du bâtiment (chute de blocs de béton ou autres éléments...).
- Les détritrus devront être évacués et l'ensemble du site nettoyé.

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 voie pendant 3 (trois) mois, sera publié sur le site internet de la Commune et fera l'objet d'une insertion dans le JIR et le Quotidien.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

A l'issue du délai de trois 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, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon et le conseil municipal pourra décider de poursuivre 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

- **Partie législative**
 - **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

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

Créé par [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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

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.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 13/08/2019 à 13h00 et avons signé

**Fait à Saint Paul,
Le 13/08/2019**

Le Maire,

Joseph SINIMALE.