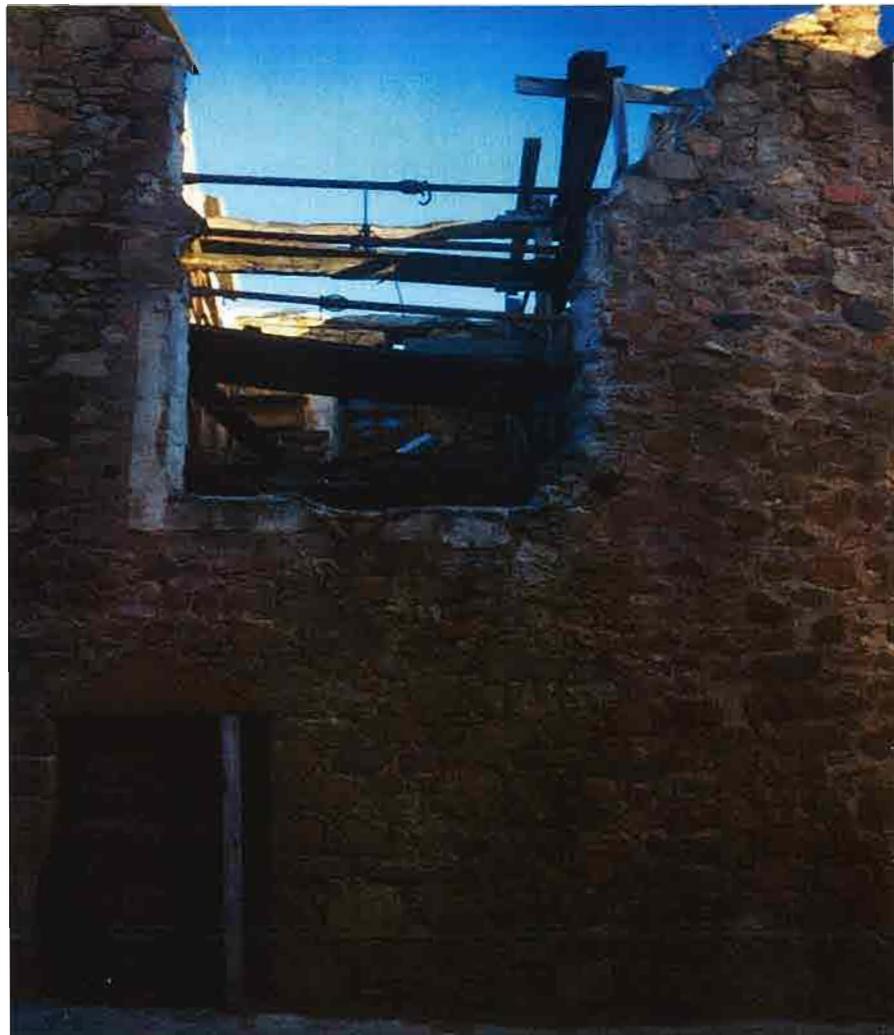




**DOSSIER DU PROJET SIMPLIFIÉ
D'ACQUISITION PUBLIQUE DANS LE CADRE D'UNE
PROCÉDURE D'ABANDON MANIFESTE**



Maison COTI – Parcelle A 334 – Quartier A TEPPA 20167 Appietto

Mairie d'APPIETTO

06 MARS 2023

Dossier mis à la disposition du public en mairie du lundi 06 mars 2023 au vendredi 07 avril 2023

Sommaire

| | Pages |
|--|----------|
| 1 Le cadre général | 3 |
| 1.1 Le contexte | 3 |
| 1.2 La procédure d'abandon manifeste | 4 |
| 1.3 Le cadre juridique | 5 |
| 1.4 Le plan parcellaire | 5 |
| 1.5 L'état parcellaire | 5 |
| | |
| 2 Le projet | 6 |
| 2.1 L'état des lieux | 6 |
| 2.2 Le contenu du projet simplifié | 7 |
| 2.3 Les étapes d'exécution du projet | 8 |
| 2.4 L'évaluation des coûts | 8 |
| | |
| 3 Annexes | 9 |



1- Le cadre général

1.1 Contexte :

La commune d'APPIETTO a ouvert en 2021 une procédure d'abandon manifeste à propos de la maison COTI située quartier A TEPPA, au cœur du village historique, au sein de l'agglomération, sur la parcelle A 334 d'une superficie de 34 m² (**Annexe 001**). Un procès-verbal d'abandon manifeste provisoire a été dressé le 06 avril 2021 (**Annexe 002**) lequel a été suivi d'un procès-verbal d'abandon manifeste définitif le 13 décembre de la même année (**Annexe 003**). La convention proposée par la commune postérieurement au procès-verbal d'abandon provisoire n'a jamais été signée par les cohéritières indivises malgré un laps de temps supérieur aux trois mois réglementaires offerts aux consorts COTI.

Le conseil municipal du 14 janvier 2022 a approuvé la déclaration d'état d'abandon manifeste de cette maison tout en autorisant la poursuite de la procédure au travers de la délibération n° 2022-01-01. Par la suite de contres temps organisationnels et puisque la délibération initiale n'avait pas pu être mise en application, une nouvelle délibération n° 2022-04-01 (**Annexe 004**) a été adoptée en conseil municipal du 19 septembre 2022. Celles-ci précisait de nouveau les modalités de la concertation du public lesquelles ont pu être améliorées au travers cette seconde délibération.

