

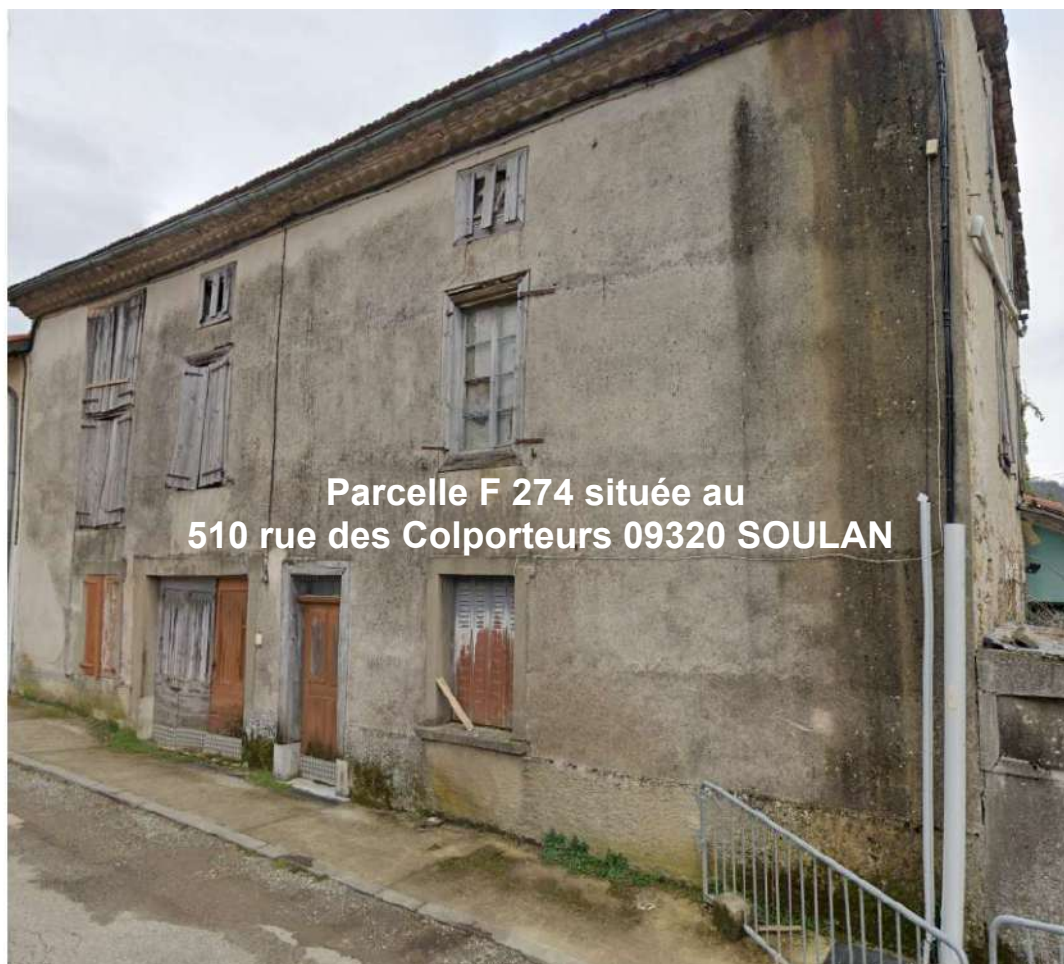
DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE



COMMUNE DE SOULAN

**PROCÉDURE DE DÉCLARATION
DE PARCELLE EN ÉTAT D'ABANDON**

ACQUISITION PUBLIQUE



Composition du dossier

Pièce 1 : délibération de la collectivité

Pièce 2 : Notice technique

Pièce 3 : Plan de situation

Pièce 4 : Plan parcellaire

Pièce 5 : État parcellaire

Annexe 1 : Copie du procès verbal provisoire d'abandon manifeste

Annexe 2 : Copie du procès verbal définitif d'abandon manifeste

GLOSSAIRE

CGCT : Code général des collectivités territoriales

DUP : déclaration d'utilité publique

PLU : Plan local d'urbanisme



Pièce 1 :
Délibération de la collectivité



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE
COMMUNE DE SOULAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Délibération N° 2024-62
Séance du 12 décembre 2024**

Nombre de membres		
En exercice	: 10	
Présents	: 07	
Procurations	: 00	
VOTE	Votants	: 07
	Pour	: 07
	Contre	: 00
	Abstention	: 00

L'an deux mil vingt-quatre le douze du mois de décembre à vingt heure trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Michel ICART, maire.

Date de la convocation : 06 décembre 2024

Secrétaire de séance : Nadine ESTAQUE

Etaient présents : Michel **ICART**, maire – François **GUILHEM**, adjoint – Delphine **CARTA**, adjointe – Emilie **PIFFERO** – Nadine **ESTAQUE** – Pierre **SUTRA** – Laure **GERARD**.

Absent ayant donné procuration :

Absents excusés : Olivier **FERNANDEZ** – Emmanuelle **SARRAMALHO** – Claude **HARTZ-PEYRAT**.

