Publication sur le site Internet de la Ville le : 18/11/2024

Tourcoing

Hôtel de Ville
10 place Victor Hassebroucq
BP 80479
59208 Tourcoing Cedex
Tél. : 03 20 23 37 00
Fax : 03 20 23 37 99

Direction des Finances, de la Commande Publique & des Affaires Juridiques et Immobilières
Service Affaires Juridiques et Patrimoine

Tél. : 03 20 01.02.90
Fax : 03 20 01.02.99

Monsieur LAURENT Yves
[redacted]

LRAR

Tourcoing, le 13 NOV. 2024

Nos réf. : ID/24-230
Votre contact : idelcambre@ville-tourcoing.fr
Objet : Procédure d'état d'abandon manifeste – notification du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste relatif à l'immeuble sis à Tourcoing, 162 rue de Fives.
PJ : 2

Monsieur,

Vous êtes héritier d'un immeuble et d'une parcelle sis 162 rue de Fives à Tourcoing (59200), cadastrés DM 102, dont l'état d'abandon a particulièrement interpellé mes services.

A ce titre, et conformément à la législation en vigueur, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste en date du 8 octobre 2024 concernant votre bien repris en objet.

En effet, selon les articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales reproduits en annexe de ce courrier, *« 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… »*

Dans le cadre de cette procédure, *« 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… »*

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 du Code Général des Collectivités Territoriales, si vous n'avez pas mis fin à l'état d'abandon ou pris contact avec les services municipaux afin d'établir une convention dans laquelle vous vous engagerez à réaliser les travaux

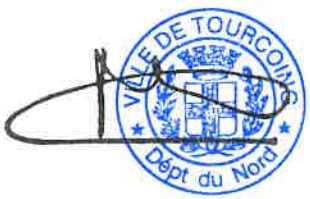
nécessaires dans un délai défini, le Maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste du bien.

Ensuite, le maire pourra saisir « ***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. »*

Je vous saurais donc gré de bien vouloir prendre contact dès que possible avec les services de la Ville afin de nous faire part de vos intentions concernant le bien susmentionné, soit auprès :
- Du service Affaires Juridiques et Patrimoine, mentionné en entête de la présente,
- Du service Habitat - peuplement de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, Monsieur Mohamed BOUTAKROURT au 03.59.69.70.93.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Doriane BECUE,
Maire de Tourcoing



Annexe : Articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales
P.J : Procès-verbal provisoire

Tourcoing

Hôtel de Ville
10 place Victor Hassebroucq
BP 80479
59208 Tourcoing Cedex
Tél. : 03 20 23 37 00
Fax : 03 20 23 37 99

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU NORD

VILLE DE TOURCOING
Service Affaires Juridiques
Et Patrimoine

PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE

Vu les Articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les conclusions de la Société Publique Locale d'Aménagement - La fabrique des quartiers Métropole Européenne de Lille dans le cadre du dispositif de recyclage de l'habitat vacant dégradé,

Considérant que l'immeuble et la parcelle concernés sont sans occupants à titre habituel et ne sont manifestement plus entretenus,

Je soussignée, **Doriane BECUE**, Maire de la commune de Tourcoing, me suis rendue le 08 octobre 2024 à 09h56, aux abords de la parcelle cadastrée DM n°102 sise 162 rue de Fives à Tourcoing, afin d'en constater l'état d'abandon manifeste,

Lors de cette visite, il a été constaté que ledit immeuble est affecté des désordres suivants :

- Les menuiseries sont condamnées,
- La descente d'eaux pluviales est déboitée, ce qui entraine des infiltrations d'eau dans le mur, favorisant ainsi la croissance de la végétation,
- Les chéneaux sont dégradés,
- Les appuis de fenêtres sont fissurés,
- Certaines tuiles sont déplacées et la zinguerie de la toiture est dégradée,
- Les arbres du jardin causent des nuisances aux voisins en raison d'un manque d'entretien.

Ce bien se trouve donc en état d'abandon manifeste.

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

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries,
- Réfection de la descente d'eau pluviale,
- Remplacement des chéneaux,
- Réfection des appuis de fenêtres,
- Réfection de la toiture,
- Elagage des arbres.

Le présent procès-verbal sera affiché à la Mairie et sur les lieux concernés pendant trois mois. Il sera publié dans les deux journaux suivants : la Voix du Nord et Nord Eclair. Il sera également notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés connus. A défaut d'identification ou de domiciliation connue de ces personnes, la notification les concernant sera faite à la Mairie.

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification et des mesures de publicité du présent procès-verbal, si les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état d'abandon ou ne se sont pas engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin par convention signée avec le maire, il sera dressé procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste des parcelles.

Le conseil municipal pourra alors décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la Commune, de la Métropole Européenne de Lille, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal, et ai signé.

Fait à Tourcoing, le 8 octobre 2024,

Doriane BECUE,
Maire de Tourcoing,

VILLE DE TOURCOING
Dépt du Nord

Annexe – extraits du Code général des Collectivités Territoriales

Article L2243-1

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

Article L2243-1-1

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

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

À 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

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'État 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.