



PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE D'UNE PARCELLE

N°001- 2023

- 1) Vu l'immeuble sis 440, rue d'Olivet, cadastré 45 072 AK 0172 et AK 0173 ayant pour propriétaire Madame **██████████ G ██████████**, née le **██████████**, par l'intermédiaire de la « SCI Bigard » enregistrée aux coordonnées SIREN 420 770 851 et SIRET 42077085100012, domiciliée aux 440, rue d'Olivet et 632, rue d'Olivet, 45 590 Saint Cyr en Val dans le Loiret ;

Vu les fichiers immobiliers du service de publicité foncière en date du 22 novembre 2022, confirmant la structure de propriété de la parcelle ;

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 Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, notamment son article L.411-1 ;

Vu le rapport d'information du 17 août 2022 de Madame Nathalie PELTIER, Cheffe de service de Police Municipale de la commune de Saint Cyr en Val mentionnant l'état d'abandon de la propriété et dont l'enquête de voisinage a permis de dater l'inoccupation depuis plus de 10 ans et l'absence de présence et d'entretien depuis environ 7 ans ;

Vu les courriers recommandés avec accusé de réception postale non retirés par leur destinataire.

- 2) Je, soussigné, Michel VASSELON, Premier Maire-Adjoint de la commune de Saint Cyr en Val et agissant en vertu d'un arrêté de délégation, ai procédé aux constats suivants à partir du domaine public et de la parcelle AK 0014 appartenant à Monsieur **██████████ H ██████████**, domicilié au 404, rue d'Olivet et invité par lui-même à pénétrer sur sa propriété contiguë à celle de Madame **██████████ G ██████████**

L'unité foncière présente une superficie totale de l'ordre de 2 370 m² supportant une maison de 1954, dont la dernière occupation connue par le voisinage remonte à environ 10 ans pour un usage de cabinet de dentiste, et une dépendance mentionnée au cadastre mais non visible, cachée par la végétation.

Si la construction principale ne semble pas comporter de dégât structurel apparent, les ouvrants, éléments de serrurerie et clôture présentent un état de vétusté apparent (rouille, gonflements, etc.). Les façades sont décrépies et certaines ardoises manquent en toiture.

Le terrain, en état de friche, comporte une végétation par endroit dense, composée de ronces et broussailles épaisses. Quelques arbres de haute et moyenne tige en état phytosanitaire apparemment moyen à faible sont également présents.

.../...



Un mât de distribution de courant électrique, a priori désaffecté, est implanté en fond de parcelle cependant qu'un véhicule délabré de type utilitaire et hors d'état de marche est stationné au droit de la dépendance.

L'une des deux boîtes à lettre est totalement pleine ; la fenêtre d'introduction du courrier est ouverte par le courrier non retiré.

Les clôtures mitoyennes côté Sud-Ouest en plaques de béton ajourées présentent des traces de dégradation et des fissurations. Certains pans sont confortés par les voisins afin d'éviter tout risque d'effondrement sur leur propriété riveraine.

- 3) La disposition des lieux et l'état général de la propriété témoignent d'une inoccupation ancienne et de l'état d'abandon dans lequel ils sont laissés. Ces constatations attestent de l'état de vétusté de l'immeuble faute de tout entretien. Si l'état de la construction ne présente pas de risque de péril immédiat, l'enfrichement important de la parcelle dans une zone par ailleurs fortement habitée peut conduire à un risque d'incendie. Cette analyse est renforcée par la situation de sécheresse que la commune traverse désormais régulièrement en période estivale.

Quelques arbres en bordure de propriété présentent également un risque de chute sur les constructions voisines.

- 4) Au vu de ces constatations, pour remédier aux désordres constatés et afin de permettre à l'immeuble de voir rétablie sa destination initiale, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve eu égard aux risques et nuisances qu'ils présentent.

Les travaux suivants sont ainsi prescrits :

- Les végétaux de plus de 2 mètres plantés à une distance inférieure à deux mètres des clôtures devront être coupés ;
 - Les végétaux implantés à une distance supérieure à 2 mètres de la clôture mais présentant des risques de chute sur les propriétés voisines devront être abattus ;
 - Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un débroussaillage complet et les détritiques et épaves devront être évacués et placés en décharge ;
 - Les clôtures mitoyennes devront faire l'objet de travaux de consolidation ou de purge, si leur état mécanique ne permet aucune réparation ;
 - Les ouvrants devront être calfeutrés afin d'éviter toute intrusion dans les lieux ;
 - A titre subsidiaire, la construction sera mise hors d'eau dans l'hypothèse où les désordres constatés sur la toiture seraient de nature à engendrer des dégâts sur la charpente.
- 5) En application de l'article L. 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste 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 LA RÉPUBLIQUE DU CENTRE et LE COURRIER DU LOIRET.

En outre Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié à la propriétaire, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Cette notification reproduira intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A l'issue d'une période de six (6) mois, faute de cessation de l'état d'abandon, le Maire pourra prendre un procès-verbal d'état d'abandon définitif et saisir ensuite le Conseil Municipal qui décidera alors de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et de poursuivre la procédure d'expropriation au profit de la commune.

Prononcée dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Locales et le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le présent procès-verbal a été dressé suite aux constatations réalisées le vendredi 14 octobre 2022 à 14 h 10, en présence de Monsieur Grégoire BEDOIN, Directeur Général des Services et de Madame Hélène DA COSTA chargée du droit des sols de la commune ainsi que de Monsieur [REDACTED] H [REDACTED], domicilié au 404, rue d'Olivet.

Il est accompagné de 12 clichés, joints en annexe.

Fait à Saint Cyr en Val,

Le 11 janvier 2023

Le Premier Maire-Adjoint,

Michel VASSELON