OBJET : Procédure d'abandon manifeste – Immeuble situé au 510 rue des Colporteurs

Vu les articles L.2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du **08/04/2024**, concernant l'immeuble sis au 510 rue des Colporteurs 09320 SOULAN
Vu la notification effectuée par courrier le **12/04/2024** à l'office notarial BESANCENOT 18 place Jean Jaurès 31800 SAINT-GAUDENS identifiée comme ayant en charge la succession,
Vu les certificats attestant la publication de l'avis dans les journaux La Dépêche du Midi du **12/04/2024** et la Gazette Ariégeoise du **12/04/2024**.
Vu le certificat d'affichage du **15/07/2024**,
Vu le procès-verbal définitif de l'état d'abandon manifeste du **25/07/2024**, concernant l'immeuble sis au 510 rue des Colporteurs 09320 SOULAN,
Vu la notification effectuée par courrier le **25/07/2024** à l'office notarial BESANCENOT 18 place Jean Jaurès 31800 SAINT-GAUDENS identifié comme ayant en charge la succession,
Vu la demande d'estimation de ce bien faite par la commune à la Direction des services fiscaux en date du **10/10/2024**.

Considérant qu'aucune suite n'a été donné par la succession VIROS, des ayants droit à notre injonction pour remédier à l'état d'abandon manifeste de son bien situé 510 rue des Colporteurs 09320 SOULAN, référence cadastrale F 274,

Considérant que les procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif les **08/04/2024** et **25 /07/2024** relatifs à l'immeuble sis 510 rue des Colporteurs 09320 SOULAN, parcelle cadastrée F 274 n'ont fait l'objet d'aucune suite de la part des ayants droit. En effet, les ayants droit n'ont exécuté aucun travaux prescrit dans les trois mois suivant la notification et la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis l'intervention du procès-verbal définitif,

Considérant que les ayants droits n'ont pas pris contact avec la commune pour s'engager à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon manifeste, travaux définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

.../...

Considérant l'article L.411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit explicitement pour les communes de céder les biens en l'état d'abandon ainsi expropriés à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession,

Considérant que le Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie a évalué le bien à 23.000,00 €

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide :

DE DÉCLARER la parcelle cadastrée F 274 correspondant à la maison située au 510 rue des Colporteurs à Saint-Pierre à SOULAN, en état d'abandon manifeste, conformément aux dispositions des articles L. 2243-1 à 4 du code général des collectivités territoriales ;

D'EN POURSUIVRE L'EXPROPRIATION dans les conditions définies aux articles L.2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, au profit de la Commune de SOULAN et en vue de réhabiliter le bâti ancien pour lutter contre la vacance et permettre l'installation d'une famille ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à constituer aux fins d'expropriation le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, conformément à l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales ;

D'ARRÊTER les conditions de mise à disposition du dossier simplifié de présentation du projet d'acquisition publique, suivantes :

- le dossier, constitué par Monsieur le 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 de Soulan, aux heures et jours habituels d'ouverture, sauf fermeture exceptionnelle et jours fériés :
 - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 ;
- les dates de consultation seront du lundi 6 janvier 2025 au vendredi 7 février 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,
- une version numérique du dossier sera disponible sur le site de la mairie

D'AUTORISER Monsieur le Maire, à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Ariège la déclaration d'utilité publique et la cessibilité de la parcelle cadastrée F 274 ainsi que la désignation de la Commune de SOULAN comme bénéficiaire de l'expropriation, du montant de l'indemnité provisionnelle et de la date à laquelle il pourra être pris possession de la parcelle précitée ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que ci-dessus.
Ont signé au registre tous les membres présents.

Fait à Soulan 12/12/2024
Le maire,

Michel ICART

Le maire, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication, par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 40) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



Pièce n°2 :

Notice technique



1 Objet de la demande et contexte

La commune de Soulan a décidé de procéder à l'aménagement de la traverse du hameau de Saint-Pierre, située à l'entrée de ce hameau, afin de sécuriser ce site sur lequel se trouve la plupart des édifices publics de la commune (mairie, école, salle d'activité, point lecture, église...).

Lors de l'aménagement de la traverse du hameau de Saint-Pierre réalisée en 2018, la commune de Soulan n'avait pas pu acquérir un terrain situé sur la parcelle F 412 indiqué comme emplacement réservé (ER N° 11) dans son PLU pour y réaliser un parking afin de sécuriser aussi le stationnement des véhicules.

Cette opération a été, par la suite, rendue possible par l'arrêté en date du 09 octobre 2017 par lequel le préfet de l'Ariège a déclaré d'utilité publique le projet de création de parkings sur les hameaux de Saint-Pierre et Buleix sur la commune de Soulan et la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet.

Au cœur du hameau de Saint-Pierre, sur le parcours de cette traverse, maintenant complètement achevée, se trouve une maison dont l'état se détériore d'année en année, faute d'entretien.

Ce bâtiment cadastrée section F 274 appartient à Monsieur Augustin VIROS, décédé le 26 juillet 1981, sans que sa succession n'ait été réglée. A titre d'information, le terrain où est maintenant situé le parking qui a fait l'objet de la déclaration d'utilité publique susmentionnée, appartenait à cette même personne et à son épouse (elle-même décédée antérieurement à son époux) pour lequel la commune a dû recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour en devenir propriétaire. A l'occasion de cette expropriation, des héritiers se sont présentés sans qu'ils parviennent à régler la succession.

En l'absence de toute succession réglée, l'indemnité de dépossession a été déposée à la caisse des dépôts et consignations. Cette indemnité est maintenant pour partie réclamée par les services fiscaux en raison de dettes dues au trésor public.