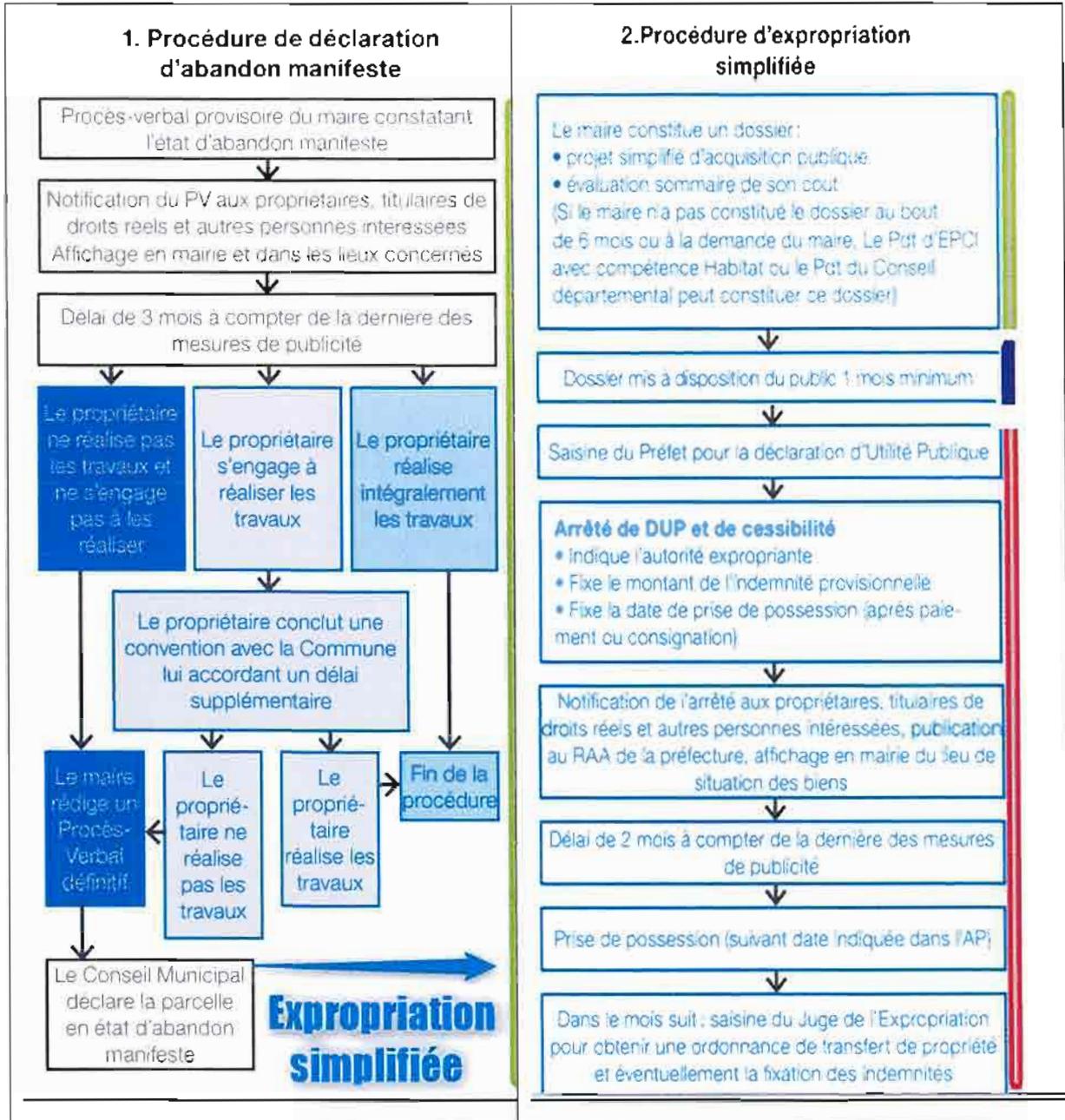
Le dossier sera mis à la disposition du public pendant 33 jours (soit un mois minimum) au secrétariat de mairie, hameau MARCHESACCIO, du lundi 06 mars 2023 au vendredi 07 avril 2023 à 17 h 00. Il sera consultable aux horaires habituels d'ouverture des bureaux (09 h 00 - 12 h 00 / 14 h 00 - 17 h 00 du lundi au vendredi et le samedi de 09 h 00 - 12 h 00). Chacun pourra prendre connaissance de ce dossier pendant la période de consultation et déposer des observations sur le registre papier prévu à cet effet.

La période de consultation du dossier sera rendue publique par affichage sur place et en mairie, par notification aux cohéritières indivises ainsi qu'à leurs représentants et enfin par publication dans la presse, sur le site internet & la page Facebook de la commune.

Les courriels, les courriers postaux ou simples lettres déposées en mairie seront annexés au registre papier par le secrétariat de mairie.



1.2 La procédure d'abandon manifeste



| Légende | |
|------------------|--|
| Réaliser | |
| En cours | |
| Reste à réaliser | |

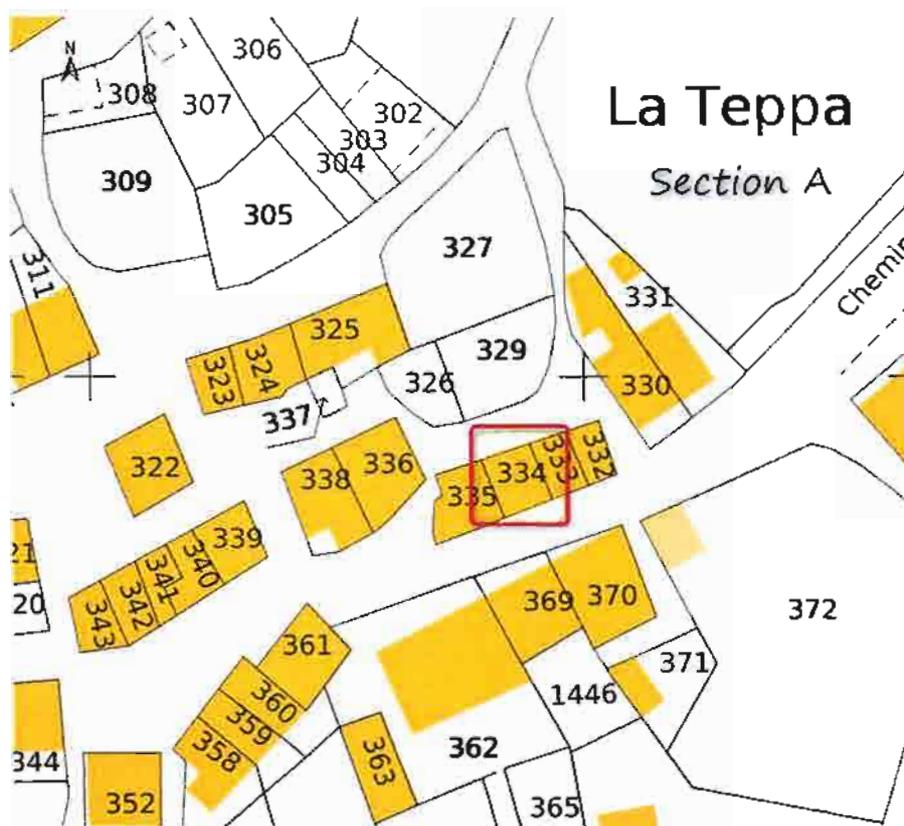


Dossier mis à la disposition du public en mairie du lundi 06 mars 2023 au vendredi 07 avril 2023

1.3 Le cadre juridique

Cette procédure est régie par l'article L 2243-1 et suivants du Code Général des Collectivité Territoriales et sur le code l'expropriation. Plus particulièrement, l'expropriation simplifiée s'appuie sur les termes de l'article L 2243-4 du CGCT.

1.4 Le plan parcellaire



1.5 Etat parcellaire

| Informations connues de la commune (demande de renseignements au SPFE2a antérieure à la procédure) | | | | | |
|--|-------------------|-------|--|--|---|
| Parcelle | Surface | Etat | Propriétaire | Mode d'acquisition | Co héritières indivises |
| A 334 | 32 m ² | Ruine | COTI Jean Toussaint né le 09/02/1932 décédé le 01 novembre 2014 | Testament authentifié par un arrêt rendu par la cour d'appel de Bastia le 02/06/2010 Référence de liasse : 2A04P31 2016P6769 | COTI Mireille Lucie France née le 08/08/1969 à Ajaccio COTI Elisabeth Marie Dorothee née le 14/12/1967 à Ajaccio |

Une nouvelle demande de renseignements est en cours au SPFE2a. L'état réponse sera versé au dossier en tant que pièce complémentaire avant la fin de la mise à disposition au public de ce dossier.

