

DEPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO

20247

PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Dossier simplifié d'acquisition publique



Contexte :

La parcelle L481 se situe au hameau de Bettolacce sur la commune de Rogliano. Implantée dans un quartier dont les maisons voisines sont également en état de ruine, elle est occupée par une maison d'habitation de deux étages comportant deux entrées.

Ce bien n'est plus occupé depuis au moins vingt ans, n'est plus entretenu et se détériore. Une partie conserve encore son toit et ses menuiseries mais celles-ci sont ouvertes et tombes laissant libre entrée à quiconque souhaitant y pénétrer. Un vieux sommier et son matelas jonche le sol. Le premier étage est accessible par un escalier et laisse apparaître un plafond peint qui se dégrade. Les tommettes au sol se décollent. Le plancher ne semble pas sur pour atteindre une salle accessible par une porte situé au fond à gauche de la pièce.

La deuxième entrée côté sud laisse apparaître des étages qui se sont complètement effondrés sur eux même accompagnés du toit. Quelques poutres sont encore fixées dans les cloisons.

L'immeuble n'est plus hors d'eau ni hors d'air.

La propriété apparait au cadastre au nom de Monsieur Mathieu SANTELLI né le 00/00/0000 domicilié à Bettolacce 20247 Rogliano et au nom de Monsieur Antoine NOVELLA né le 00/00/0000 domicilié à 20247 Rogliano « succession ». Messieurs Mathieu SANTELLI et Antoine NOVELLA ne sont pas identifiés, ni leurs successeurs.

L'immeuble se trouve dans un quartier du hameau dans lequel plusieurs maisons et terrains semblent abandonnés et dans le même état de ruine. Des procédures d'abandon manifeste vont également être menées pour leur remise en état.

La commune de Rogliano souhaite donc mettre en œuvre la procédure de bien en état manifeste d'abandon pour acquérir le bien par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique (mise en sécurité du quartier et réhabilitation de la maison). Le bénéficiaire de l'expropriation sera la commune.

Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon

La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette procédure vise à la réalisation de travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, sous risque pour le propriétaire de voir exproprier son bien 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 » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales régissant cette procédure sont les suivantes :

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L6500)

DEUXIEME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2254-1)

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 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.*

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

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 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

Dossier de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation de la parcelle L481

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 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.

Désignation des immeubles à exproprier, propriétaire

L'immeuble à exproprier est situé au hameau de Bettolacce sur la parcelle cadastrée L481 pour 37 m².

Le relevé de propriété (annexe 2) fourni par le service du cadastre indique que les propriétaires sont Monsieur Mathieu SANTELLI né le 00/00/0000 domicilié à Bettolacce 20247 Rogliano et Monsieur Antoine NOVELLA né le 00/00/0000 domicilié à 20247 Rogliano « succession ».

5

Les recherches effectuées auprès du service des hypothèques a démontré l'inexistence au fichier immobilier et aucune formalité enregistrée pour l'immeuble L481.

Chronologie de la procédure engagée

Depuis plusieurs années, la Commune de Rogliano voit ce bien se dégrader. Si Monsieur SANTELLI Mathieu et Monsieur NOVELLA Antoine sont morts et ont laissé des héritiers, la succession semble au point mort depuis des années. Le dernier acte mentionnant Monsieur Antoine NOVELLA est un acte de mariage en date du 11 juillet 1906 sans certitude qu'il s'agisse de la même personne. Concernant Monsieur SANTELLI Mathieu, depuis 1913, aucun acte d'état civil ne mentionne ce nom.

1. Procès-verbal de constat d'abandon manifeste provisoire a été réalisé le 04 mars 2022.

Monsieur Antoine NOVELLA et Monsieur Mathieu SANTELLI n'étant pas identifiés malgré une adresse sur la commune et dans l'impossibilité de connaître l'office notarial en charge de la succession, si celle-ci est en cours, la notification a été effectuée sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie et sur la parcelle L481.

Il a été affiché :

- Sur le panneau d'affichage de la Mairie de Rogliano le 04 mars 2022
- Sur la porte d'entrée de la maison sise sur la parcelle L481 le 04 mars 2022

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

- Le 11 mars dans L'Informateur Corse Nouvelle
- Le 14 mars dans « Le Petit Bastiais »

La dernière formalité ayant été accomplie le 14 mars 2022, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 14 juin 2022.