L'état de la maison cadastrée section F 274 a continué depuis à se détériorer et les propriétaires riverains se sont plaints à la mairie de son état.

A plusieurs reprises, le Maire de la Commune de Soulan a alerté l'office notarial BESANCENOT 18 Place Jean Jaurès 31800 Saint-Gaudens, notaire en charge de la succession de Monsieur Augustin VIROS, afin qu'il informe les ayants-droits de l'état du bien précité.

Un courriel de l'office notarial BESANCENOT en date du 30 novembre 2023 indiquait que le courrier de la mairie en date du 24 novembre 2023, envoyé par mail avait bien été transmis aux héritiers le 24 novembre 2023. Dans ce courrier la commune demandait au notaire d'informer les héritiers que l'état du bien, allait la conduire à engager une procédure appropriée. Malgré la transmission de ce courrier, la commune n'a eu aucun retour de la part des héritiers.

Afin de remédier à cette situation, la commune de Soulan a décidée d'engager une procédure d'abandon manifeste conformément aux dispositions des articles L. 2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, avant que le bien ne présente le caractère de péril (habitat menaçant ruine) et nécessite la mise en place de mesures de mise en sécurité et de frais à fonds perdus pour la commune.

2 Bénéficiaire

Maitre d'ouvrage :

La **COMMUNE DE SOULAN**
Mairie 09320 SOULAN
N° SIREN : 210.903.019

représentée par son Maire, Monsieur Michel ICART

3 Cadre juridique de la procédure d'abandon manifeste

3.1 La déclaration d'abandon manifeste

3.1.1 La 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.

3.1.2 Cadre législatif de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste

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 L2243-1 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, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

Article L2243-1-1 du code général des collectivités territoriales

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 du code général des collectivités territoriales

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 du code général des collectivités territoriales

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.

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

3.2.1 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 :

Article L2243-4 du code général des collectivités territoriales

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.

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

1. 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 le 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.

2. 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.

