

**PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE
DE LA PARCELLE CADASTRÉE N° AA 0186**

Le Maire de la Commune de BERNEVILLE,

Vu les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L 2212-1 à L 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatifs à la Sureté, la sécurité et la salubrité publique,

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu les sollicitations de Madame DAUPHIN et de Monsieur et Madame LESSART, riverains de la parcelle AA 0186 (8 rue de l'église, 62123 BERNEVILLE).

Nous soussignés Julien BELLENGIER, Maire de la commune de BERNEVILLE (62123),

Nous sommes rendus le 26 mai 2025 à BERNEVILLE, au 8 rue de l'église, afin de constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée n° AA 0186. A noter que cette visite s'inscrit dans le cadre de la main levée relative à la procédure mise en sécurité pour vérifier la conformité des travaux d'office réalisés par l'entreprise FMDA Construction.

Sur place, face au terrain, identifié au fichier immobilier comme appartenant à madame Montuel Monique, nous avons constaté, qu'à ce jour, que le bâtiment n'abrite plus aucun occupant et qu'il n'est manifestement plus entretenu depuis de nombreuses années,

L'accès depuis le domaine public s'effectue depuis le domaine public, via le portail qui s'ouvre par le bas via la baïonnette.

Le terrain entourant la maison à usage d'habitation est envahie par une végétation abondante (arbustes non taillés, érables, lierre, ronces...). Les arbres ne sont plus taillés et ne respectent pas la réglementation en vigueur (supérieurs à 2m en bord de parcelle). Du lierre s'infiltré également chez le voisin.

Sur la parcelle nous constatons la présence de nombreux vélos, détritiques et objets en tout genre (caisses, tabouret, jouet, réchaud à gaz, coupe bordure thermique, outils, caisses pour animaux, casseroles...).

Des matériaux (déchets) sont également recouverts par la végétation : briques et éléments probablement amiantés.

La toiture, pour la partie n'ayant pas fait l'objet d'une mise en sécurité, présente un affaissement de charpente côté du numéro 12 ; toujours de ce même côté la gouttière n'est plus attachée et laisse pénétrer l'eau de la toiture entre la maison N°8 et le garage du N°12, ce qui occasionne des infiltrations chez la voisine.

Le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous sur la toiture sont visibles et peuvent laisser passer la pluie.

Côté remise (fond de parcelle), la toiture a été démontée dans le cadre des travaux d'office faisant suite à la mise en sécurité (risque pour les voisins), des vélos, hors d'usages, sont présents, ainsi que d'autres objets hors d'usage (fauteuil, matériel médical, tables, câbles électriques...).

A noter que le bâtiment est toujours alimenté en électricité (disjoncteur général coupé). Des fils semblent également être à nus. L'arrivée électrique depuis la voie publique étant aérienne, il conviendrait de résilier le

contrat pour éviter tout dommage au regard de l'état de l'habitation.

La porte de la remise en entrée de parcelle est ouverte, on y découvre différents objets dont certains électronique, mais aussi de l'engrais dans l'armoire qui est ouverte.

La porte de la maison est également ouverte, des meubles et objets du quotidien sont présents, en intégralité recouverts de poussières et de toiles d'araignée sur plusieurs centimètres d'épaisseurs.

Le plafond se détache par endroit, les murs extérieurs (pierre blanche) sont à nus.

L'installation électrique semble vétuste et ne plus être aux normes.

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

- Défricher le terrain en coupant les herbes, les arbustes, les arbres et en enlevant le lierre qui pousse sur les clôtures. Ainsi cela évitera la propagation de vermines (rats, souris...) ;
- Les végétaux grands, de plus de 2 m, et plantés à une distance inférieure à 2 m des clôtures devront être coupés ;
- Évacuer les détritiques présents sur la parcelle (déchets, matériaux, amiante...)
- Travaux de sécurisation et de confortement du bâti pour la partie du fond ;
- Faire évacuer les déchets et objets hors d'usage dans l'ensemble des pièces et l'extérieur : papiers, cartons, tables, chaises, matériel électronique, télévisions... ;
- Faire dératiser la propriété en raison de la présence de rongeurs dans la maison et dans les murs.
- Des travaux de réfection de la toiture devront être réalisés pour que la construction soit hors d'eau ;
- Réfection pour mise aux normes de l'installation électriques,
- Une ventilation générale et permanente de l'habitation devra être installée afin de garantir un renouvellement de l'air suffisant,

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 voirie pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux.

A l'issue du 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 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 d'aménagement.

TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

- Partie législative (Articles L1111-1 à L7331-3)
 - Deuxième partie : La commune (articles l2111-1 à l2581-1)
 - Livre II : Administration et services communaux (articles l2211-1 à l2255-1)
 - 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

Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)

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

Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 22 (V)

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, 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

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

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

Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 12

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, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, 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

Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)

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.

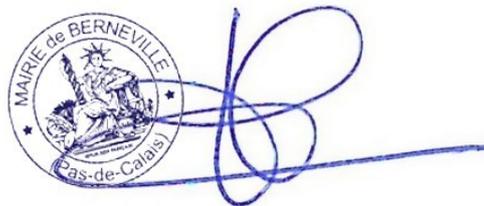
Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos 30 mai 2025 à 18h07 et avons signé.

A BERNEVILLE, le 30 mai 2025

A blue ink signature of Julien Belleugier, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over a circular official stamp of the Mairie de Berneville, Pas-de-Calais.

Le Maire,
Julien BELLENGIER