

**CES DOSSIERS SONT TRAITÉS LE MARDI,
sauf si urgence**

Mme P. BAINI – Tél. : 04-68-11-27-61
pref-perils@aude.gouv.fr

PARCELLES en état d'ABANDON MANIFESTE

Fiche détaillée de procédure (rappel des textes en fin de fiche)

Cette procédure relève des dispositions des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT – voir textes en fin de fiche). Elle diffère de celle des biens vacants ; en effet, les biens à l'abandon ne sont pas nécessairement « *sans maître* », les propriétaires étant en principe connus.

Elle s'applique 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.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (loi 3DS - art. 98) a élargi la procédure d'acquisition des biens en état d'abandon manifeste sur tout le territoire de la commune, limitée jusqu'alors à son agglomération.

Cette procédure permet notamment de traiter les immeubles bâtis ou non bâtis en état d'abandon ou/et en ruine, et de favoriser leur réaménagement. La loi 3DS a introduit un nouveau cas permettant à une commune d'exproprier une parcelle en état d'abandon manifeste : la création de réserves foncières pour réaliser des opérations d'aménagement (cf article L.2243-3).

La procédure est conduite par le maire, sans qu'il soit nécessaire que celui-ci agisse à la demande de son conseil municipal. Celui-ci sera convoqué au moment de décider 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 (art. L.2243-3).

Si le bien est en ruine, ou présente un danger pour la sécurité des personnes ou des immeubles voisins, la procédure de mise en sécurité (Code de la construction et de l'habitation – voir rubrique consacrée à ces procédures sur le site Internet de la préfecture) doit être engagée en priorité.

Sa mise en œuvre peut amener le propriétaire du bien à faire cesser cet état ou, à défaut de réaction, permettre l'expropriation ⁽¹⁾ au profit de la commune. Dans ce cas, l'expropriation ne peut être menée que si elle a pour but soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit la création de réserves foncières pour réaliser de telles opérations.

.../...

¹ **NOTE** : il s'agit d'une **procédure dérogatoire** ; la procédure d'expropriation « classique » pour cause d'utilité publique relève, quant à elle, des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et nécessite une enquête publique.

Si la collectivité a en principe l'obligation de réaliser le projet pour lequel elle a décidé de procéder à l'expropriation, elle a toutefois la possibilité de céder les biens à la condition que l'acquéreur les utilise aux fins prescrites.

▼ **Important :**

→ Avant d'établir les procès-verbaux prévus par la procédure, il appartient au maire d'avoir préalablement recherché les propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés **dans le fichier immobilier** (non au vu du cadastre seul qui ne fait pas foi juridiquement).

→ En cas de projet d'acquisition par la commune, il convient de **demandeur une estimation domaniale de la valeur vénale du bien** auprès du service des domaines, **préalablement au procès-verbal définitif**.

▼ **Cas où le propriétaire reste inconnu :**

Lorsque le propriétaire de la parcelle **déclarée** en état d'abandon manifeste (à l'issue du procès-verbal définitif) ne s'est pas fait connaître ou lorsque son adresse est inconnue, **les règles de droit commun prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'appliquent**.

Si le propriétaire n'a pas pu être identifié malgré les recherches effectuées, l'indemnité fixée par le juge fait l'objet d'une consignation qui autorise la commune à prendre possession du bien.

* * *

L'article L.2243-3 du CGCT prévoit la constitution d'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, pendant une durée minimale d'un mois », période pendant laquelle le public est « appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal », sans autre précision relative à la composition du dossier simplifié.

Cependant, s'agissant d'une atteinte à la propriété privée dans le cadre d'une procédure dérogatoire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les éléments composant le dossier doivent apporter des informations suffisantes permettant au public, d'une part de se prononcer sur le projet envisagé par la commune, et d'autre part, de prendre l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet et la cessibilité de la parcelle en cause.

(À noter : il ne s'agit pas d'une enquête publique ; il n'y a donc pas lieu de désigner un commissaire enquêteur).

PROPOSITION D'EXEMPLE DE DOSSIER SIMPLIFIÉ :

➤ délibération du conseil municipal déclarant la parcelle en cause en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation. Cette délibération devra également préciser dans quelles conditions le public pourra formuler ses observations pendant la période précisée par les dispositions réglementaires (durée de mise à disposition, jours de consultation du dossier, registre, ...). Elle précisera également la destination du bien (cf : jurisprudence de la CAA de Douai n° 13DA00030 – 11 décembre 2013 – commune de Boulogne-sur-Mer).

.../...

Elle approuvera également l'évaluation sommaire du coût de la parcelle (le service des domaines aura été saisi au préalable afin qu'il réalise une estimation domaniale de son coût).

➤ note explicative simple portant sur :

- la situation de l'immeuble ;
- la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste ;
- un descriptif **simplifié** du projet envisagé par la commune justifiant l'expropriation du bien.

Elle sera accompagnée des justificatifs de la procédure (délibérations, procès-verbaux, ...) et de tous documents utiles à l'information du public.

➤ état descriptif de l'immeuble qui mentionnera :

- les références cadastrales de la parcelle ;
- s'il y a lieu, l'état civil complet du propriétaire (au vu du **fichier immobilier (pas du cadastre)** – cf article L.2243-2 du CGCT), y compris indivis : nom, prénom(s), date et lieu de naissance, domicile, situation familiale ; noms, prénoms, domicile de tous les ayants-droits détenteurs d'un droit réel immobilier (fermage, métayage, usufruits, servitudes conventionnelles au profit d'un tiers) avec indication de leurs titres.

À noter : Cet état doit être rempli avec un soin tout particulier afin de permettre au juge de rendre son ordonnance d'expropriation. Le défaut de la mention d'un des éléments demandés entraînerait le refus de publication de l'ordonnance d'expropriation de la part de la conservation des hypothèques.

➤ Un plan parcellaire (à échelle lisible) matérialisant le terrain objet de la procédure.

➤ Une évaluation sommaire de son coût (l'évaluation de l'indemnité provisionnelle à allouer au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, réalisée par le service des domaines et datée de moins d'un an sera jointe au dossier).

À l'issue de la mise à disposition du dossier, l'ensemble des pièces et les observations du public sera transmis à la préfecture de l'Aude (**direction du pilotage des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire – Mme DE CANONVILLE – tél : 04-68-10-29-42**), afin de prendre l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet et la cessibilité de la parcelle. L'arrêté fixera le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire et la date à laquelle il pourra être pris possession du bien en cause (article L.2243-4 du CGCT).

PARCELLES en état d'ABANDON MANIFESTE

RAPPEL DES TEXTES

Code général des collectivités territoriales

Partie législative

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L.2111-1 à L.2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L.2211-1 à L.2255-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L.2241-1 à L.2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L.2243-1 à L.2243-4)



Article L.2243-1 - *Modifié par LOI n° 2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)*

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

Article L.2243-1-1 - *Création LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 160)*

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 L.2243-2 - *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 L.2243-3 - *Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)*

À l'issue d'un **délai de trois mois** à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L.2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout

objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L.2243-4 - *Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (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 dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'État dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

