



COMMUNE DE MONTPON-MENESTEROL

Parcelles cadastrées section AI n°332,334 et 336 – 12bis Rue du Général Leclerc

**PROCEDURE DE DECLARATION DE PARCELLES EN ETAT
D'ABANDON MANIFESTE**

PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE

Dossier mis à disposition du public

PREAMBULE

Objet de la mise à disposition du public

La parcelle cadastrée section AI n°332,334 et 336, situées au 12bis Rue du Général Leclerc a été déclarée en état d'abandon manifeste par le Conseil Municipal. La déclaration d'abandon manifeste d'un bien ouvre la possibilité de mettre en œuvre, à l'égard de ce bien, une procédure dérogatoire d'expropriation prévue aux articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette acquisition publique permet alors de pallier la carence du propriétaire, lequel n'a pas réalisé les travaux nécessaires pour mettre fin à l'abandon de son bien.

L'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit dans ce cas la possibilité de solliciter, auprès du Préfet, la déclaration d'utilité publique du projet simplifié d'acquisition publique, lequel est présenté au public dans le cadre d'une mise à disposition.

C'est l'objet du présent dossier.

Les modalités de mise à disposition

Par une délibération le Conseil Municipal de la Ville de Montpon-Ménéstérol a approuvé les modalités de mise à disposition du présent dossier, à savoir :

- Le dossier du projet simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public des locaux de la

Mairie (du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00). Le dossier sera consultable du jeudi 2 janvier 2025 au vendredi 31 janvier 2025.

- Les observations du public seront consignées dans un registre disponible en Mairie (aux jours et heures d'ouverture au public), par courrier ou par message électronique pendant toute la durée de la consultation.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la Commune.

Localisation de la Commune

La Ville de Montpon-Ménéstérol est située dans le département de la Dordogne. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Vallée de l'Isle.

Montpon-Ménéstérol compte environ 6 000 habitants.



Présentation des parcelles

Ce bien possède une position assez centrale en cœur de ville. Les trois parcelles sont mitoyennes et continues. Elles représentent au total une surface d'environ 1 069m². Elles forment à ce jour un massif arboré très dense, non entretenu causant des nombreux désagréments aux riverains (rats, serpents, végétation envahissante...). Sur la parcelle n° 336, une ancienne maison d'habitation abandonnée est positionnée. Elle est actuellement recouverte par la végétation (liernes...).



1. La procédure de déclaration d'abandon manifeste

Le présent projet simplifié d'acquisition publique s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste, mise en œuvre en application des articles L. 2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ce dispositif permet au Maire d'une Commune d'engager une telle procédure lorsque des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage publique, installations et terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Commune n'ont pas d'occupant à titre habituel et se trouvent en état d'abandon.

Il vise, face à ce type de biens, à amener leurs propriétaires à faire cesser cet état et à favoriser leur revalorisation.

En cas d'inaction des propriétaires concernés, il peut être procédé à une acquisition des biens par voie d'expropriation au bénéfice 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. L'acquisition publique permet ainsi de pallier la carence du propriétaire.

L'acquisition par voie d'expropriation permet à terme, soit la construction ou la réhabilitation des biens aux fins d'habitat, soit la réalisation 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 de déclaration d'abandon manifeste d'un bien est visée aux articles L. 2243-1 à L. 2243- 3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article L. 2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

« 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, la Maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. »

Article L. 2243-1-1 du même Code :

« 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 L. 2243-2 du même Code :

« La 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 L. 2243-3 du même Code :

« 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, la 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. La 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 la 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. »

2. Chronologie du dossier :

- Le 15 juin 2022 : Courrier pour terrain non entretenu au dernier propriétaire connu.
- Le 18 juin 2024 : Etablissement d'une planche photographique par le service de la Police municipale des lieux et d'un rapport de constatation sur l'occupation de la maison et l'état d'entretien général des parcelles.