2. Un procès-verbal définitif du 15 juin 2022 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 5).

Ce procès-verbal est mis à disposition du public depuis sa signature à la Maire de Rogliano.

3. Le Conseil Municipal réuni le 16 juin 2022 a déclaré la parcelle concernée L481 située au hameau de Bettolacce en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune de Rogliano en vue d'un projet de réhabilitation : restauration d'un logement. (Délibération en annexe 6)

Démonstration de l'intérêt général du projet :

Intérêt général pour un logement communal :

La commune de Rogliano est une commune vivant au rythme de la saison estivale. Plus de la moitié des logements sur son territoire sont des résidences secondaires inoccupées plus de 6 mois par an. L'offre de biens immobiliers à louer ou à vendre pour une occupation à l'année est insuffisante ou trop onéreuse pour la population locale.

L'intégration de cette maison d'habitation dans le domaine privé de la commune de Rogliano permettra sa réhabilitation et sera transformée en logement communal. Cet immeuble présente également un intérêt patrimonial car le plafond du premier étage est peint, ce qui signifie que cette maison appartenait à des notables de la commune. Le plafond fera l'objet d'une restauration s'il est possible de le sauver vu l'état de la bâtisse. Le contrat de location établi au futur locataire contiendra une clause de préservation du plafond. C'est-à-dire qu'il n'aura pas le droit de porter atteinte d'une quelconque manière que ce soit aux fresques.

La restauration de la maison se fera en respectant le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui sera applicable à la fin de l'année 2022 et tiendra compte de la Charte Paysagère et Architecturale du Cap Corse pour une intégration harmonieuse au sein du hameau.

Le but de la réhabilitation de ce logement est l'installation d'une famille à l'année au village.

Intérêt général pour des questions de sécurité :

La réhabilitation de cette parcelle a aussi pour objet de remettre en sécurité cette partie du hameau de Bettolacce où se trouve une dizaine de maisons en état de ruine et en déshérence. Une partie a déjà fait l'objet de procédures de biens vacants et sans maître et appartiennent à la commune. Ces immeubles acquis par ce biais feront l'objet prochainement d'un appel à projet afin de les réhabiliter et de les remettre en valeur. L'autre partie sont des biens issus de successions toujours en cours mais dont l'issue semble au point mort. La mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste a l'avantage de mettre en demeure les héritiers d'exécuter les travaux dans un délai de trois mois ou de se manifester auprès de la commune sous peine d'expropriation de leurs biens.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 12/07/2022, le pôle d'évaluation domaniale des services de la Direction Générale des Finances Publiques a indiqué que la valeur vénale de la parcelle L481 est estimée à 1 300€ (Annexe 7).

Les travaux d'urgence à effectuer ont été estimés à 13 100€ (Annexe 8).

ANNEXE 1

Plan de situation, extrait cadastral

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
ROGLIANO

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 20/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

