

DOSSIER DE PROJET

Acquisition publique

IMMEUBLE SITUE 2 RUE AVAL A TOURNY,
COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE



COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE

25 grande rue – Ecos – 27630 VEXIN-SUR-EPTE

02 32 53 70 18

contact@vexin-sur-epte.fr

www.vexin-sur-epte.fr

Table des matières

PROPOS INTRODUCTIFS	3
CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE	4
Article L 2243-1 :.....	4
Article L 2243-2 :.....	4
Article L 2243-3 :.....	4
Article L 2243-4 :	5
DESCRIPTION DU BIEN CONCERNE ET PLAN DE SITUATION DE LA PARCELLE	6
Description de l'immeuble	6
Plan de situation.....	7
NOTICE EXPLICATIVE	8
La mise en place de la procédure prévue aux articles L 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales	8
Le projet envisagé.....	8
Les modalités de réalisation de ce projet.....	9
EVALUATION SOMMAIRE DU COUT	9
Acquisition foncière	9
Coût de démolition.....	9
Frais divers	9
ANNEXES	10

PROPOS INTRODUCTIFS

Lors de sa séance en date du 29 juin 2022 le conseil municipal a :

- déclaré à l'abandon manifeste l'immeuble situé à Tourny, 2 rue Aval, cadastré 653D498.
- autorisé le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la commune dans les conditions fixées par l'article L 2243-4 du code général des collectivités territoriales et par le code de l'expropriation.
- décidé qu'un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique serait constitué par le maire et mis à la disposition du public pendant deux mois.
- décidé que les modalités de mise à disposition du dossier au public sont les suivantes :
- Ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public pendant deux mois à la Mairie de Vexin-sur-Eure, espace France services et à lamMairie déléguée de Tourny, aux horaires habituels d'ouverture, à savoir :
 - Mairie de Vexin-sur-Epte :
 - du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13 h 30 à 17 h.
 - le samedi de 9h à 12h.
 - Mairie déléguée de Tourny :
 - le lundi de 13h30 à 17h.
 - le mardi 9h-12h et de 13h30 à 17h.
 - le mercredi de 9h à 12h.
 - le jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.
 - le vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.
 - le samedi de 9h à 12h.
 - La mise à disposition du dossier et du registre aura lieu du lundi 18 juillet 2022 au lundi 19 septembre 2022 inclus.
 - La mise en ligne du dossier sur la page Facebook et le site internet de la commune.

Un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner les observations du public sera ouvert pendant toute la durée de mise à disposition du dossier.

De même, des courriers pourront être envoyés au service aménagement et commande publique de la mairie au 25 grande rue Écos 27630 Vexin-sur-Epte. Un inventaire des courriers reçus sera actualisé quotidiennement et reporté dans le registre.

Ce dossier simplifié d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la Collectivité à décider du lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de l'immeuble situé 2 rue Aval à Tourny et cadastré 653 D 498 pour une contenance de 3a 23ca, du fait de son état d'abandon manifeste.

CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Les dispositions concernant la mise en déclaration de bien en état d'abandon manifeste sont codifiées aux articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article L 2243-1 :

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.

Article L 2243-2 :

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 L 2243-3 :

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 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 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 L 2243-4 :

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 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.

DESCRIPTION DU BIEN CONCERNE ET PLAN DE SITUATION DE LA PARCELLE

Description de l'immeuble

L'immeuble en cause, situé 2 rue Aval à TOURNY, Commune déléguée de VEXIN-SUR-EPTE, et cadastré 653 D 498 pour une contenance de 3a 23ca.

Il s'agit d'un immeuble bâti, antérieurement à usage d'habitation, construit en 1850 en pierre, couvert de tuiles et élevé sur deux niveaux ; dépendances et cour.

Cette construction, inoccupée depuis de très nombreuses années et non entretenue, s'est dégradée au fil des années, obligeant la Commune à mettre en place un périmètre de sécurité au droit de celle-ci suite à la chute d'éléments sur le domaine public.