- Le 18 juin 2024 : Etablissement du procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste. Transmis en préfecture le 19 juin 2024.
- Le 21 juin 2024 : Procès-verbal d'affichage du procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste par la Police Municipale.
- Le 11 juillet 2024 : Envoi en LRAR du PV provisoire aux mairies des lieux de décès des propriétaires.
- Le 22 juin 2024 : Publication du procès-verbal provisoire d'abandon dans le journal Dordogne Libre ainsi que le journal Sud-Ouest.
- Le 20 septembre 2024 : Dépôt d'une demande d'avis des Domaines.
- Le 01 octobre 2024 : Etablissement du procès-verbal définitif d'état d'abandon du bien.
- Le 03 Octobre 2024 : Procès-verbal d'affichage du procès-verbal définitif d'abandon dressé par la Police municipale.
- Le 23 Octobre 2024 : Délibération du conseil municipal déclarant l'état d'abandon manifeste et autorisant l'engagement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

3. La procédure d'expropriation menée dans la continuité de la déclaration d'abandon manifeste du bien

Cadre législatif de la procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste

L'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la faculté de recourir à une procédure spécifique d'expropriation pour les biens ayant fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste :

« 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.

La 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. »

4. Présentation de la procédure d'expropriation d'un bien en état d'abandon manifeste

La phase administrative de la procédure d'expropriation

Lorsqu'un bien est déclaré en état d'abandon manifeste, le Conseil Municipal décide de poursuivre l'expropriation du bien concerné 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.

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le projet simplifié d'acquisition publique est porté à la connaissance du public dans la cadre d'une procédure de mise à disposition.

Le dossier, constitué par la Maire, présente le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût.

Le dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois. Le public est appelé à formuler ses observations dans les conditions précisées par la délibération préalable du Conseil Municipal.

À l'issue du délai d'un mois, au vu du dossier et des observations du public, et par dérogation aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet du Département est compétent pour prendre un arrêté visant à :

- Déclarer d'utilité publique le projet d'acquisition publique et déterminer 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 ;
- Déclarer cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- Indiquer la Collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- Fixer 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 la Direction de l'Immobilier de l'État ;
- Fixer 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 sera publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la Mairie. Il sera notifié au propriétaire, tiers intéressés et titulaires de droits réels immobiliers.

La phase judiciaire de la procédure d'expropriation

Dans le mois qui suit la prise de possession – si elle intervient sur la base du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle – 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 à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales 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 copropriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, à défaut d'accord amiable entre l'ensemble des propriétaires et l'autorité expropriante, le transfert de propriété et la fixation des indemnités d'expropriation seront prononcés par le juge de l'expropriation.

5. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation des parcelles section AI n° 332,334 et 336.

Ainsi que développé ci-avant, le propriétaire des parcelles cadastrées section AI n° 332,334 et 336 fait preuve d'inertie et carence dans l'entretien de sa propriété depuis de nombreuses années.

Cette situation apparaît préjudiciable à plusieurs titres : d'une part, le bien fait peser un risque réel pour la sécurité et la salubrité publique et d'autre part, préjudiciable au dynamisme du site sportif attenant.

Dans ces conditions, faute pour la propriétaire d'avoir réalisé les travaux prescrits par la Maire dans son procès-verbal provisoire, la Commune a été contrainte de déclarer le bien en état d'abandon manifeste et est désormais contrainte de poursuivre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Ainsi, par une première délibération en date du 23 octobre 2024, le Conseil Municipal de Montpon-Ménéstérol a décidé de :

- DE DECLARER l'emprise des parcelles, en état d'abandon manifeste, conformément aux dispositions des articles L. 2243-1 à 4 du code général des collectivités territoriales ;
- D'ENGAGER la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du dit immeuble dans les conditions prévues à l'article L 2243-4 du CGCT et par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- DECIDER que l'immeuble abandonné pourra être utilisé pour la réalisation d'une place dédiée au stationnement et permettant d'établir un accès piéton sécurisé au site sportif des Massias ;
- D'AUTORISER Madame la Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents liées à la procédure d'expropriation visée.