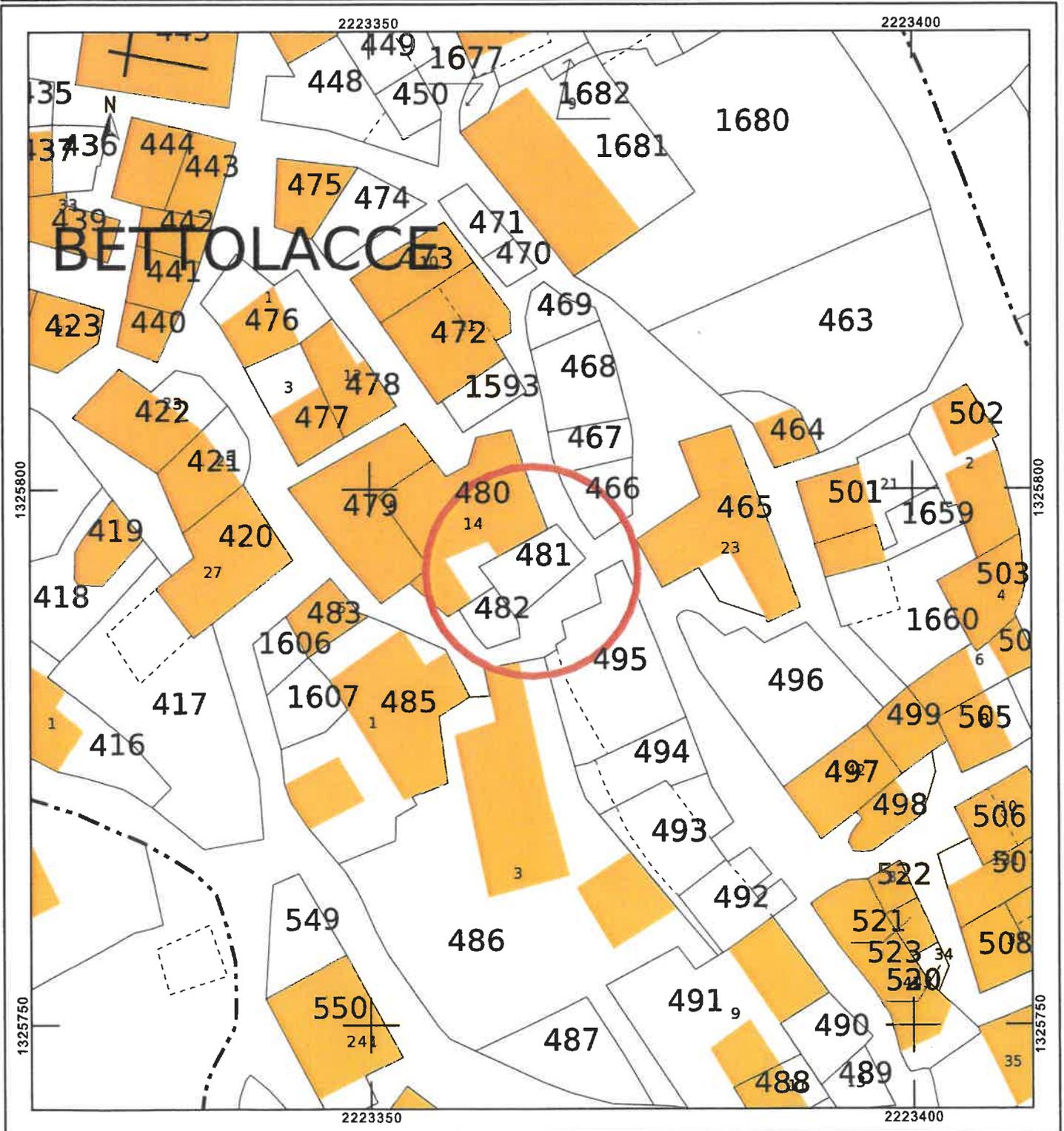
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 - fax 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2

Relevé de propriété

ANNEE DE MAJ	2022	DEP DIR	2B 0	COM	261	ROGLIANO	TRES	001	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	N00030
Propriétaire/Succession 20247 ROGLIANO Propriétaire/Succession BETTOLACCE 20247 ROGLIANO											
MBCMLP NOVELLA/ANTOINE MBC2G2 SANTELLI/MATHIEU											
N4(e) le 00/00/0000 N4(e) le 00/00/0000											

PROPRIÉTÉS BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC IMPOSABLE	RC COM	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	RC TEOM	
					R EXO																						
					R IMP																						
REV IMPOSABLE COM 0 EUR												0 EUR															
R IMP												0 EUR															

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												EVALUATION												LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	CL	GR/SS GR	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille			
71	L	481		BETTOLACCE	B026	1	261A			S			37	0											
R EXO 0 EUR												R EXO 0 EUR													
R IMP 0 EUR												R IMP 0 EUR													
TAXE AD												TAXE AD													
COM 0 EUR												COM 0 EUR													
MAJ TC												MAJ TC													
0 EUR												0 EUR													
CONT 37												CONT 37													

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

ANNEXE 3

Procès-verbal provisoire du 04 mars 2022

DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO

20247

PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L2243-1 à 2243-4 du Code général des Collectivités territoriales ci-après reproduits,

Article L2243-1 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 130

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 oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-2 En savoir plus sur cet article...
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 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

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

Mairie de ROGLIANO – Tél : 04.95.35.42.04 – Mail : mairiederogliano@orange.fr

DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

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 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (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 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.

DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO

20247

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,
Vu l'article 130 de la loi N°2015-991 du 7 août 2015,

CONSTATS

Nous soussigné Patrice Quilici, Maire de la commune de Rogliano (20247), nous nous sommes rendus le 1^{er} mars 2022 à 14h au hameau de Bettolacce afin de constater l'état d'abandon manifeste d'une maison sise dans le hameau de Bettolacce et cadastrée L 481, appartenant à Monsieur SANTELLI Mathieu, sans précision de sa date de naissance et à Monsieur NOVELLA Antoine, sans précision de sa date de naissance, en présence de Monsieur Nicolas QUILICI, 2^{ème} Adjoint au Maire de Rogliano.

Cette maison se situe dans une zone urbanisée, dans le centre d'un hameau et mitoyen à un immeuble habité.

- Nous constatons que la maison n'abrite aucun occupant et présente des indices qu'elle n'a pas été occupé depuis longtemps.
- Les fenêtres et portes sont ouvertes et certaines menuiseries sont manquantes
- Le toit s'est effondré dans une partie de l'immeuble et a fait tomber les différents étages
- L'intérieur est accessible et présente des signes de dégradations intérieures
- Des débris ont été jetés à l'intérieur et sont sources de nuisances pour la santé et la sécurité publique

TRAVAUX DE REMISE EN ETAT

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

- Le bâtiment, qui n'est pas menaçant pour la sécurité publique, doit être mis en sécurité.
- Les débris et les gravats d'effondrement doivent être enlevés.
- Les menuiseries doivent être refaites
- L'accès doit être fermé au public
- Les travaux doivent prendre en compte les habitations voisines et les isoler de toutes nuisances liées à l'humidité et aux infiltrations d'eau
- La toiture doit être refaite.

Le présent procès-verbal sera notifié aux ayants-droit des propriétaires, aux titulaires de droit réel et aux intéressés que nous aurons pu localiser.

Il sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois mois et fera l'objet d'une insertion dans 2 journaux départementaux : Le Petit Bastiais et l'Informateur Corse.

A l'issue du délai de trois 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 manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon. Le Conseil Municipal pourra alors décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visée au Code de l'urbanisme ou de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 1er mars 2022 à 15h, heure légale et nous avons signé.

Pièces annexées au procès-verbal :

- Plan cadastral
- Rapport photographique

Fait à Rogliano, le 4 mars 2022

Le Maire,
Patrice QUILICI



Le 2ème Adjoint,
Nicolas QUILICI.

ANNEXE 4

Attestations de publications

ATTESTATION DE PARUTION

Département de la Haute-Corse

COMMUNE DE ROGLIANO - 20247

ROGLIANO

CONSTATATION D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Par un procès-verbal provisoire du 1er mars 2022, il a été constaté l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée L 481 hameau de Bettolacce d'une superficie de 37 ca. Derniers propriétaires connus : « Monsieur SANTELLI Mathieu et Monsieur NOVELLA Antoine » et ce au sens des article L2243-1 et L2243-4 du code général des collectivités territoriales.

Ce procès-verbal peut être consulté en mairie dans les conditions suivantes : du lundi au samedi de 09h à 12h soit par demande par mail ou courrier.

Fait à Rogliano,

Le 04 mars 2022.

Le Maire,

Patrice QUILICI

Paraita dans : « L'Informateur Corse Nouvelle »

EDITION DU : VENDREDI 11 MARS 2022 – N°6916

- *Fait à Bastia le 4 Mars 2022*

L'INFORMATEUR CORSE NOUVELLE
Hebdomadaire Régional Informations Générales
Rédaction - Annonces légales :
1, rue Micof (2^{ème} étage) 20200 BASTIA
Tél. 04 95 32 04 40 - Fax 04 95 32 02 38
www.corse-information.info



Commune de ROGLIANO
Constatation d'état d'abandon manifeste

Par un procès-verbal provisoire du 1^{er} Mars 2022, il a été constaté l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée L.481 Hameau de Bettolacce d'une superficie de 37 ca.
Derniers propriétaires connus : « Monsieur SANTELLI Mathieu et Monsieur NOVELLA Antoine » et ce au sens des articles L.2243-1 et L.2243-4 du code général des collectivités territoriales.
Ce procès-verbal peut être consulté en Mairie dans les conditions suivantes : du lundi au samedi de 09h à 12h soit par demande par mail ou courrier.

