

-----  
**DÉLIBÉRATION N° 23**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 11 MARS 2021**  
-----

L'an deux mille vingt et un, le onze mars, à dix-huit heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Michel PETIT, Maire.

**Étaient présents** : MM. BARRAIRON Pierre - BENITO Richard - BOMPAR Claude - CANCIAN Ludovic - COMBES Gilles - CROS Arlette - GRANDCOLAS Sophie - LANTA Jean-Marc - MAERTENS Yvan - MEUNIER Roger - PELFORT Myriam - PERRICHON Elsa - PETIT Michel - PINOTIE Gérard - SEGUIER Florence - TABERNA Françoise - VERNERET Elisabeth.

formant la majorité des membres en exercice.

**Étaient absents** : MM. FIORIO Anaïs ayant donné pouvoir à PERRICHON Elsa - MOTTLO Cédric ayant donné pouvoir à CANCIAN Ludovic.

M. Ludovic CANCIAN a été nommé secrétaire de séance.

**AUTORISATION D'ENTAMER UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'ABANDON D'UN BIEN SUR LA COMMUNE DE ROQUECOURBE**

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que face aux biens en état d'abandon, les communes disposent de la procédure de déclaration en état d'abandon d'un bien ou d'une parcelle. Cette procédure peut être utilisée lorsqu'aucune menace imminente ou à moyen terme n'est prévisible.

Le but de cette procédure est d'amener les propriétaires à faire cesser cet état d'abandon. A défaut de réaction des propriétaires, lesdits biens peuvent être expropriés et la commune pourrait en prendre possession dans le but de réaliser tout projet d'intérêt collectif.

Cette procédure a été créée pour aider les communes dans leurs efforts de rénovation et de réhabilitation du patrimoine local.

La procédure des biens en état d'abandon garde son intérêt lorsque le propriétaire est connu mais défaillant, car elle permet de l'obliger à faire des travaux ou à vendre, sans acquisition nécessaire du bien par la commune.

Monsieur le Maire demande au conseil de bien vouloir l'autoriser à entamer cette procédure pour un bien situé au 23 avenue de Castres, sections cadastrales AM 54, 317, et 318.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (18 pour et 1 abstention) :

- Autorise Monsieur le Maire à entamer la procédure de déclaration d'abandon pour le bien situé au 23 avenue de Castres, sections AM 54, 317 et 318.

Pour extrait conforme au registre,  
Roquecourbe le 15 mars 2021

Le Maire,  
Michel PETIT.





MAIRIE DE  
ROQUECOURBE  
81210

**République Française**  
**Département du Tarn**

**Commune de Roquecourbe (81210)**

**PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE**  
**N°001-2021**

- Vu les articles L2243-1 à L2243-4 du code général des Collectivités Territoriales
- Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,
- Vu l'expertise pour évaluer la valeur vénale de la propriété du 18 juillet 2016, de M Alain MINGAUD expert du cabinet SUDEX-EVALUATIONS de NIMES(39900)
- Vu le courrier du 21 janvier 2021, adressé à Madame Hélène CARENOU, et à sa sœur Marguerite CARENOU, demandant le nettoyage de la propriété, resté sans réponse,
- Vu la délibération du conseil municipal du 11 Mars 2021 autorisant le Maire à engager une procédure de déclaration des parcelles AM54, AM317, et AM 318, en état d'abandon manifeste.

Nous soussigné, Michel PÉTIT, Maire de Roquecourbe (81210),

Nous nous sommes rendus le 16 Mars 2021 à 11h 00, au 23 avenue de Castres, afin de constater l'état d'abandon manifeste de la propriété de Monsieur André CARENOU, décédé le 23 février 2003, depuis ce jour, elle n'abrite aucun occupant et n'est plus entretenue. La maison cadastrée AM 317 d'une superficie de 197 m<sup>2</sup>, est située sur une parcelle AM 54 de 4244 m<sup>2</sup>.

L'accès à la propriété s'avère très difficile tant la végétation s'est développée. Sur la façade avant, du lierre envahit les fenêtres, et gouttières. La toiture est criblée de trous, ce qui a occasionné d'importants dégâts et des moisissures dans plusieurs pièces de la maison (documents photos de l'expertise de 2016). Sur le côté gauche, les deux cheminées menacent de tomber, leurs chapeaux sont descellés.

L'arrière du parc est envahi par une végétation dense et abondante, constituée d'un enchevêtrement d'arbustes et de ronces. La présence de cette végétation inquiète le voisinage en termes de risque d'incendie en période de sécheresse et génère un afflux de nuisibles, tels les serpents. De plus deux énormes arbres sont tombés, ils auraient pu occasionner d'importants dégâts en cas de chute sur la maison voisine.

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, des 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 devra être enlevé;
- Des travaux de réfection de la toiture et des deux cheminées devront être réalisés pour que la construction soit hors eau;
- Les gouttières devront être débouchées;

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 mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux (La Dépêche)

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification 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 Règlementaires**

#### **Code général des Collectivités Territoriales**

#### **Chapitre III : Déclaration de parcelle en état d'abandon**

**Article L2243-1 :** Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeuble, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupants à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage une 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 œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

**Article L2243-1-1:** Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie 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 et 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 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 la mairie, 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, partie 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 de 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 une 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 de 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 profil 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 un délai 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 à 14 h00 et avons signé.

**Fait à Roquecourbe, le 16 Mars 2021**

**Le Maire  
Michel PETIT**

