

**PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE
L'IMMEUBLE
10 rue Porte Olivier 34500 Béziers (section PZ n°326)**

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Vu l'article 71 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)
Vu le rapport d'expertises du Cabinet PERRET en date du 3 mars 2022

CONSTAT

Je soussigné, Robert Ménard, Maire de Béziers, Président de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée, atteste m'être rendu le 11 mars 2022 à 11heures au n° 10 rue Porte Olivier sur la commune de Béziers afin de constater que l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section PZ n°326 élevé de trois niveaux à usage d'habitation et de commerce en rez-de-rue, appartenant à M. Adam Mourad BENALLAL, est en état d'abandon manifeste.

Je constate ce jour qu'il n'abrite effectivement aucun occupant, ni activité et qu'il n'est manifestement plus entretenu.

Cet immeuble présente sur la façade principale rue Porte Olivier des bris de vitrages laissant obligatoirement pénétrer l'eau à l'intérieur, ce qui doit générer des désordres importants pouvant endommager les planchers et également la structure de l'immeuble. L'entrée principale est occultée par une planche en bois. Sur la porte du garage est placardé un affichage de permis de construire n°PC 034 032 08T0219 en date du 16 octobre 2008. La vitrine commerciale fermée est également occultée par des panneaux et planches en bois. Au premier étage les deux portes-fenêtres sont à priori fermées avec volets ouverts. Des vitrages sont rompus. Au second étage la présence de deux portes-fenêtres ouvertes avec vitrages rompus. Les volets sont ouverts.

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

- rez-de-chaussée : réparation de la porte d'entrée principale qui actuellement est occultée.
- au premier et second étage : des travaux de remplacement des fenêtres et portes-fenêtres cassées devront être réalisés pour que la construction soit hors d'air et hors d'eau.
- étanchéification et fermeture de l'ensemble des entrées d'air et d'eaux pour éviter un risque d'occupation par des squatteurs ainsi que par des pigeons dont la prolifération peut

généraliser des problèmes d'hygiène dans l'immeuble et les bâtiments voisins.

Le présent procès verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés que nous aurons pu localiser.

Il sera affiché en Mairie et sur la parcelle en bordure de la voirie pendant trois mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

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 en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès verbal définitif d'état d'abandon. Le conseil municipal pourra alors décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout autre objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Code Général des Collectivités Territoriales

DEUXIEME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE II : Administration et services communaux

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

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. 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 L2234-1-1 *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 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 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.

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.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste qui a été

clos le 11 mars à 12 heures et j'ai signé.

Fait à Béziers le 11 mars 2022

Robert Ménard

Maire de Béziers
Président de la Communauté d'Agglomération
Béziers Méditerrané

Pour le Maire et par délégation
l'Adjointe au Maire
Laurence RUL

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LR', written over the printed name 'Laurence RUL'.