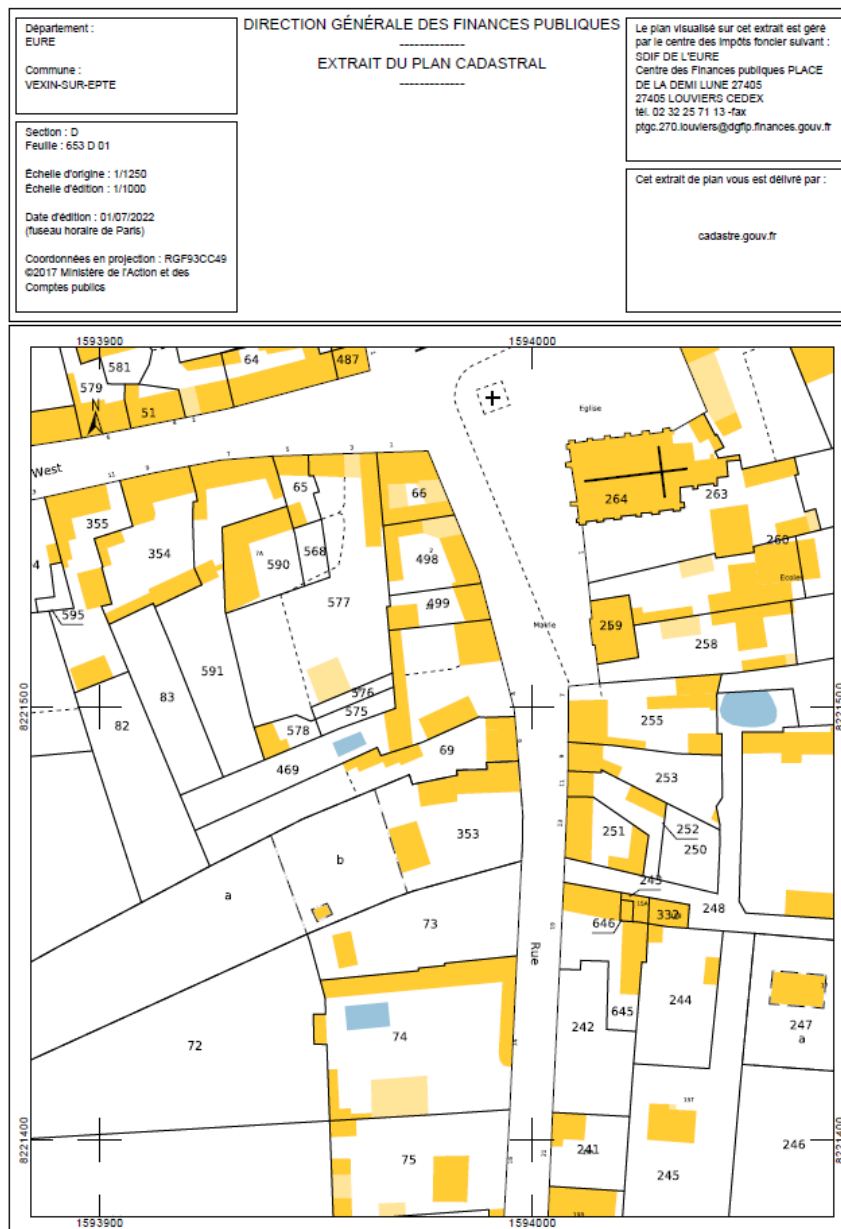
L'immeuble appartient à Madame Jocelyne, Françoise Gomez, divorcée de Monsieur Proisy Gérard, née le 17 novembre 1956 à Saint Mandé (94160) et dont l'adresse est la suivante :

1 Marina View, 1 Willow Way, Christchurch-Dorset, BH 23-IJJ, ENGLAND.

Madame Jocelyne GOMEZ est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 24 octobre 1998 par Maître Jouyet, Notaire à Vexin-sur-Epte, publié le 4 décembre 1998 au volume 1998P n° 2894.

Cet immeuble, dont les taxes foncières ne sont plus payées depuis au minimum 2016, est grevé de plusieurs hypothèques légales.

Plan de situation



COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE

25 grande rue - Ecos - 27630 VEXIN-SUR-EPTE

02 32 53 70 18

contact@vexin-sur-eppte.fr

www.vexin-sur-eppte.fr

NOTICE EXPLICATIVE

La mise en place de la procédure prévue aux articles L 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales

Compte tenu des risques et troubles engendrés par le très mauvais état de ce bien, Monsieur le maire a tenté de contacter le propriétaire, Madame Jocelyne Gomez, afin de l'amener à faire cesser l'état d'abandon de ce bien.