Fait à Rogliano
Le 04 Mars 2022
Le Maire,
Patrice QUILICI.

PRESSE & COMMUNICATION CORSICA
PRESSCOM CORSICA
SARL au capital de 7500 €
10 rue des Terrasses - 20200 BASTIA
Tél. : 04 95 58 70 52 - Fax : 04 95 38 76 57
SIRET 452 103 507 00043 NAF 5814Z

Attestation de parution
Dans "LE PETIT BASTIAIS"
N° 924 du 14/03/2022

SARL PRESSE & COMMUNICATION CORSICA
10 Rue des Terrasses - 20200 BASTIA
☎ 04 95 58 70 52 📠 04 95 38 76 57

✉ contact@lepetitbastiais.com

ANNEXE 5

Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé au hameau de Bettolacce, parcelle L481

Nous, soussigné Patrice QUILICI, Maire de Rogliano

Vu les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 4 mars 2022,

Vu le certificat d'affichage du 14 juin 2022 attestant de l'affichage en mairie et sur les lieux,

Vu les certificats attestant de la publication de l'avis dans deux journaux « L'Informateur Corse » et « Le Petit Bastiais » effectuée le 14 mars,

Considérant que Monsieur SANTELLI Mathieu et Monsieur NOVELLA Antoine sont présumés résidents de la commune de Rogliano mais qu'ils ne sont pas connus ni identifiés, l'affichage a eu lieu en mairie et sur la parcelle L481,

Considérant qu'aucun ayant droit ni propriétaire ne s'est manifesté, qu'aucuns travaux n'ont été effectués pour remédier à l'état d'abandon et que le délai de trois (3) mois prévu à l'article L.2243-3 du C.G.C.T est expiré,

CONSTATONS L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE CE BIEN

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal définitif.

Ce procès-verbal sera affiché en Mairie ainsi que devant l'immeuble.

Fait à Rogliano, le 15 juin 2022.

Le Maire,
Patrice QUILICI



ANNEXE 6

Délibération n°30/2022 du 16 juin 2022 déclarant le bien en état d'abandon manifeste

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE
COMMUNE DE ROGLIANO

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

L'an deux mille vingt deux le seize juin à 17 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Rogliano, légalement convoqué réuni sous la présidence de Monsieur le Maire Patrice QUILICI, en session ordinaire.

Date de la convocation : 10 juin 2022

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance : 15

Nombre de membres ayant pris part à la délibération :

Président : Patrice QUILICI

Secrétaire de Séance : Dominique LUIGI

Etaient présents : Patrice QUILICI le Maire, Nicolas QUILICI 2^{ème} Adjoint, Dominique LUIGI 3^{ème} Adjoint, Michèle BIANUCCI, Guillaume GIORGETTI, Marie-France LE PALLEC, Jordan MANNONI Pierre-Marie MATTEI, Annie MOZZICONACCI

Etaient absents excusés : Hervé ORSI donne procuration à Patrice QUILICI, Christian GALLAY donne procuration à Guillaume GIORGETTI, Madeleine ANTONA POLIDORI donne procuration à Nicolas QUILICI, Paul SALADINI donne procuration à Jordan MANNONI

Etaient absents : Albert GALLO, Florence POGGIALE

Délibération n°30/2022 : Déclaration d'un bien en état d'abandon manifeste

Le Maire expose au conseil municipal qu'il a engagé la procédure prévue aux articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales à l'encontre de l'immeuble bâti, sis hameau de Bettolacce et cadastré sous le numéro 481 de la section L.

