



Procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste

à Fourmies

Parcelle AN 580

Nous, soussigné, Mickaël HIRAUX, Maire de la Commune de Fourmies,

VU les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT que la parcelle se situe en zone urbanisée,

VU le rapport de constatation établi par M. Johann WERY, Responsable du Service Urbanisme-Habitat en date du 27/03/2025,

CONSIDERANT qu'un incendie est survenu le 16/07/2017 au sein de l'immeuble 51 rue Cousin Corbier à Fourmies.

CONSIDERANT que pour pallier au manque de prise en considération des demandes de mise en sécurité des lieux, les services techniques municipaux ont procédé à la pose de panneaux provisoires afin de limiter les intrusions dans les lieux et de garantir la sécurité publique,

Avons constaté que :

- L'immeuble sis à Fourmies, appartenant à la SCI DE LA RUE COUSIN CORBIER, représentée par Monsieur Alsaïd Farid, Monsieur LEBATARD Marc et Monsieur JOMBARD, est inoccupé et manifestement plus entretenu depuis plusieurs années
- Le bâtiment n'est plus hors d'air, ni hors d'eau : l'incendie du 16/07/2017 a détruit la couverture et la charpente. Les ouvertures au 1^{er} étage ne disposent plus de menuiseries.
- La végétation pousse à l'intérieure de l'immeuble.
- Les accès en façade avant ainsi que les accès au terrain sur l'arrière de l'immeuble ont été fermés par les services de la Ville de Fourmies afin de limiter les intrusions dans les lieux et de garantir la sécurité publique,
- Concluons donc que le bien se trouve en état d'abandon manifeste.

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

- Toutes les dispositions devront être prises pour garantir la solidité de l'édifice, et notamment prévenir la chute de matériaux.
- Le terrain devra être défriché,
- Toutes les ouvertures (portes, fenêtres et autres accès) seront protégées par des panneaux (bois ou tôles perforées) pour interdire l'accès à l'intérieur de l'immeuble y compris les annexes,

- Un panneau « danger-défense d'entrée » visible depuis le domaine public sera installé sur le terrain.

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, affiché en mairie et sur le site pendant 3 mois. Il sera également publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans les journaux L'Observateur de l'Avesnois et La Voix du Nord.

A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution de ces mesures de publicité et de la notification du présent procès-verbal, si les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état d'abandon, il sera dressé un 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.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 02 avril 2025 à, 14h30 heure légale, et avons signé.

Fait à Fourmies, le 02/04/2025
Le Maire de Fourmies,

Mickaël HIRAUX

Textes réglementaires :

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. La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

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 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 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. 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 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 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 la collectivité publique ou l'organisme 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.