Dossier mis à la disposition du public en mairie du lundi 06 mars 2023 au vendredi 07 avril 2023

Mairie d'APIETTO

06 MARS 2023

2- Le projet

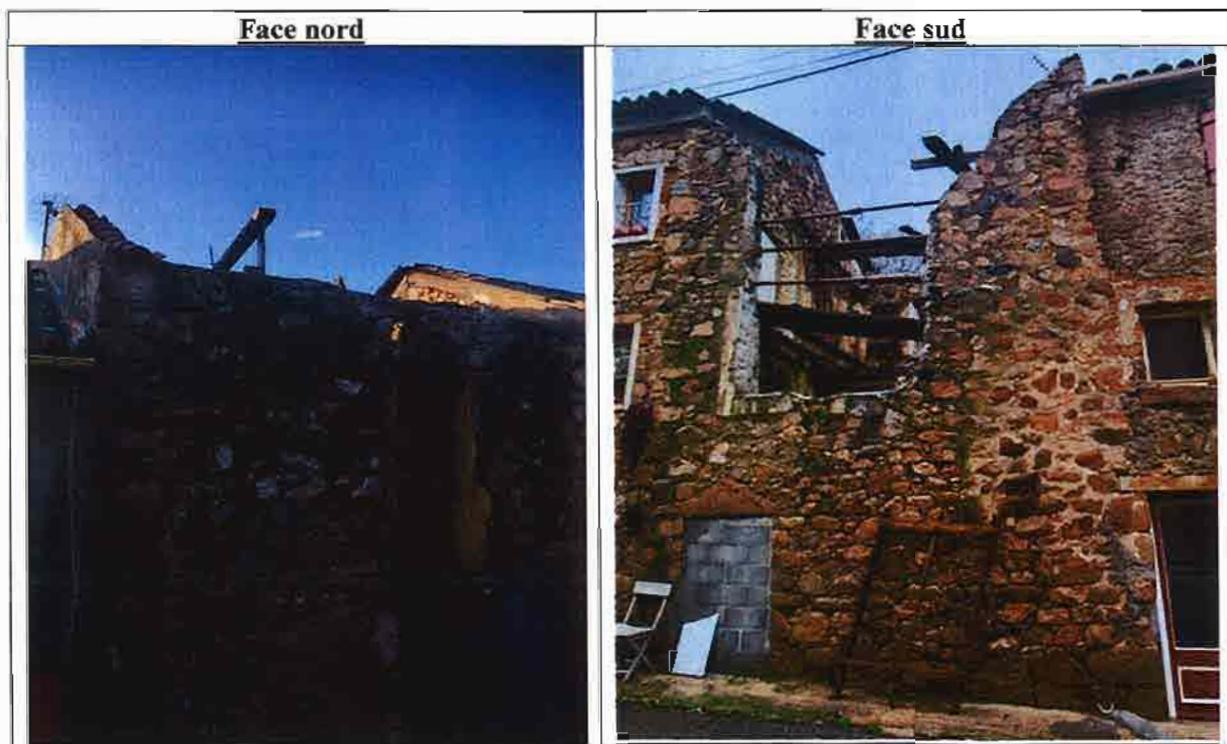
2.1 L'état des lieux :

Cette maison en ruine ne peut plus abriter aucun occupant. Elle n'est plus entretenue par la famille COTI depuis au moins 30 ans. Le bâtiment n'est plus hors ni d'air ni hors d'eau puisque le toit s'est effondré et que les pans de mur qui accueillaien les fenêtres ont quasiment disparu après une succession d'écroulements vers l'intérieur. Les murs des maisons mitoyennes pâtiennent d'infiltrations lesquelles fragilisent ces habitations occupées.

Des chutes de pierres se produisent régulièrement sur le domaine public (voirie et place publique) respectivement au sud et au nord de la bâtisse en cause.

Les seuls travaux initiés depuis plusieurs années ont été mené en 2009 et en 2021 par la commune après des phénomènes climatiques importants ayant causé des dégâts. Les différentes photos insérées dans les rapports d'expertise produits successivement par les professionnels dûment habilités, démontrent la dégradation de la situation et l'inaction du défunt propriétaire (monsieur feu COTI Jean Toussaint) et ses co-indivis puis dorénavant de ces cohéritières indivises (mesdames COTI Mireille et COTI Elisabeth, ses filles).

L'état de délabrement s'est régulièrement amplifié au fil du temps et au gré des intempéries alors que les premiers rapports d'expertise et les premiers échanges entre la commune et les ayants droits ont débuté en 2003.



Mairie d'APPIETTO

03 MARS 2023

2.2 Le contenu du projet simplifié

Le conseil municipal a validé le 14 janvier 2022 puis le 19 septembre 2022 le projet de création d'un logement communal après réhabilitation, postérieurement à son incorporation au domaine privé communal, de cette maison en ruine. Ce projet sera porté par la commune d'APPIETTO qui bénéficiera ainsi d'un logement locatif.

Ce projet comprend des intérêts multiples :

- **Architectural** en contribuant à l'embellissement de cette partie du quartier A TEPPA,
- **Economique et Social** grâce à la création d'un logement permettant d'accueillir des habitants au cœur du village,
- **Public** par la sécurisation des habitations attenantes et des espaces publics limitrophes,

La commune a récemment acquis devant notaire la maison LLORCA (parcelle A 333) mitoyenne coté EST de la maison COTI. Cette opportunité saisie par la commune lors de la mise en vente de ce bien, en meilleur état, à l'automne 2022, permettra de réaliser un aménagement plus spacieux et davantage confortable en disposant de l'emprise des deux bâtisses.

Il convient de rappeler que la procédure décrite dans ce dossier ne concerne que la maison « COTI ».

L'objectif de la commune sera poursuivi selon les conditions suivantes en 2 tranches :

- Tranche 1 du projet :

L'opération consiste à **restituer le bâtiment tel qu'à l'origine** en intervenant sur le **clos-couvert** :

- Curage de l'intérieur de la ruine,
- Restitution des murs de façade (**Annexe 005**),
- Reconstruction des planchers intermédiaires,
- Reconstruction à neuf de la toiture,
- Amenée des réseaux secs et humides en attente.

La poursuite des études permettra de définir plus précisément les coûts par corps d'état séparés afin de prendre en compte un programme complet qui couvrira aussi bien la maison « COTI » que la maison « LLORCA », une fois la procédure actuelle arrivée à son terme.

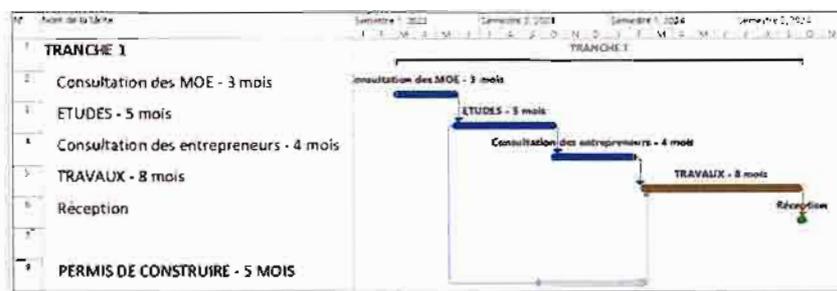
- Tranche 2 : Il s'agira de procéder à l'aménagement intérieur (équipements structureux et organiques). Cette seconde tranche portera sur une réhabilitation et restructuration intérieure globale pour créer un logement de type T4.