Qu'il résulte des procès verbaux dressés à titre provisoire et définitif les 4 mars 2022 et 15 juin 2022, que cet immeuble se trouve actuellement en état d'abandon manifeste ;

Que ses propriétaires n'ont exécuté aucun des travaux indispensables pour sa remise en état dans les six mois de la notification et de la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis le 15 juin 2022, date du procès-verbal définitif ;

Que cet immeuble, après son acquisition par la commune et l'exécution des travaux d'aménagement nécessaires pourrait être affecté aux besoins de création et d'aménagement d'un nouveau logement communal.

Il invite en conséquence le conseil à en délibérer.

Le conseil, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré

REÇU EN PREFECTURE

le 29/06/2022

Assistance sociale et juridique

- DECIDE qu'il y a lieu de déclarer l'immeuble L481 en état d'abandon manifeste, que l'emplacement de ce bien abandonné pourra être utilisé pour la réalisation d'un projet de création et d'aménagement d'un logement communal afin d'y installer une famille ;
- AUTORISE le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé dans les conditions prévues par l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et par le Code de l'expropriation.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Les membres du Conseil Municipal

Le Maire

Elus présents	9
Elus représentés	4
Vote POUR	13
Vote CONTRE	
Abstention	



ANNEXE 7

Estimations des domaines



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse

Le 12/07/2022

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX
mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute Corse

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien Fantino
téléphone : 04 95 32 88 21
courriel : julien.fantino@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de Rogliano

Réf. DS:9039131
Réf LIDO/OSE : 2022-99999-46495

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Commune :	Rogliano
Adresse de l'opération:	Bettolacce, 20 247 Rogliano, parcelle L 481
Département :	Haute-Corse
Valeur vénale :	1 300 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Rogliano

affaire suivie par : Woussen Gwendoline

2 - DATE

de consultation : 11/06/2022

de réception : 11/06/2022

de visite : sans objet

de dossier en état : 12/07/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par expropriation dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste d'une maison en ruine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Maison de deux étages cadastrée L 481 abritant deux appartements distincts. L'un d'eux est totalement démoli: le toit s'est effondré avec les deux étages; le deuxième est structurellement toujours en état mais ouvert à tous les vents avec des menuiseries dégradées ou manquantes et tous les dommages afférents à cet état d'abandon qui dure depuis une cinquantaine d'année. Pour information appartement sans raccordement à l'eau ou à l'électricité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien de M Santelli Mathieu et Novella Antoine, libre de toute occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Ruelle communale sans accès carrossable

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

12/07/2022

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode utilisée est celle de la comparaison.

La parcelle L 481 développe une superficie de 37 ca. La maison construite sur cette parcelle est incluse dans le vieux village, sans accès carrossable et ne possède pas de terrain. Entourée essentiellement de ruines, elle est en partie effondrée: il reste un appartement sur deux structurellement debout dont les pièces font environ 10/12 m² par niveau soit une surface totale d'environ 36 m². Pour autant, le deuxième étage n'est pas accessible du fait d'un sol dégradé et le toit est sans lui aussi dans un état précaire. Ouvert à tous les vents depuis des années du fait de l'absence de menuiserie, le bâtiment est fortement dégradé mais les murs

seraient sains et une consolidation possible. Présence de plafonds peints non dégradés en totalité.

Au vu du rapport de la Mairie et des informations transmises, les travaux à effectuer sont très importants et si une réhabilitation de cette maison semble possible en dépit de la coexistence d'une partie totalement effondrée et d'une partie fragilisée (pas de rapport d'expertise transmis), ces travaux seront très onéreux. Par ailleurs, l'accès au chantier peut s'avérer compliqué et générera des coûts supplémentaires.