Celle-ci n'ayant pas répondu, monsieur le maire a donc engagé la procédure prévue aux articles L2243-1 à 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'encontre de l'immeuble susvisé cadastré 653 D 498 pour une contenance de 3a 23ca.

Il a ainsi dressé un procès-verbal provisoire le 19 juillet 2021 afin de constater l'état d'abandon manifeste du bien.

Son propriétaire, madame Jocelyne Gomez, n'a ni répondu à la notification de ce procès-verbal provisoire, ni exécuté aucuns travaux indispensables pour la remise en état de l'immeuble dans les trois mois de la notification et de la publication de l'acte.

En conséquence, le Maire a constaté l'état d'abandon manifeste de l'immeuble par procès-verbal définitif dressé le 7 juin 2022 et réuni le conseil municipal le 29 juin 2022 en vue de la poursuite de la procédure d'acquisition dudit immeuble par voie d'expropriation.

Le projet envisagé

La situation particulière de ce bien abandonné en cœur de village a conduit la commune à réfléchir à un projet global de dynamisation du centre-bourg qui intégrerait ce terrain.

Afin de rendre vie à cet immeuble abandonné, tout en contribuant à l'attractivité du territoire et en répondant aux attentes des habitants en commerces et en logements, des échanges ont eu lieu avec la SILOGE, Société Immobilière du Logement de l'Eure.

Cette Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré a proposé la réalisation d'un projet d'aménagement consistant à :

1. Permettre une connexion avec les parcelles voisines 653 D 577 et 653 D 576, situées au 3 rue du West et appartenant à la commune afin de créer des logements (cf plan de situation en page 7).
2. Créer sur la parcelle 653 D 498 :
 - a. un local commercial en rez-de-chaussée de 55 m² environ,
 - b. deux logements T3 en duplex d'environ 70 m² chacun,
 - c. un logement T2 à rez-de-chaussée d'environ 51 m²

Les modalités de réalisation de ce projet

Afin de faire aboutir l'opération, la commune, une fois le foncier maîtrisé, le transfèrera à la Société SILOGE après démolition des constructions existantes.

Ce transfert s'effectuera par cession au prix correspondant à l'indemnité totale qui sera fixée par le juge de l'expropriation et majorée des frais inhérents à ce dossier.

Ce projet répond à plusieurs intérêts publics :

1. Lutte contre des friches urbaines qui contribuent à déprécier le quartier et qui sont dangereuses.
2. Lutte contre la vacance d'immeuble.
3. Construction d'une offre de logements et d'un local commercial répondant à la demande des ménages.

EVALUATION SOMMAIRE DU COUT

Acquisition foncière

Les collectivités territoriales sont tenues de consulter le Domaine, service de l'Etat, pour connaître la valeur d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières.

Dans ce cadre, le Domaine doit émettre un avis sur la valeur vénale du bien susceptible d'être acquis par la collectivité territoriale. La saisine du Pôle d'évaluations domaniales est obligatoire pour les acquisitions par voie d'expropriation comme c'est le cas pour la procédure d'abandon manifeste.

Ainsi la commune de Vexin-sur-Epte a demandé l'estimation dudit bien qui a été fixée le 10 août 2021 à 31 000 €, compte tenu de son état, par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime.

Coût de démolition

- installation de chantier et mise en sécurité → 5 000 €
- dépose avec soin de l'ensemble du bâti → 20 000 €
- évacuations des gravois et mise en décharge → 3 000 €
- repliement de chantier – nettoyage – toutes sujétions de finitions → 1 200 €

Frais divers

Affranchissements, frais d'huissier, annonces légales

Soit un coût total estimatif s'élevant à €. Affranchissements : 100 € Frais d'huissier : ????

Annonces légales : 2 000€

ANNEXES

Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste.

Procès-verbal définitif d'abandon manifeste.

Délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2022.

Annonces légales : "le Démocrate Vernonnais" le 29 juillet 2021 et "Paris Normandie" le 30 juillet 2021,

Relevé de propriété.