2.3 Les étapes d'exécution du projet

L'opération en tranche 1 est prévue de s'étaler sur 20 mois :

- Désignation du Maître d'œuvre : 3 mois
- Réalisation des études : 5 mois
- Désignation des entreprises de travaux : 4 mois
- Réalisation des travaux : 8 mois



La planification de la tranche 2 sera effectuée à l'issue de la procédure d'acquisition publique.

2.4 L'évaluation des coûts

La bâtisse en ruine a été évalué 7500 € en 2017 par les services de France Domaine (**Annexe 006**)

Le coût total d'investissement anticipé pour réaliser la **première tranche de travaux** s'élève à **182 K€ HT**, soit **202 K€ TTC**

| | TRAVAUX | DEPENSES ASSOCIES |
|------------|------------------|-------------------|
| HT | 112 300 € | 69 700 € |
| TVA | 11 230 € | 9 070 € |
| TTC | 123 530 € | 78 770 € |

Le donut chart illustre la répartition du coût total d'investissement. Les travaux représentent environ 62% du total, tandis que les dépenses associées représentent environ 38%.

L'évaluation du coût de la tranche 2 sera effectuée à l'issue de la procédure d'acquisition publique.

L'investissement programmé sera engagé et dépensé selon l'échéancier suivant :

| | TTC | S1 2023 | | S2 2023 | | S1 2024 | | S2 2024 | |
|--------------------|-----|----------|---------|---------|----------|-----------|----------|---------|----------|
| | | AP | CP | AP | CP | AP | CP | AP | CP |
| Travaux | - € | - € | - € | - € | - € | 131 600 € | 65 800 € | - € | 65 800 € |
| Dépenses associées | - € | 34 200 € | 8 550 € | 7 500 € | 16 050 € | 8 700 € | 17 250 € | - € | 8 550 € |
| Total | - € | 34 200 € | 8 550 € | 7 500 € | 16 050 € | 140 300 € | 83 050 € | - € | 74 350 € |



Dossier mis à la disposition du public en mairie du lundi 06 mars 2023 au vendredi 07 avril 2023

3- La table des annexes

Annexe 001 : La localisation de la maison,

Annexe 002 : Le procès-verbal d'abandon manifeste provisoire,

Annexe 003 : Le procès-verbal d'abandon manifeste définitif,

Annexe 004 : Les délibérations du Conseil Municipal de déclaration d'abandon,

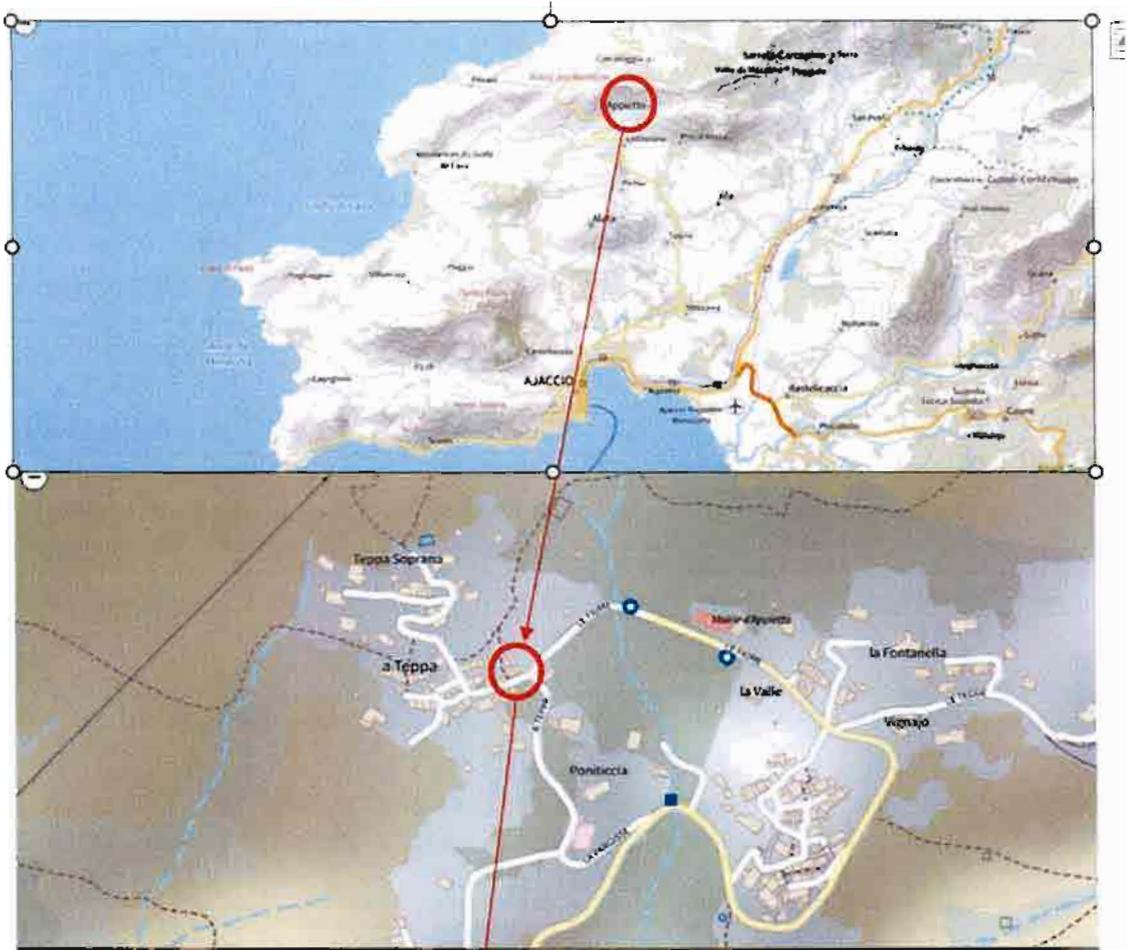
Annexe 005 : L'aperçu des travaux extérieurs,

Annexe 006 : Avis des domaines,



ANNEXE 001

Localisation de la batisse en ruine





Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste. - Parcelle A 334 -

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

Vu l'article 71 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 Mars 2014,

Vu l'article 130 de la loi NOTRE n° 2015-991 du 07 août 2015,

Vu l'ordonnance du 14 avril 2003 du tribunal de grande instance d'AJACCIO désignant un expert,

Vu le rapport d'expertise du 15 Septembre 2003 de monsieur BERNARDINI,

Vu la décision n° 0800977-1 du 12 septembre 2008 du Tribunal Administratif de Bastia d'ordonner une expertise à la demande de la commune,

Vu le rapport d'expertise remis par Pierre MONSERRAT, expert, le 15 septembre 2008,