Dans ces conditions, au vu de l'état du bien et des travaux nécessaires à sa réhabilitation, la parcelle sera estimée à la somme de 1 300 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Fantino Julien,
Inspecteur évaluateur des Domaines

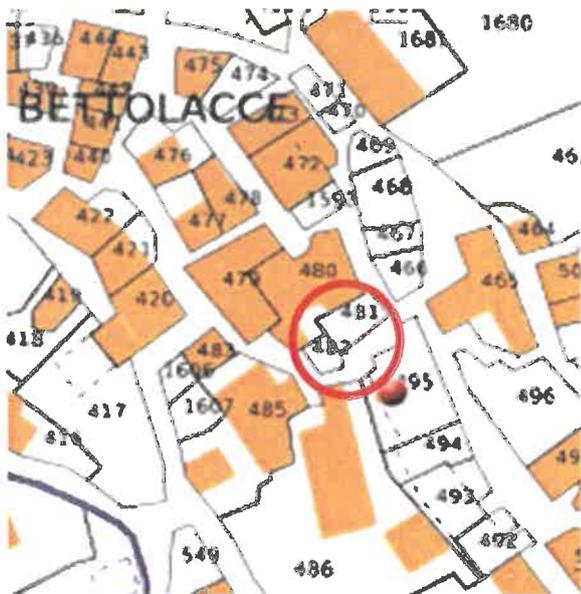
Annexe 8

Estimation des travaux de sécurisation

Restauration de la maison III- Parcelle L 481-482 / Commune de ROGLIANO

Situation :

Situé au centre du hameau de Bettolacce. Dans le périmètre des autres bâtiments du projet de rénovation de cœur de hameau, le bâtiment est en accès bon état. Cette une petite maison sur trois niveaux qui est encore meublée et reste encore accessible et en accès bon état hormis les menuiseries et occultations.



Etat des lieux :

La commune de Rogliano a acheté dans le cadre d'une « acquisition de biens vacants, sans maître et en état d'abandon manifeste » cette maison de 35 m², elle est moins dégradée que les autres biens acquis. Les planchers et la toiture sont en place. Les menuiseries par contre sont dégradés et menacent de chute. La maison jouxte une parcelle que la mairie a également acquise et pourra servir d'extension ou de terrasse voir les deux.

La maison devra faire l'objet d'une restauration sans reconstruction structurelle. Seul les planchers et la toiture seront à contrôler dans l'objectif de les conserver.

Les travaux d'urgence :

Pour la parcelle L 481, il y a peu de travaux à réaliser en urgence sur les éléments structurels de la maison. Seules les menuiseries sont à sécurisés. Les ouvertures en rez-de-chaussée seront à sécuriser pour éviter l'accès. La ruine à côté par contre doit être sécurisée, Le plancher en

place est instable et menace de chute. De plus, l'accès est également à sécuriser et les végétaux sont à enlever pour préserver l'édifice.

Ci-joint la liste des travaux d'urgence à réaliser :

- Enlever le mobilier en place
- Sécuriser les accès au rez-de-chaussée fenêtre et porte
- Dépose du plancher bois instable
- Retrait des végétaux parcelle L 482
- Mise en sécurité des accès, fermeture provisoire du rez-de-chaussée



Les travaux de restauration :

Projet d'aménagement d'un logement d'habitation sur trois niveaux avec création d'une liaison en partie arrière avec la parcelle en ruine. Chaque niveau ayant une surface de plancher de 21 m² environ. Les travaux à projeter sont difficile à déterminer précisément avant une étude plus approfondie de la liaison avec la parcelle arrière L 482. Le projet devra intégrer l'aménagement de la parcelle arrière avec la possibilité de créer une extension construite ou une terrasse avec cave en partie basse.

Il sera à ce jour donc difficile de déterminer les travaux à prévoir pour cette restauration hormis les travaux de restauration et d'aménagement suivants :

- Enduit de façade à la chaux
- Plancher
- Révision de toiture
- Revêtement de mur et sol
- Aménagement électrique
- Travaux de distribution

ROGLIANO – Hameau de BETTOLACCE – Projet de rénovation du cœur de HAMEAU

- Parcelles 467 - 467 – maisonnette en r+1 dégradée



Budget de l'opération :

Le financement de ce type de projet sera à projeter dans le cadre de « Una casa per tutti, una casa per ognunu » financé par la collectivité de Corse.

Le budget détaillé sera établi après une étude technique plus approfondi et avec un programme détaillé des travaux à projeter. Deux étapes sont d'ores et déjà programmées avec leur financement :

-Travaux d'urgence

Les travaux d'urgence sont déterminés précédemment. Leur financement sera globalisé avec les trois autres projets du programme. Le financement est à confirmer et les travaux d'urgence des quatre projets seront réalisés en une seule phase.