Dans une seconde délibération en date du 11 décembre 2024, le Conseil Municipal de Montpon-Ménéstérol a décidé de :

- Confirmer la délibération du 23 octobre 2024 en ce qu'elle déclarait les parcelles mentionnées en état d'abandon manifeste et décidait l'engagement de la procédure dérogatoire d'expropriation prévue par l'article L.2243-4 du CGCT au profit de la ville de Montpon-Ménéstérol ;
- D'arrêter les conditions de mise à disposition du dossier simplifié de présentation du projet d'acquisition publique suivantes :

« Le dossier constitué par Madame la Maire, présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût et l'état parcellaire sera laissé à la disposition du public à l'accueil de la Mairie, Place Gambetta aux heures et jours habituels d'ouverture, sauf fermeture exceptionnelle et jours fériés :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
- Mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Les dates de consultation seront du jeudi 2 janvier 2025 au vendredi 31 janvier 2025 inclus ;

Les observations du public seront consignées dans un registre disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public, par courrier ou par message électronique pendant toute la durée de la mise à disposition. »

- D'AUTORISER Madame la Maire ou son représentant délégué à solliciter de Madame la Préfète de la Dordogne la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles mentionnées ainsi que la désignation de la commune comme bénéficiaire de

l'expropriation, du montant de l'indemnité provisionnelle et de la date à laquelle il pourra être pris possession des lieux

- D'AUTORISER Madame la Maire ou son représentant délégué à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.

6. Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique

Le plan de financement prévisionnel du projet serait :

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant
Maîtrise d'œuvre	9 000.00	DETR (40%)	64 000.00
Travaux	160 000.00	Autofinancement	144 695.00
Acquisition (estimation des domaines -15%)	39 695.00		
TOTAL	208 695.00	TOTAL	208 695.00

Le montant des travaux comprend :

- Démolition du bien et nettoyage du terrain,
- Réalisation de l'aire de stationnement et de l'accès piéton au site des Massias,
- Travaux de la portion du programme PAVE desservant le projet.

7. Destination du bien exproprié

Le présent projet simplifié d'acquisition des parcelles permettra :

- De mettre fin à l'état d'abandon de celles-ci depuis de nombreuses années ainsi que d'assurer la sécurité et la salubrité publique ;
- De poursuivre après l'acquisition, un projet d'intérêt collectif ayant pour objet la réalisation d'une aire de stationnement et un accès piéton sécurisé au site sportif des Massias afin de :
- De faire cesser l'état d'abandon de cet immeuble et par voie de conséquence de faire cesser les atteintes à l'environnement direct du bien, notamment les risques pour le voisinage.

Le projet d'aménagement prévoit notamment le réemploi des matériaux du site : clôture sèche, assises... et l'emploi de matériaux naturels : ganivelle, terrasse bois.

L'aire de stationnement sera conçue avec un sol perméable et un système de noues paysagères afin de traiter et collecter les eaux de pluie.

Ce projet s'inscrit donc pleinement dans le dispositif prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT.

8. Demande au Préfet de déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique

En application des dispositions de l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est demandé au Préfet, dans un même arrêté de :

- Déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique, au profit de la ville de Montpon-Ménéstérol, des parcelles cadastrées section AI n°332, 334 et 336 après avoir constaté que celle-ci a fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste par le Conseil Municipal ;
- Déclarer cessible, au profit de la Ville de Montpon-Ménéstérol, les parcelles cadastrées section AI n°332,334 et 336 ;
- Fixer l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ;
- Déterminer la date à laquelle il pourra être pris possession du bien après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date devra être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique.

Liste des annexes :

Annexe 1 : Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste

Annexe 2 : Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste

Annexe 3 : Délibérations du conseil municipal

Annexe 4 : Relevé cadastral des parcelles

Annexe 5 : Avis des domaines

Annexe 6 : Esquisse de réalisation du projet d'aménagement