Vu l'arrêté municipal du 19 septembre 2008 enjoignant aux héritiers et/ou aux propriétaires de procéder à une remise en état,

Vu le procès-verbal de constat dressé le 06 décembre 2008 par maître RUDI à la demande de la commune d'APPIETTO,

Vu la délibération du conseil municipal d'APPIETTO du 17 novembre 2009 décidant la mise en œuvre de travaux de première importance,

Vu la sommation interpellative du 21/03/2018 menée par un huissier auprès du notaire en charge des affaires des consorts COTI pour obtenir les adresses postales de ces dernières,

Vu le procès-verbal de constat dressé par maître ARMANI le 27 novembre 2019,

Vu les certificats et les états de renseignements obtenus le 02/01/2020 et le 30/03/2021 auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'AJACCIO mentionnant le patronyme et la date de naissance des héritières co-indivis, connus à ce jour, de la parcelle A 334 au travers de la Disposition n° 1 de la formalité 2A04P31 2017D7353 - Attestation du 28/10/2016,

Vu que l'immeuble concerné se situe dans l'agglomération du village d'APPIETTO, chef-lieu de la commune,

Vu l'absence totale de travaux engagés à l'initiative des propriétaires, des héritiers ou des héritières co-indivis au moins depuis l'année 2003,

Vu la sommation Interpellative du 04/02/2020 menée par un huissier auprès du notaire en charge des affaires des consorts COTI pour obtenir les adresses postales des héritières,



Vu les différents courriers postaux et électroniques ainsi que les différentes relances adressés par la commune aux cohéritiers, au propriétaire puis aux héritières co-indivis depuis 2003.

Vu le procès-verbal de constat dressé par maître EMANUELLI, suppléante de maître ARMANI, le 17 mars 2021.

CONSTATS

Nous soussigné François FAGGIANELLI, maire d'APPIETTO, nous sommes rendus le mardi 06 avril 2021 quartier A TEPPA, au cœur du village historique, au sein de l'agglomération, afin de constater l'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé sur la parcelle A 334 d'une superficie de 32 m². Nous constatons qu'elle ne peut plus abriter aucun occupant et qu'elle n'est plus entretenue. Le bâtiment n'est plus hors d'air ni hors d'eau puisque le toit s'est effondré et que les pans de mur qui accueillaient les fenêtres ont quasiment disparu après une succession d'écroulements vers l'intérieur. Les murs des maisons mitoyennes pâtiennent d'infiltrations lesquelles fragilisent ces habitations occupées.

Des chutes de pierres se produisent régulièrement sur le domaine public (voirie et place commune) respectivement au sud et au nord de la bâtisse en cause.

Les seuls travaux initiés depuis plusieurs années ont été menés en 2009 par la commune après un phénomène climatique important ayant causé des dégâts. A ce jour, de nouveaux travaux devront être menés en urgence. Les différentes photos insérées par les professionnels dûment habilités dans les rapports d'expertise produits successivement, démontrent la dégradation de la situation et l'inaction du défunt propriétaire (monsieur feu COTI Jean Toussaint) et ses cohéritiers puis de ces héritières co-indivises (mesdames COTI Mireille et COTI Elisabeth).

L'état de délabrement s'est régulièrement amplifié au fil du temps et au gré des intempéries alors que les premiers rapports d'expertise et les premiers échanges entre la commune et les ayants droits ont débuté en 2003.

Au vu de nos constatations, les travaux suivants s'avèrent indispensables :

- ✓ Débarrassage des matériaux (pierres, poutres en bois, ...) situés dans la bâtisse,
- ✓ Rehausse des murs avant et arrière (NORD/SUD) au niveau du pignon le plus haut parmi les deux maisons mitoyennes afin de rétablir la solidité de l'ensemble,
- ✓ Pose d'un toit afin de stopper les infiltrations,
- ✓ Etanchéité des murs communs avec les maisons mitoyennes,
- ✓ Pose de fermetures afin d'éviter les intrusions en tout genre et les courants d'air.

Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels, à leurs représentants (notaire, avocats) et aux intéressés que nous aurons pu localiser en utilisant les adresses postales à notre disposition mais aussi les courriels des deux cohéritières puisque des communications ont déjà pu avoir lieu par ces moyens électroniques avec celles-ci.



Lorsqu'une de ces personnes n'a pu être identifiée, ou si son domicile n'est pas connu ou bien si ce dernier s'avère inexact, la notification la concernant est faite en mairie d'APPIETTO. Au préalable et afin de mettre tout en œuvre pour collecter les adresses des propriétaires, héritiers, héritières ou de leurs représentants un huissier a été mobilisé en mars 2018 et en février 2020 dans le cadre de sommations interpellatives réalisées auprès du notaire des conjoints COTI en l'étude notariale « PINNA, MELGRANI, CUTTOLI et VERGEOT » située à AJACCIO. Dans la même optique, une enquête « parcellaire » a été menée par la commune, notamment auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement d' Ajaccio et parmi le fichier immobilier.

Le procès-verbal sera affiché en mairie et devant la maison en ruine en bordure de la voirie, au sud, et de la place, au nord, pendant trois mois. Il sera publié sur le site internet ainsi que sur la page FACEBOOK de la commune d'APPIETTO pendant la même durée. Enfin il fera l'objet d'une publication dans le quotidien CORSE MATIN et dans l'hebdomadaire L'INFORMATEUR CORSE NOUVELLE tous deux diffusés sur l'ensemble du Département de Corse du Sud.

Au-delà d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification aux intéressés et de la publication de ce procès-verbal provisoire, si les héritières co indivises ou l'une d'elles n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, ou en débutant les actions prioritaires dont la pose d'un toit en vertu d'un calendrier * d'exécution défini avec la commune au travers d'une convention, monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'abandon et le conseil municipal pourra décider, par délibération, de poursuivre l'expropriation de la parcelle A 344 et de la bâtisse qui s'y trouve au profit exclusif 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 de logements.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos à 16 h 30, heure légale, et avons signé.