-Restauration :

Contrairement aux travaux d'urgence, la commune envisage de réaliser la restauration des édifices par tranche, le financement sera en conséquence propre à chaque projet et Il fera appel à un financement distinct.

Calendrier :

Les travaux d'urgence seront à programmer en 2023, les travaux d'aménagement du logement feront partie d'un programme avec des tranches à déterminer ultérieurement en concertation avec les financeurs et la commune de Rogliano.

Pascale GUILLARD Architecte D.P.L.G
guillard.pascale@orange.fr
06 62 23 63 79

REVITALISATION DU COEUR DE HAMEAU DE ROGLIANO
TRAVAUX D'URGENCE

Maisonnette III - Parcelle L 481 et L 482		Unité	Qté	Prix	Montant HT	Montant TTC
L481	1 Mobilier :				1 500,00	1 650,00
21m ²	Débarrasser le mobilier entreposé aux différents étages, y compris dépôt en décharge -	ENS	1	1500,0	1500,0	1650,0
/étage	2 Menuiseries et baies :				2 500,00	2 750,00
	Dépose sans soin des menuiseries bois endommagés et risquant la chute des deux étages supérieurs avec emport en décharge adaptée (fenêtres et persiennes à ventelles)	Unité	3	300,0	900,0	990,0
	Fermeture provisoire des ouvertures en étage par contre plaqué marine ou autre	Unité	4	300,0	1200,0	1 320,00
	Dépose de la porte d'entrée en place et fermeture provisoire par parpaing enduit à la chaux simple face	m ²	2	200	400	440,00
	3 Toiture et plafond :				9 100,00	10 010,00
	Dépose de la totalité du faux plafond effondré de la chambre du fond au niveau haut y compris traitement des gravas et dépôt sur la parcelle L 466 -32m ²	ENS	1	1600	1600	1 760,00
	Renfort par étaieement du plafond de l'autre chambre pour confortement	ENS	1	1000	1000	1 100,00
	Toiture existante, retrait de la partie effondrée avec vérification de la totalité de cette dernière et mise en place d'une protection mécanique étanche pour éviter d'autres dégâts	ENS	1	5000	5000	5 500,00
	Dépose de la totalité de la toiture si risque d'effondrement y compris traitement des gravas et dépôt pour fond de forme sur parcelle adjacente	PM	1	4200	4200	4 620,00
	Dépose des gouttières zinc descellées pour éviter la chute y compris leur fixations sous toiture	ENS	1	1500,0	1500,0	1 650,00
L482	1 Menuiserie et plancher bois :				4 675,00	5 142,50
21	Dépose des éléments de planchers restant et instables y compris évacuation en décharge adaptée	ENS	1	1575,0	1575,0	1 732,50
	Confortement des scellements des poutrelles maintenues en place avec piquetage autour de l'ancrage et reprise du scellement	Unité	6	250,0	1500,0	1 650,00
	Dépose des éléments de menuiseries instables (imposte en place avec cadre de la porte d'entrée - porte local annexe) y compris emport en décharge adaptée	ENS	1	800,0	800,0	880,00
	Fermeture provisoire des deux ouvertures accessibles par parpaing enduit à la chaux simple face	m ²	4	200,0	800,0	880,00
					17 775,00	19 552,50

Table des matières

Contexte :	2
Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon	3
Désignation des immeubles à exproprier, propriétaire.....	5
Chronologie de la procédure engagée	6
Démonstration de l'intérêt général du projet :	7
Evaluation sommaire du coût	8
ANNEXE 1	9
Plan de situation, extrait cadastral	9
ANNEXE 2	10
Relevé de propriété.....	10
ANNEXE 3	11
Procès-verbal provisoire du 04 mars 2022.....	11
ANNEXE 4	12
Attestations de publications	12
ANNEXE 5	13
Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste.....	13
ANNEXE 6	14
Délibération n°30/2022 du 16 juin 2022 déclarant le bien en état d'abandon manifeste	14
ANNEXE 7	15
Estimations des domaines	15
Annexe 8.....	16
Estimation des travaux de sécurisation	16