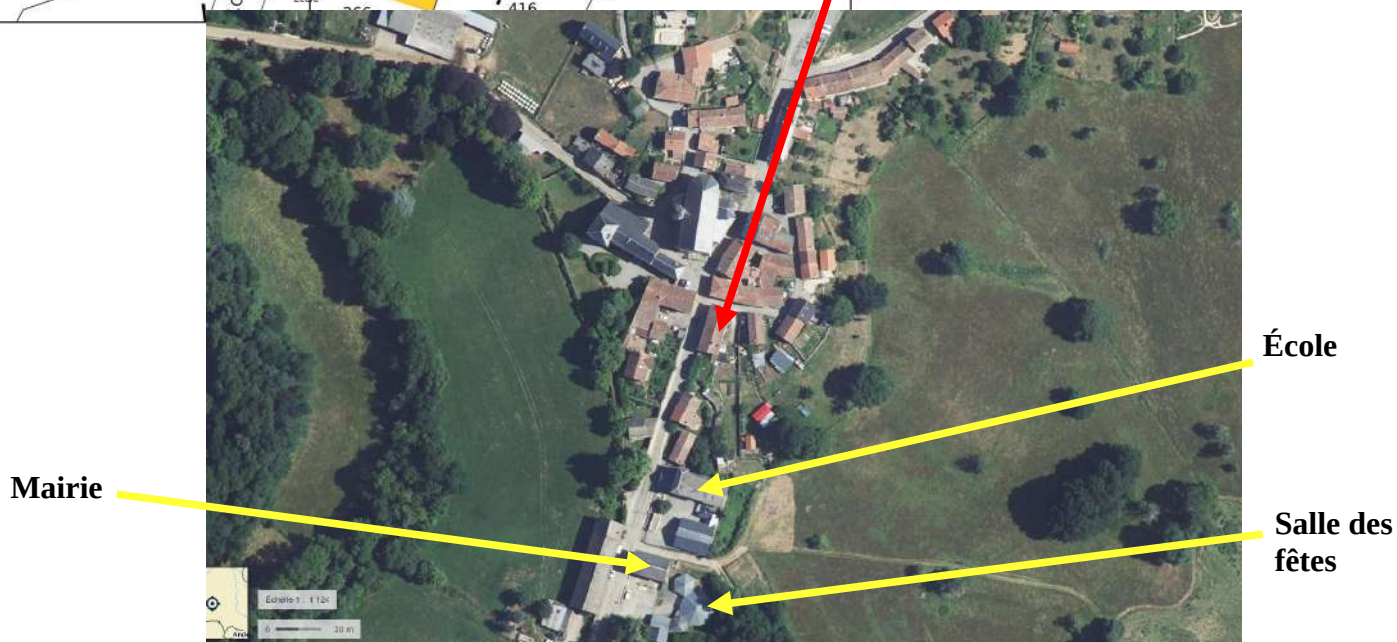
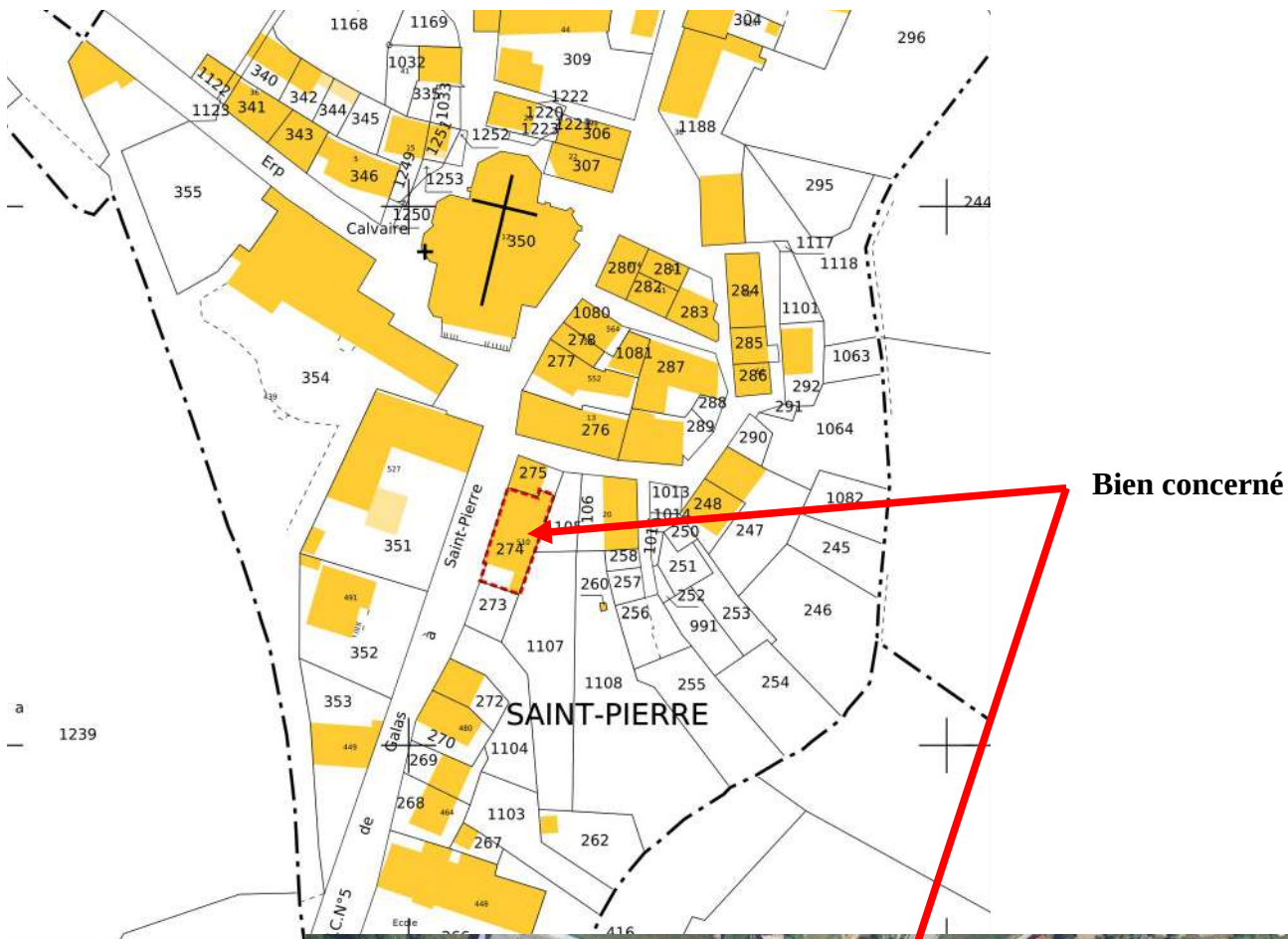
Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des copropriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, à défaut d'accord amiable entre l'ensemble des propriétaires et l'autorité expropriante, le transfert de propriété et la fixation des indemnités d'expropriation seront prononcés par le juge de l'expropriation.

4 Périmètre du projet

4.1.1 Description du bien concerné

1. Situation du bien

Le bien est situé au 510 rue des Colporteurs, dans le hameau de Saint-Pierre qui constitue le coeur de la vie sociale de la commune de SOULAN, à proximité de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes.



2. *État du bien*

Photo 1

Vue générale d'une partie de la façade côté rue



Photo 2

Vue générale d'une partie de la façade côté rue



Photo 3

Vue générale de l'arrière de la maison



Photo 4

Volet tombé
Vitres manquantes
tuiles tombées sur la voie publique
Gouttières arrachées



Photo 5

Partie effondrée du toit



Photo 6

Vitres brisées ou manquantes
Tuile menaçant de tomber sur la propriété voisine
Tâches de ruissellement sur les murs



Photo 7

Volet en mauvais état menaçant de tomber sur la voie publique



Photo 8

Vue des trous dans la toiture à travers une des fenêtres



Photo 9

Jardin envahi d'une végétation dense et abondante



4.1.2 Mise en œuvre de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard de la parcelle F 274

1. Le procès-verbal provisoire de déclaration d'abandon manifeste

Le 08 avril 2024, Monsieur le Maire a dressé un procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste du bien situé au 510 rue des Colporteurs, parcelle cadastrée F 274.

Le procès-verbal constatait l'ensemble des désordres auxquels il convenait de remédier :

- jardin envahi par une végétation abondante et dense,
- bâtiment n'est plus hors d'air : des fenêtres sont cassées, les volets ne sont plus en état d'usage et présentent un risque de tomber,
- bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous dans la toiture sont visibles
- gouttières et descentes d'eaux pluviales, présentent un défaut manifeste d'entretien, et leur dysfonctionnement prolongé a conduit à une dégradation des enduits

Ce procès-verbal provisoire prescrivait les mesures nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon manifeste

- Pour que la construction soit hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture (tuiles manquantes), de réparation de la charpente et de remplacement des menuiseries extérieures dégradées devront être réalisés.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être réparées ou remplacées.
- Le jardin devra être nettoyé.