Fait à APPIETTO, le 06 avril 2021

Le Maire



François FAGGIANELLI

** Le non-respect, par les héritières co-indivises, d'un éventuel calendrier de travaux permettra la reprise de la procédure engagée initialement par la commune.*

Mairie d'APPIETTO

06 MARS 2023

ANNEXE 003



Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste. - Parcelle A 334 -

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

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 06 avril 2021 concernant l'immeuble « COTI » situé sur la parcelle A 334 quartier A TEPPA 20167 APPIETTO,

Vu la publication, du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, d'une part dans le numéro en date du 11 avril 2021 du quotidien régional « CORSE MATIN » et d'autre part dans le numéro 6869 en date du 16 avril 2021 de l'hebdomadaire régional « INFORMATEUR CORSE NOUVELLE »,

Vu le constat d'huissier du 10 mai 2021 attestant de l'affichage du PV aux abords de la maison COTI,

Vu le constat d'huissier du 10 mai 2021 attestant de l'affichage du PV sur le panneau d'affichage public sous la mairie et des trois courriers non distribués à la porte de la mairie,

Vu le certificat d'affichage du maire des courriers non distribués et le certificat de publication du maire sur internet du procès-verbal en date du 02 août 2021,

Vu le courrier du 07 juillet 2021 de maîtres CLADA et ARMANI, aux intérêts de madame COTI Mireille, sollicitant auprès de la mairie une convention de travaux,

Vu la convention adressée par la commune le 23 août 2021, avec accusé de réception n° AR 1A 187 514 5819 3, restée sans réponse depuis la date précitée,

Vu la relance effectuée par l'avocat de la commune d'APPIETTO aux représentants de madame COTI Mireille en novembre 2021 restée sans réponse,

Considérant qu'aucune suite concrète n'a été donnée par mesdames COTI Mireille et COTI Elisabeth au procès-verbal provisoire d'abandon manifeste du 06/04/2021 malgré le délai supplémentaire accordé bien au-delà des trois mois prévus par l'article L 2243-3 du code général des collectivités territoriale,

Nous soussigné François FAGGIANELLI, maire d'APPIETTO,

CONSTATONS L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE CE BIEN

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal d'abandon définitif et avons signé.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que devant l'immeuble. Il sera également notifié à mesdames COTI Mireille et COTI Elisabeth, cohéritières de ce bien, ainsi qu'à tous leurs représentants connus (Avocats et Notaire) à ce jour par la commune.

Fait à APPIETTO, le 13 DECEMBRE 2021

Le Maire
François FAGGIANELLI
Par délégation
Le Premier Adjoint au Maire
Christian GARRIDO

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000178-20211213-2021-1-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/12/2021





Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal d'APPIETTO n° 2022-01-01

SÉANCE DU 14/01/2022

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze Janvier, les membres du Conseil municipal de la Commune d'APPIETTO se sont réunis à dix-huit heures, mairie d'APPIETTO, 20167 APPIETTO, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire le sept Janvier deux mille vingt-deux, conformément à l'article L.2121.10 du Code général des collectivités territoriales sous la présidence du Maire, François FAGGIANELLI.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M François FAGGIANELLI, M Christian GARRIDO, Mme Jeanne-Andrée COLONNA D'ISTRIA M Hervé LOMBARDO, M Raphaël COLONNA D'ISTRIA, M François CECCALDI, Mme Blanche PISANO, Mme Chantal SICART, M Anthony PIETRI, M Mathieu CASANOVA, M Charles PIETRI, Mme Isabelle FAGGIANELLI, M Joseph FRANCHI, M Lois GOZZI-HAMLAOUI,

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Mme Rolande VALERY a donné pouvoir à M Christian GARRIDO
Mme Hélène BONHOMME a donné pouvoir à Mme Blanche PISANO
Mme Danièle PAOLONI a donné pouvoir à M François CECCALDI
Mme Michèle HOEN a donné pouvoir à Mme Jeanne-Andrée COLONNA D'ISTRIA

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS : Mme Marie-Louise FALCHI

PARTICIPAIENT À LA RÉUNION

M Pierre-François TROGI Secrétaire de Mairie.





**Objet : Déclaration d'état d'abandon manifeste
Maison COTI quartier A TEPPA - A 334.**

La commune a engagé dès 2003 des démarches auprès des propriétaires de la maison COTI située parcelle A 334. Cet immeuble présentait des risques importants pour le public et pour les maisons limitrophes toutes deux occupées.

Au fil des années et malgré de nombreuses initiatives communales administratives (constats d'huissiers, nombreux courriers, démarches auprès du notaire des consorts COTI, ...) et techniques (réalisation de travaux par l'intermédiaire d'une entreprise) ni le propriétaire, monsieur COTI Jean Toussaint, de son vivant, ni ses cohéritières, ses filles, après son décès n'ont effectué de travaux de consolidation.

Constatant cette inaction, la commune a ouvert en 2021 une procédure d'état d'abandon manifeste d'abord le 06/04/2021 au travers d'un procès-verbal d'abandon manifeste provisoire puis le 13/12/2021 par le biais d'un procès-verbal d'abandon manifeste définitif. Tous deux ont été affichés sur site et aux panneaux habituels. Les notifications ont été réalisées selon le Code Général des Collectivités Territoriales. Ce PV d'abandon manifeste définitif a été décidé face à l'absence d'engagements et de réactions concrets des cohéritières, entre avril 2021 et novembre 2021 inclus malgré la convention de travaux réclamée le 07 juillet 2021, et obtenue par courriel les 16 & 28 juillet puis de nouveau par courrier avec AR le 23 août 2021 mais jamais signée, par Mireille COTI. L'avocat de la commune a joué le rôle d'intermédiaire à propos de cette convention auprès de son homologue représentant les intérêts de cette dernière.

Aussi, au regard de la situation et de tout ce qui précède, il est proposé au conseil municipal de délibérer sur la déclaration d'abandon manifeste afin que cette maison effondrée sur deux cotés puisse bénéficier d'un projet de réhabilitation mené par la commune pour créer un logement communal. La réalisation de cet objectif permettra à la commune de disposer d'un bien à des fins d'habitat offrant l'opportunité de maintenir au village une personne ou un parent isolé ou un couple qui se trouverait privé (e) d'une autre solution. La commune pourra constituer des dossiers d'aide à la réalisation des travaux auprès de partenaires publics. Ainsi ce bien retrouverait sa vocation initiale d'habitation.

Cette déclaration d'état d'abandon manifeste sera suivie, dans un délai de 6 mois, d'une phase d'expropriation, sans enquête publique. Dans cette optique, il conviendra que la commune constitue, selon l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier sera mis à la disposition du public, en mairie, durant un moins minimum afin de recueillir les observations de la population sur un registre prévu à cet effet.

Ce registre et le projet simplifié d'acquisition seront ensuite adressés au préfet auprès duquel le maire sollicitera :

- la déclaration d'utilité publique du projet,
- la détermination de la liste des biens à exproprier et l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels,
- la déclaration de cessibilité du bien concerné,





- la désignation de la collectivité publique ou de l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation,
- la fixation du montant de l'indemnité provisionnelle à verser laquelle ne pourra pas être inférieure à l'évaluation effectuée par le service en charge des domaines,
- la détermination de la date à laquelle il pourra être pris possession du bien.

| Informations sur la parcelle et le bien | | | | |
|---|-----|---------|------------------|------------|
| Section | N° | Secteur | Surface | Estimation |
| A | 334 | TEPPA | 00 ha 00 a 34 ca | 7.500 € |

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2243-1 à L.2243-4,
Vu le Code de l'Expropriation,
Vu le procès-verbal d'abandon manifeste provisoire en date du 06 avril 2021,
Vu la proposition de convention restée sans suite,
Vu le procès-verbal d'abandon manifeste définitif en date du 13 décembre 2021,
Vu l'avis favorable de la commission des contentieux et des affaires juridiques du 12/01/2022,
Vu l'exposé du maire,

Le conseil municipal, considérant :

