

LE MAIRE DE LA VILLE D'ORANGE

SERVICE FONCIER

N° 556 /2023

**PROCES-VERBAL
PROVISoire D'ETAT
D'ABANDON MANIFESTE**

**IMMEUBLE SIS 147
AVENUE DES ETUDIANTS
APPARTENANT A
MONSIEUR PASCAL
LABOUREL**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2243-1 à L 2243-4 ;

VU le procès-verbal de l'élection du Maire et des Adjointes en date du 30 novembre 2021 ;

VU la délibération N°1/2019 du 15 février 2019, visée en Préfecture le 18 février 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'emplacement réservé n°68 inscrit au P.L.U. en vigueur, dénommé « Extension des Services Techniques Municipaux », grevant la totalité de la parcelle cadastrée section BX n°138 sise 147 avenue des Etudiants, appartenant à Monsieur Pascal LABOUREL ;

Vu le courrier de la Ville (Police de l'Environnement) en date du 10 mai 2022 mettant en demeure Monsieur Pascal LABOUREL, propriétaire de ladite parcelle, de procéder à l'élagage des végétaux empiétant sur le domaine public et générant un danger pour la circulation publique ;

Vu les courriers de la Ville en date des 11 octobre 2022, 16 novembre 2022 et 11 janvier 2023 adressés à Monsieur Pascal LABOUREL, portant offre d'acquisition à l'amiable dudit bien et l'informant de la mise en œuvre de la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste ; restés sans réponse à ce jour ;

VU le constat technique de l'état d'abandon manifeste dudit bien établi par le service Bureau d'Etudes Bâtiment de la Ville en date du 28 février 2023, ci-annexé ;

VU le rapport d'information n°267/2023 relatif au constat de l'état d'abandon manifeste dudit bien établi par la Police municipale d'ORANGE en date du 31 mai 2023, ci-annexé ;

Nous soussignés Yann BOMPARD, Maire de la Ville d'ORANGE,
Après s'être rendu sur place les 28 février et 31 mai 2023, **avons constaté que l'immeuble d'habitation cadastré section BX n°138, sis 147 avenue des Etudiants, appartenant à Monsieur Pascal LABOUREL, domicilié 31 rue du Briconnet à NIMES (30 000), est en état d'abandon manifeste.**

L'état d'abandon manifeste dudit immeuble se caractérise par :

Façade Ouest

- Dégradation de la façade avec végétation grimpante sur l'angle nord jusqu'à la toiture.
- Absence totale de menuiseries sur l'ouverture au R+1, il manque le volet droit. Ouvert aux intempéries.
- La clôture est envahie de végétaux et plie sous leurs poids.

Façade Nord

- Absence totale de menuiseries extérieures.
- Végétations grimpantes envahissantes sur la clôture et la façade.
- Une grande partie du toit du garage s'est effondrée.

Façade Est

- Toutes les ouvertures du rez-de-chaussée sont murées avec des parpaings.
- Le câble d'alimentation EDF est arraché de la façade et est accessible facilement à la main.
- Au R+1, comme sur la façade Est, il manque les menuiseries extérieures, il reste un vantail en bois de la fenêtre et un volet bois à droite.
- Par l'ouverture de la fenêtre, nous pouvons constater l'absence de plancher à l'intérieur de la bâtisse, il reste seulement quelques poutres.
- Il y a une ouverture dans le mur qui obstrue l'entrée du garage par laquelle on constate une multitude de déchets divers et variés au sol, gravats, ainsi que les débris de la toiture écroulée.

Façade Sud

- Toutes les ouvertures du rez-de-chaussée sont murées avec des parpaings.
- Au R+1, absence totale de menuiseries extérieures, la bâtisse est ouverte.
- L'espace extérieur « jardin » est inaccessible, la végétation a tout envahie, jusqu'au portail de la clôture sur plusieurs mètres de hauteur.
- Il y a un énorme platane au milieu de la cour qui n'est plus entretenu depuis des années.
- Sur l'angle Sud-est la végétation a grimpé sur la façade, recouvrant une grande partie des ouvertures.

Ce bien inoccupé n'est plus hors d'eau et hors d'air et constitue une ruine.

Les photographies des constats établis par le Bureau d'Etudes Bâtiment de la Ville et la Police municipale d'ORANGE sont annexées au présent procès-verbal.

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

- a.1- en raison de son état général, destruction complète du bâti selon les règles de l'art,
 - a.2- à défaut du souhait du propriétaire d'exécuter le « a.1 » : réhabilitation complète du bâti selon les règles de l'art.
- b-défrichage et nettoyage complet de la végétation envahissante et empiétant sur le domaine public.

TEXTES REGLEMENTAIRES

En application de l'article L 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera :

-affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ;

- l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

-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](#) du Code Général des Collectivités Territoriales rappelés ci-dessous :

- [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, 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 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**

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 ».

A l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon, il sera dressé un 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, en vue de réaliser l'opération d'aménagement destinée à l'extension des services techniques municipaux (inscrite sous l'emplacement réservé n°68 au P.L.U. en vigueur).

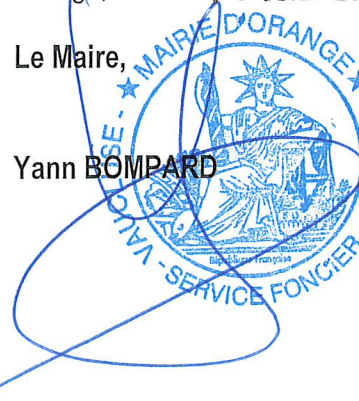
En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal et avons signé.

Orange, le

10 JUL. 2023

Le Maire,

Yann BOMPARD



Envoyé en préfecture le 17/07/2023

Reçu en préfecture le 17/07/2023

Publié le



ID : 084-218400877-20230717-DEC_556_FON-AI