Le procès-verbal provisoire (annexe 1) a été notifié par lettre recommandée le 12 avril 2024 avec accusé de réception reçu le 16 avril 2024 à l'office notarial BESANCENOT 18 place Jean Jaurès 31800 SAINT-GAUDENS, notaire en charge de la succession de Monsieur Augustin VIROS.

Il a été affiché :

- Sur les panneaux légaux d'affichage de la Mairie de Soulan du 12 avril 2024 au 15 juillet 2024 avec le courrier de notification au notaire intéressé à la succession de Monsieur Augustin VIROS
- Sur le portail de la parcelle concernée depuis le 12 avril 2024

Il a fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 12 avril 2024 dans la Dépêche du Midi
- Le 12 avril 2024 dans la Gazette Ariégeoise

La dernière formalité ayant été accomplie le 16 avril 2024, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 17 juillet 2024.

2. Le procès verbal définitif de déclaration d'abandon manifeste

Un procès-verbal définitif du 25 juillet 2024 établi par Monsieur le Maire constate définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre (annexe 2).

Il a été notifié par lettre recommandée le 25 avril 2024 avec accusé de réception reçu le 29 juillet 2024 à

l'office notarial BESANCENOT 18 place Jean Jaurès 31800 SAINT-GAUDENS, notaire en charge de la succession de Monsieur Augustin VIROS.

3. La déclaration d'abandon manifeste par le conseil municipal

Le Conseil municipal réuni le 12 décembre 2024 a déclaré la parcelle concernée F 274 située 510 rue des Colporteurs 09320 SOULAN en état d'abandon manifeste et a décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune.

4.1.3 Mise en œuvre de la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée F 274

Ainsi que développé ci-avant, les héritiers des propriétaires de la parcelle cadastrée F 274 font preuve d'inertie et carence dans l'entretien de leur 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 publique et d'autre part, porte préjudice à l'esthétique général du coeur de village.

Dans ces conditions, faute pour le propriétaire d'avoir réalisé les travaux prescrits par le 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 délibération en date du 12 décembre 2024, le Conseil Municipal de SOULAN a décidé de :

➤ **DE DÉCLARER** la parcelle cadastrée F 274 correspondant à la maison située au 510 rue des Colporteurs à Saint-Pierre à SOULAN, en état d'abandon manifeste, conformément aux dispositions des articles L. 2243-1 à 4 du code général des collectivités territoriales ;

➤ **DE DÉCIDER D'EN POURSUIVRE L'EXPROPRIATION** dans les conditions définies aux articles L.2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, au profit de la Commune de SOULAN et en vue de réhabiliter le bâti ancien pour lutter contre la vacance et permettre l'installation d'une famille ;

➤ **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à constituer aux fins d'expropriation le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, conformément à l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales ;

➤ **D'ARRÊTER** les conditions de mise à disposition du dossier simplifié de présentation du projet d'acquisition publique suivantes :

- le dossier, constitué par Monsieur le 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 de Soulan, aux heures et jours habituels d'ouverture, sauf fermeture exceptionnelle et jours fériés :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 ;

- les dates de consultation seront du lundi 06 janvier 2025 au vendredi 07 février 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,

- une version numérique du dossier sera disponible sur le site de la mairie.

➤ **D'AUTORISER** Monsieur le maire, à solliciter de Monsieur le préfet de l'Ariège la déclaration d'utilité publique et la cessibilité de la parcelle cadastrée F 274 ainsi que la désignation de la Commune de SOULAN comme bénéficiaire de l'expropriation, du montant de l'indemnité provisionnelle et de la date à laquelle il pourra être pris possession de la parcelle précitée ;

➤ **D'AUTORISER** Monsieur le maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.

5 Projet

5.1 présentation du projet

Comme l'indique le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la mise en comptabilité approuvé le 24 août 2021 du PLU initial approuvé le 07 juin 2013 et de la modification du PLU approuvé le 09 décembre 2021, la commune de Soulan, se situe dans un secteur dynamique du département. (Ariège : croissance de 11,3% entre 1982 et 2009; canton de Massat : 10,4%). De ce fait, la commune bénéficie d'évolutions socio-économiques plutôt favorables. Le déclin démographique et l'exode rural sont stoppés, la croissance est réelle, la population rajeunit. Le rythme de cette croissance reste relativement modérée ce qui est un avantage, car ce type de croissance ne risque pas de compromettre l'équilibre communal, mais aussi une fragilité compte tenu du poids démographique relativement faible de la commune : le départ d'une ou deux familles peut suffire à inverser la tendance. **Il est donc essentiel de consolider cette croissance voire de la renforcer quelque peu.** Par ailleurs, la structure du parc logement apparaît déséquilibrée en faveur des résidences secondaires. Cette vocation de villégiature a des impacts très bénéfiques en matière de reprise et de réhabilitation du patrimoine bâti mais génère également des retombées économiques essentiellement sur les entreprises du BTP. Elle a néanmoins des incidences plus négatives en terme de coût du foncier et de disponibilités en logements pour des personnes souhaitant réellement vivre sur place (**il n'y a quasiment plus de logements vacants susceptibles d'être réhabilités sur la commune**). Les incidences sur la vie locale sont également assez faibles. **Le principal enjeu de l'élaboration du PLU de Soulan était de réussir à développer l'accueil d'habitants permanents qui conforteront réellement la croissance.**

Le projet consiste en la réhabilitation du bien en faveur de l'accueil permanent d'une famille.

L'immeuble visé par cette procédure est à l'abandon, dégradé et le projet élaboré par la commune de SOULAN vient y mettre un terme tout en respectant les prescriptions du PADD.

Il permettra

- de dynamiser la commune tout en économisant le territoire
- préserver l'identité villageoise en évitant la vacance d'un bâtiment au coeur du village et son non-entretien

5.2 Évaluation sommaire du coût du projet

Le coût de ce projet a été évalué à

- acquisition du bien par expropriation : 23.000 €
(estimation du pôle d'évaluation domaniale de Toulouse du 22 octobre 2024)
- réhabilitation du bien : 245.000 € HT
(estimation du 12 août 2024 de M. Jean-Jacques RICARD, architecte DPLG à Lavelanet)

5.3 Destination du bien exproprié

Le bien exproprié permettra, une fois réhabilité, d'accueillir de façon permanente une famille.

Dans le cadre de l'abandon manifeste il est possible, conformément aux dispositions de l'article 411 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour la commune de revendre le bien objet de la procédure à un bailleur social mais également à un particulier. Ce dernier doit s'engager à réhabiliter le bien conformément à un cahier des charges annexé à l'acte de cession.

Article L411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire : [...] »

3° Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, [...] »

6 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 :

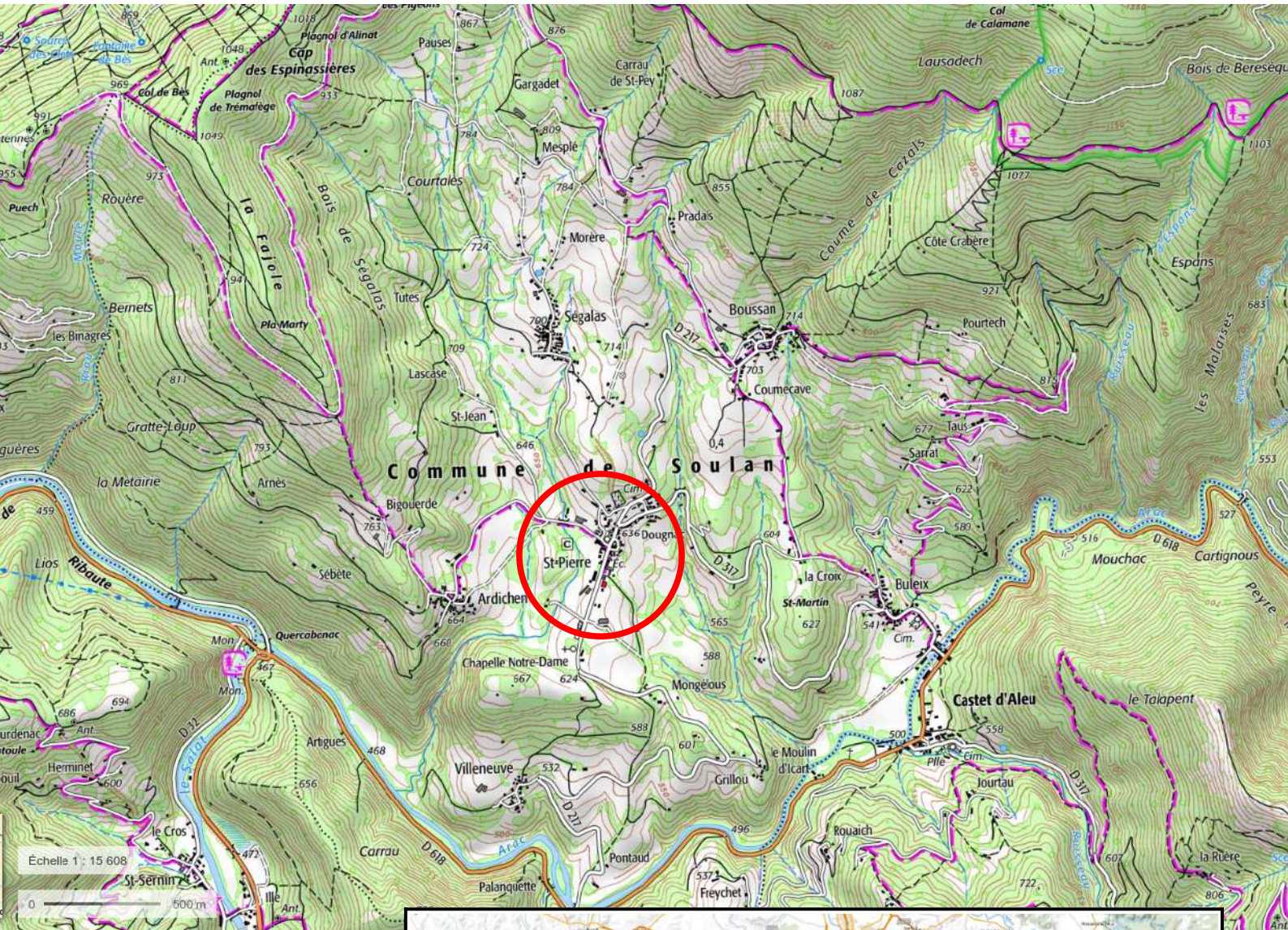
- Déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique, au profit de la COMMUNE DE SOULAN, de la parcelle cadastrée F 274 après avoir constaté que celle-ci a fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste par le Conseil Municipal de la COMMUNE DE SOULAN;
- Déclarer cessible, au profit de la COMMUNE DE SOULAN, la parcelle cadastrée F 274 conformément à l'état et au plan parcellaire établis ;
- Fixer l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, laquelle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ;
- 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.



Pièce 3 :

Plan de situation



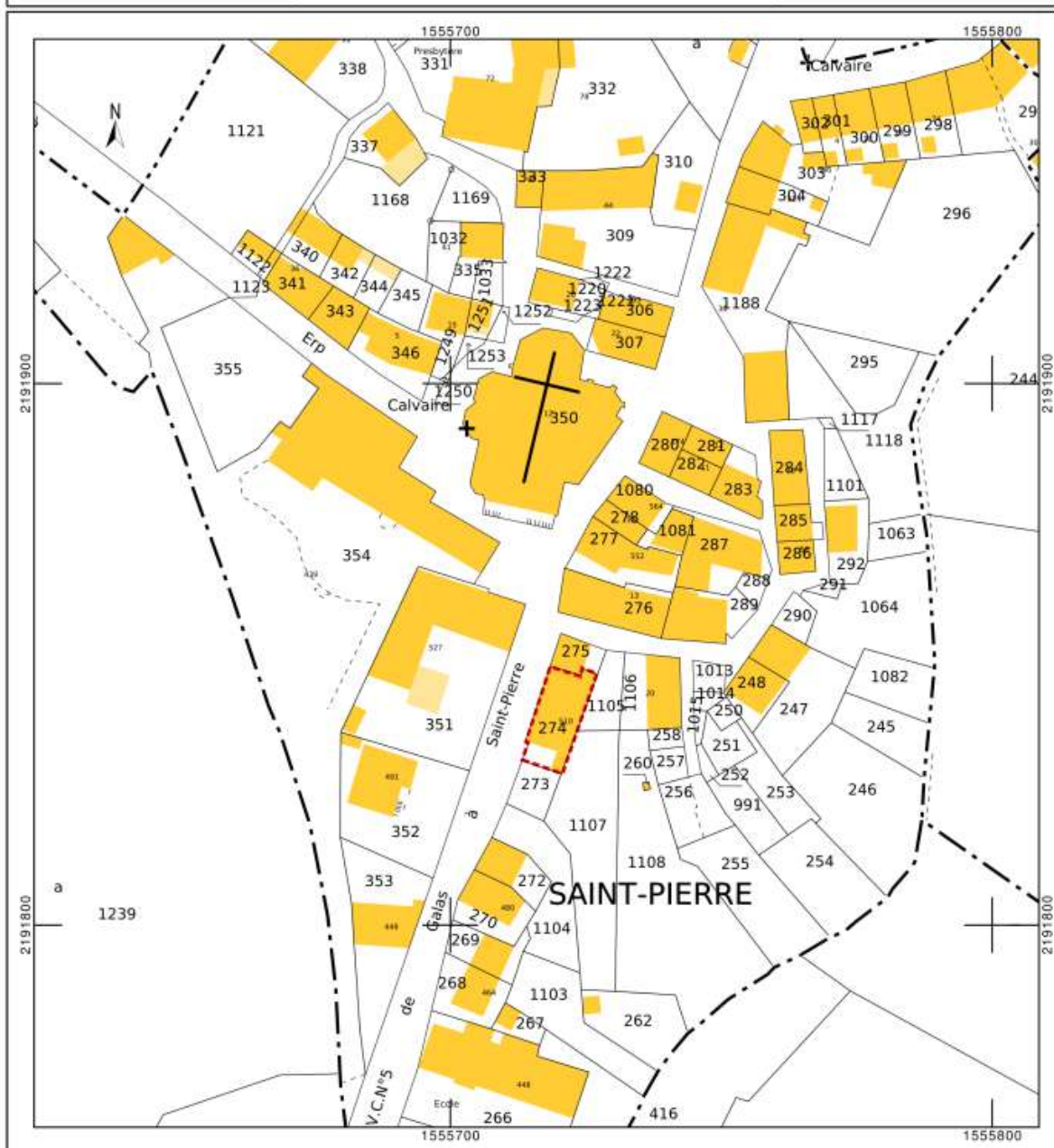




Pièce 4 :
Plan parcellaire



Département : ARIEGE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF FOIX Rue Pierre Mendès France CS 20002 09018 09018 FOIX CEDEX tél. 0561023336 - fax sdf.ariège@dgflp.finances.gouv.fr
Commune : SOULAN		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : F Feuille : 000 F 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 11/12/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		





Pièce 5 :
État parcellaire



COMMUNE DE SOULAN

Référence cadastrale			
Section	Numéro	Lieu-dit ou Rue	Contenance
F	274	SAINT-PIERRE	1a 45ca

Propriétaire (succession non réglée)

Monsieur Augustin Félicien VIROS
né le 24 juin 1903 à SOULAN (Ariège)
époux de Madame Hélène SOUQUET
décédé le 26 juillet 1981 à TIBIRAN-JAUNAC (Hautes-Pyrénées)
en son vivant, demeurant rue Jean Adoue 31800 SAINT-GAUDENS

Origine de propriété

La parcelle F 274 appartient en propres à Monsieur Augustin VIROS pour l'avoir reçu dans l'acte (attestation après décès) reçu par Maître CABANIE, notaire à SAINT-GIRONS (Ariège) le 10 novembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de FOIX (Ariège) le 19 janvier 1973 volume 3158 numéro 9

Étant précisé l'extinction de l'usufruit suite au décès survenu le 03 avril 1987 de Madame Maria Germaine MIROUZE, née le 17 mars 1905 à SOULAN (Ariège), veuve de Monsieur Jean François Joseph VIROS



Annexe 1 :

Procès verbal provisoire d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-GIRONS

COMMUNE DE SOULAN



Mairie
31 Place de la Mairie
09320 SOULAN
Tél. : 05.61.96.89.10
Mail : mairie.soulan@wanadoo.fr
Site web : soulan-ariege.fr

PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifestement,

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

Vu le courrier adressé le 24 novembre 2023 à Maître Gérald BESANCENOT, notaire à SAINT-GAUDENS chargé de la succession de Monsieur Augustin VIROS, transmis par les soins du notaire aux héritiers de Monsieur Augustin VIROS, courrier resté sans effet,

Nous soussigné, Michel ICART, maire de la commune de SOULAN, avons constaté, sans pénétrer sur la propriété, le 14 mars 2024,

- que la propriété appartenant à Monsieur Augustin VIROS, située au 510 rue des Colporteurs, hameau de Saint-Pierre sur la commune de SOULAN et figurant à la matrice cadastrale sous le numéro F 274 est en état d'abandon manifeste ;
- que ladite parcelle n'abrite aucun occupant et qu'elle n'est plus entretenue depuis de très nombreuses années ;
- que le jardin est envahi par une végétation abondante et dense ;
- que le bâtiment n'est plus hors d'air : des fenêtres sont cassées, les volets ne sont plus en état d'usage et présentent un risque de tomber ;
- que le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous dans la toiture sont visibles ;
- que les gouttières et descentes d'eaux pluviales, présentent un défaut manifeste d'entretien, et que leur dysfonctionnement prolongé a conduit à une dégradation des enduits ;

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

Pour que la construction soit hors d'eau et hors d'air, des travaux d'étanchéité de la couverture (tuiles manquantes), de réparation de la charpente et de remplacement des menuiseries extérieures dégradées devront être réalisés.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être réparées ou remplacées.

Le jardin devra être nettoyé.

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 (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux régionaux LA DÉPÊCHE DU MIDI et LA GAZETTE ARIÉGEOISE.

A l'issue d'un 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 l'aménagement.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal d'abandon manifeste clos le 08 avril 2024 à 14 h 00 et avons signé.

Fait à SOULAN, le 08/04/2024





Annexe 2 :

Procès verbal définitif d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-GIRONS

COMMUNE DE SOULAN



Mairie
31 Place de la Mairie
09320 SOULAN

Tél. : 05.61.96.89.10

Mail : mairie.soulan@wanadoo.fr

Site web : soulan-ariège.fr

PROCÈS-VERBAL DÉFINITIF D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Nous soussigné, Michel ICART, maire de la commune de SOULAN, le 25 juillet 2024 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;

Vu le procès-verbal provisoire du 08/04/2024, notifié le 16 avril 2024, à SAINT-GAUDENS (31), à Maître Gérald BESANCENOT, notaire en charge de la succession de M. Augustin VIROS, 18 Place Jean Jaurès 31800 SAINT-GAUDENS, par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Vu le certificat du 09/04/2024 attestant de la publication du procès-verbal précité dans la Gazette Ariégeoise du 12/04/2024 ;

Vu le certificat du 09/04/2024, attestant de la publication du procès-verbal précité dans la Dépêche du Midi du 12/04/2024 ;

Vu le certificat d'affichage dudit procès-verbal provisoire, pendant une durée de trois mois, soit du 12/04/2024 au 15/07/2024, en mairie de SOULAN et affiché sur l'immeuble concerné ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par les héritiers de Monsieur Augustin VIROS pour remédier à l'état d'abandon du bien situé 510 rue des Colporteurs, village de Saint-Pierre sur la commune de SOULAN, figurant au cadastre sous le n° 274 de la section F, et que le délai de trois (3) mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies ;

Considérant que le bien susvisé n'est manifestement toujours pas entretenu et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : Le jardin est envahi par une végétation abondante et dense ;

Le bâtiment n'est plus hors d'air : des fenêtres sont cassées, les volets ne sont plus en état d'usage et présentent un risque de tomber,

Le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous dans la toiture sont visibles

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales, présentent un défaut manifeste d'entretien, et que leur dysfonctionnement prolongé a conduit à une dégradation des enduits ;

CONSTATONS à titre définitif l'état d'abandon manifeste du bien en cause.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le vingt-cinq juillet deux mil vingt-quatre, à onze heures, heure légale, et qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification aux intéressés, et avons signé.

Fait à SOULAN, le 25/07/2024

Le maire

The image shows a circular official stamp of the Municipality of Soulan, Ariège. The stamp contains the text "MAIRIE DE SOULAN" at the top and "(Ariège)" at the bottom. In the center, there is a coat of arms featuring a castle tower and a sun. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Michel ICART