- que l'immeuble de la parcelle A 334, en ruine, quartier A TEPPA, est depuis plusieurs années en état d'abandon et qu'il convient que cessent les nuisances et les risques qui en résultent,
- qu'un procès-verbal d'abandon manifeste provisoire a été dressé le 06 avril 2021 et que les mesures d'affichage, de publicité et de notification ont été réalisées,
- que puisqu'aucune mesure n'a été prise au terme des trois mois dont disposaient les cohéritières à compter de la dernière publicité ou notification du PV provisoire pour remédier à la situation, un procès-verbal d'abandon manifeste définitif a été dressé le 13/12/2021,
- que l'acquisition de ce bien par la commune d'APPIETTO permettrait de procéder à sa réhabilitation ainsi qu'à la réalisation d'un logement communal,
- que l'acquisition par la commune permettra de contribuer à l'harmonie architecturale du quartier et surtout du groupe d'habitations dans lequel le bien est intégré
- qu'une telle acquisition permettrait d'enrichir le patrimoine communal dépourvu de logement,
- que la commune a offert de nombreuses occasions aux cohéritières d'agir,
- que la reconstruction de cette maison revêt un intérêt collectif,





Après en avoir délibéré :

- Déclare l'état d'abandon manifeste de l'immeuble, Quartier A TEPPA, cadastré A 334,
- Autorise le Maire à poursuivre la procédure engagée en vue de l'expropriation de cette en sollicitant monsieur le préfet,
- Approuve que la commune puisse bénéficier du bien exproprié,
- Approuve le principe de création d'un logement communal à l'issue de l'expropriation,

Précise que selon les termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire constituera un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût,

Précise que ce dossier sera mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, dans un délai de six mois à compter de cette délibération devenue exécutoire, en mairie, hameau MARCHESACCIO, et consultable aux horaires d'ouverture habituelles (9 h 00 – 12 h 00 / 14 h 00-16 h 00 du lundi au vendredi et de 09 h 00 à 12 h 00 le samedi). Pendant toute la durée de cette consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet au secrétariat de mairie,

Précise que la période de consultation de ce dossier par le public bénéficiera d'une publicité par affichage, dans la presse et par notification aux cohéritières et à leurs représentants,

Autorise le maire à signer tous les documents nécessaires à cette affaire.

Fait à APPIETTO, en mairie, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

**Pour le Maire et par délégation
Le Premier Adjoint**



Christian GARRIDO





Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal d'APPIETTO n° 2022-04-01

SÉANCE DU 19/09/2022

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf Septembre, les membres du Conseil municipal de la Commune d'APPIETTO se sont réunis à dix-huit heures, mairie d'APPIETTO, 20167 APPIETTO, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire le neuf Septembre deux mille vingt-deux, conformément à l'article L.2121.10 du Code général des collectivités territoriales sous la présidence du Maire, François FAGGIANELLI.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M François FAGGIANELLI, M Christian GARRIDO, Mme Jeanne-Andrée COLONNA D'ISTRIA, M Hervé LOMBARDO, Mme Hélène BONHOMME, M Raphaël COLONNA D'ISTRIA, M François CECCALDI, M Charles PIETRI, Mme Michelle HOEN, Mme Blanche PISANO, Mme Danièle PAOLONI,

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Mme Isabelle FAGGIANELLI a donné procuration à Mme Blanche PISANO

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

Mme Rolande VALERY, Mme Chantal SICART, M Loïs GOZZI-HAMLAOUI, Mme Marie-Louise FALCHI, M Joseph FRANCHI, M Anthony PIETRI, M Mathieu CASANOVA

PARTICIPAIENT À LA RÉUNION

M Pierre-François TROGI, Secrétaire

Objet : État d'abandon manifeste – Maison COTI – A334. Nouveau délai et compléments

La commune a engagé dès 2003 des démarches auprès des propriétaires de la maison COTI située parcelle A 334. Cet immeuble présentait des risques importants pour le public et pour les maisons limitrophes toutes deux occupées.

Au fil des années et malgré de nombreuses initiatives communales administratives (constats d'huissiers, nombreux courriers, démarches auprès du notaire des consorts COTI, ...) et techniques (réalisation de travaux par l'intermédiaire d'une entreprise) ni le propriétaire, monsieur COTI Jean Toussaint, de son vivant, ni ses cohéritières, ses filles, après son décès n'ont effectué de travaux de consolidation.

Constatant cette inaction, la commune a ouvert en 2021 une procédure d'état d'abandon manifeste d'abord le 06/04/2021 au travers d'un procès-verbal d'abandon manifeste provisoire puis le 13/12/2021 par le biais d'un procès-verbal d'abandon manifeste définitif.

Mairie d'APPIETTO

06 MARS 2023

29/07/2019



Tous deux ont été affichés sur site et aux panneaux habituels. Les notifications ont été réalisées selon le Code Général des Collectivités Territoriales. Ce PV d'abandon manifeste définitif a été décidé face à l'absence d'engagements et de réactions concrets des cohéritières, entre avril 2021 et novembre 2021 inclus malgré la convention de travaux réclamée par la seule Mireille COTI le 07 juillet 2021, et fournie par la commune par courriel les 16 & 28 juillet puis de nouveau par courrier avec AR le 23 août 2021 mais jamais signée par la demandeuse mentionnée. L'avocat de la commune a joué le rôle d'intermédiaire à propos de cette convention auprès de son homologue représentant les intérêts de la cohéritière précitée.

Une première délibération lors du conseil municipal du 14 janvier 2022 a permis de déclarer le bien en état d'abandon manifeste. Le contexte économique postérieur à la crise sanitaire (surcharge des plannings), l'indisponibilité de professionnels qualifiés et le manque de personnel de ce secteur d'activité (cabinets de conseils ou entreprises de BTP) n'ont pas permis de mobiliser un bureau d'étude pour établir un projet simplifié et une estimation sommaire avant le 19 juillet 2022, date ultime pour appliquer les termes de la délibération initiale. De surcroît, il apparaît que les moyens de consultation et d'expression du public peuvent être améliorés.

Aussi, au regard de ce qui précède, il est proposé au conseil municipal de délibérer une seconde fois, et de manière plus complète, plus particulièrement à propos des effets de la déclaration d'abandon manifeste pour d'une part améliorer les moyens offerts à la population pour participer à la consultation publique et pour d'autre part ouvrir une nouvelle période de six mois durant laquelle la commune constituera un dossier, comportant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, à soumettre à l'avis du public.

L'objectif reste identique à la délibération initiale : permettre que cette maison effondrée sur deux cotés puisse bénéficier d'un projet de réhabilitation mené par la commune pour créer un logement communal. Cela permettra à la commune de disposer d'un bien à des fins d'habitat offrant l'opportunité de maintenir au village une personne ou un parent isolé ou un couple qui se trouverait privé d'une autre solution viable. La commune pourra constituer des dossiers d'aide à la réalisation des travaux auprès de partenaires publics. Ainsi ce bien retrouverait sa vocation initiale d'habitation.

Une phase d'expropriation, sans enquête publique, aura lieu, dans un délai de 6 mois. Dans cette optique, la commune constituera, selon l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier sera mis à la disposition du public, en mairie, durant un moins minimum afin de recueillir les observations de la population sur un registre prévu à cet effet.

Ce registre et le projet simplifié d'acquisition seront ensuite adressés au préfet auprès duquel le maire sollicitera :

- la déclaration d'utilité publique du projet,
- la détermination de la liste des biens à exproprier et l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels,





- la déclaration de cessibilité du bien concerné,
- la désignation de la collectivité publique ou de l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation,
- la fixation du montant de l'indemnité provisionnelle à verser laquelle ne pourra pas être inférieure à l'évaluation effectuée par le service en charge des domaines,
- la détermination de la date à laquelle il pourra être pris possession du bien.

| Informations sur la parcelle et le bien | | | | |
|---|-----|---------|------------------|------------|
| Section | N° | Secteur | Surface | Estimation |
| A | 334 | TEPPA | 00 ha 00 a 34 ca | 7.500 € |

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2243-1 à L.2243-4,

Vu le Code de l'Expropriation,

Vu le procès-verbal d'abandon manifeste provisoire en date du 06 avril 2021,

Vu la proposition de convention restée sans suite,

Vu le procès-verbal d'abandon manifeste définitif en date du 13 décembre 2021,

Vu l'avis favorable de la commission des contentieux et des affaires juridiques du 12/01/2022,

Vu la délibération n° 2022 - 01 - 01 du conseil municipal,

Vu l'exposé du maire,

Le conseil municipal, considérant :

- que l'immeuble de la parcelle A 334, en ruine, quartier A TEPPA, est depuis plusieurs années en état d'abandon et qu'il convient que cessent les nuisances et les risques qui en résultent,
- qu'un procès-verbal d'abandon manifeste provisoire a été dressé le 06 avril 2021 et que les mesures d'affichage, de publicité et de notification ont été réalisées,
- que puisqu'aucune mesure n'a été prise au terme des trois mois dont disposaient les cohéritières à compter de la dernière publicité ou notification du PV provisoire pour remédier à la situation, un procès-verbal d'abandon manifeste définitif a été dressé le 13/12/2021,
- que l'acquisition de ce bien par la commune d'APPIETTO permettrait de procéder à sa réhabilitation ainsi qu'à la réalisation d'un logement communal,
- que l'acquisition par la commune permettra de contribuer à l'harmonie architecturale du quartier et surtout du groupe d'habitations dans lequel le bien est intégré,
- qu'une telle acquisition permettrait d'enrichir le patrimoine communal dépourvu de logement,
- que la commune a offert de nombreuses occasions aux cohéritières d'agir,
- que la reconstruction de cette maison revêt un intérêt collectif,
- que pour les raisons exposées précédemment, la première délibération n'avait pas été mise en œuvre,
- que les moyens de consultation et d'expression du public doivent être améliorés,
- qu'il y a urgence à aboutir face à une dégradation régulière de la situation.





Après en avoir délibéré :

- Réaffirme l'état d'abandon manifeste du bien, quartier A TEPPA, cadastré A 334,
- Autorise le Maire à disposer d'un nouveau délai de six mois pour agir,
- Autorise le Maire à poursuivre la procédure engagée en vue de l'expropriation de cette en sollicitant monsieur le préfet,
- Approuve que la commune puisse bénéficier du bien exproprié,
- Approuve le principe de création d'un logement communal à l'issue de l'expropriation,

Précise que selon les termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire constituera un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût,

Précise que ce dossier sera mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, dans un nouveau délai de six mois à compter de cette délibération devenue exécutoire, en mairie, hameau MARCHESACCIO, et consultable aux horaires d'ouverture habituelles (9 h 00 – 12 h 00 / 14 h 00-16 h 00 du lundi au vendredi et de 09 h 00 à 12 h 00 le samedi). Pendant toute la durée de cette consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet au secrétariat de mairie. Les courriers postaux ou simples documents réceptionnés en mairie à ce sujet et les courriels reçus à mairie.appietto@wanadoo.fr à ce propos seront annexés au registre dès réception. Un dossier sera également consultable sur le site web de la commune à cette url <https://www.commune-appietto.fr>. La mise à disposition de ce dossier et le lien web seront annoncés sur la page Facebook de la mairie « Casa Cumuna Appietto ».

Précise que la période de consultation de ce dossier par le public bénéficiera d'une publicité par affichage, dans la presse et par notification aux cohéritières et à leurs représentants, Précise qu'à l'issue de la consultation du public, le dossier d'acquisition publique et le registre seront adressés au préfet,

Autorise le maire à signer tous les documents nécessaires à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Certifié conforme par M le Maire.

**Pour le Maire et par délégation
Le Premier Adjoint**



Christian GARRIDO

Mairie d'APPIETTO

06 MARS 2023

ANNEXE 005

Aperçu de l'ampleur des travaux à mener sur les façades extérieures



Mairie d'APIETTO
06 MARS 2023



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE CORSE ET DU DÉPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD

Service Local du Domaine

Adresse : 2 avenue de la Grande armée

BP 410

20191 AJACCIO CEDEX

Fax : 04-95-23-64-72

Le 14/11/2017

Le Directeur Régional
des Finances Publiques

à

Monsieur le Maire d'Appietto
Marchesaccio
20167 Appietto

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Patrice ROUX

Téléphone : 04-95-23-64-75

Courriel : patrice.roux@dgfp.finances.gouv.fr

Réf : 2017-017V0294

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE SECTION A N°334 SUPPORT D'UNE MAISON DE VILLAGE EN RUINE

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT « A TEPPA », COMMUNE D'APPIETTO

VALEUR VÉNALE : 7 500 €

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE D'APPIETTO

AFFAIRE SUIVIE PAR MONSIEUR RAPHAËL COLONNA D'ISTRIA

2 – Date de consultation : 14/11/2017

Date de réception : 14/11/2017

Date de constitution du dossier « en état » : 14/11/2017

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

Projet d'acquisition d'une maison en ruine présentant un péril pour le public et portant préjudice aux habitations mitoyennes.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Maison ancienne en pierres à l'état de ruine avancé.
Toiture et plancher effondrés. Murs en pierres également en partie effondrés dans leur partie haute.
Selon les données cadastrales, la superficie de la parcelle est d'environ 34 m², la superficie utile de la construction avant effondrement du plancher est d'environ 50 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Monsieur Toussaint COTI

Bien libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Réseaux publics présents.

Hameau de « A Teppa ».

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale de cette parcelle bâtie est déterminée par la méthode comparative.

Elle peut être estimée à 7 500 €.

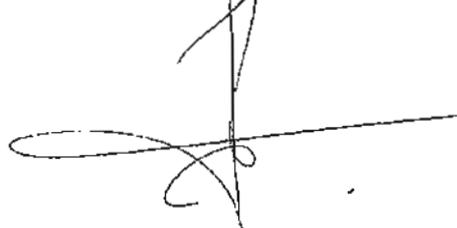
8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Durée de validité : 1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
L'Inspecteur des Finances Publiques



Patrice ROUX

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques

