



## DÉCLARATION de PARCELLES en ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

### QUELQUES JURISPRUDENCES

♦ **Les PV sont des mesures préparatoires et ne peuvent être contestés qu'à l'occasion d'un recours contre la délibération déclarant la parcelle en état d'abandon manifeste**

Conseil d'État, 18 février 2009, «Société B c/ ville de Paris», n° 301466  
et CAA Nantes, 12 octobre 2021, n° 20NT02834

*«Considérant [...] que les procès-verbaux provisoires et les procès-verbaux définitifs par lesquels le maire constate l'état d'abandon manifeste d'une parcelle, ne constituent que de simples mesures préparatoires à la décision éventuelle du conseil municipal de déclarer cette parcelle en l'état d'abandon manifeste et de procéder à son expropriation ; que ces procès-verbaux ne portent par eux-mêmes aucune atteinte directe au droit de propriété de leurs destinataires [...] ; que les irrégularités dont ils seraient entachés ne peuvent être invoquées qu'à l'appui des recours dirigés contre la décision du conseil municipal une fois cette dernière intervenue. [...]»*

CAA Versailles, 11 avril 2013, n° 11VE00659

*Considérant qu'il résulte de l'ensemble des dispositions précitées du code général des collectivités territoriales que les procès-verbaux «provisaires» et les procès-verbaux «définitifs» par lesquels le maire constate l'état d'abandon manifeste d'une parcelle, ne constituent que de simples mesures préparatoires à la décision éventuelle du conseil municipal de déclarer cette parcelle en l'état d'abandon manifeste et de procéder à son expropriation ; que ces procès-verbaux ne portent par eux-mêmes aucune atteinte directe au droit de propriété de leurs destinataires; que les irrégularités dont ils seraient entachés ne peuvent être invoquées qu'à l'appui des recours dirigés contre la décision du conseil municipal une fois cette dernière intervenue ; que par suite, M. B... et Mme E... ne sont pas fondés à soutenir que les premiers juges auraient commis une erreur de droit pour avoir rejeté comme irrecevables leurs conclusions tendant à l'annulation du procès-verbal définitif d'abandon manifeste de la parcelle leur appartenant.»*

♦ **La reproduction des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales n'est pas prévue dans la notification au propriétaire du PV définitif constatant l'abandon manifeste**

CAA Nantes, 12 octobre 2021, n° 20NT02834

*« Considérant ... si les dispositions de l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales prescrivent que le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires et que cette notification reproduit, à peine de nullité, intégralement les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 de ce code, ni les dispositions de l'article L.2243-2 du CGCT, ni aucune disposition législative ou réglementaire n'imposent que le procès-verbal définitif par lequel le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle fasse l'objet des mêmes formalités de notification à peine de nullité... »*

♦ **Nécessité de caractériser l'état d'abandon et les travaux à mettre en œuvre dans le PV provisoire**

TA d'Orléans, 16 février 1993, n° 91.504

« (...) Le maire de Saint Gondon, en se bornant à affirmer que le terrain de M. B... est en friche et sert d'entrepôt pour des matériaux usagés, n'établit pas, comme il en la charge, que ledit terrain se trouverait en état d'abandon manifeste (...)

Considérant que les dispositions (...) imposent au maire de faire figurer explicitement dans le PV provisoire constatant l'état d'abandon manifeste d'une parcelle l'indication des travaux nécessaire à sa remise, en état »

♦ **Nécessité de formuler expressément la destination de l'opération dans la délibération déclarant l'état d'abandon manifeste**

CAA Douai, 11 décembre 2013, n° 13DA00030, commune de Boulogne sur Mer

« Considérant que la délibération du 18 décembre 2009 par laquelle le conseil municipal de Boulogne-sur-Mer a déclaré en état définitif d'abandon manifeste l'immeuble de M. B... (...), et décidé son expropriation au profit de la commune, mentionne que cette expropriation est décidée « soit pour la construction de logements, soit pour tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement »; que cette formulation générale, qui se borne d'ailleurs à reproduire les dispositions précitées du second alinéa de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, ne permet pas de connaître la destination que le conseil municipal a entendu déterminer pour la parcelle qui, déclarée en état d'abandon manifeste, doit faire l'objet de la procédure d'expropriation ; que, par suite, le conseil municipal n'a pas suffisamment motivé sa délibération, qui présente un caractère indivisible, au regard des exigences des dispositions des articles cités ci-dessus. »

♦ **Contrôle de l'utilité publique de l'expropriation selon la théorie du bilan classique.**

CAA Nancy, 2 avril 2009, « Mme Florent X. c/ commune de Mont-lès-Lamarche », n° 08NC00276

« [...] ledit projet, qui a pour but d'aménager, [...] à l'entrée du village [...], un espace paysager comportant l'implantation d'une roseraie, s'inscrit dans le cadre d'une politique générale d'aménagement du cadre de vie et tend à valoriser l'image de la commune ; qu'il n'est pas établi que le coût de cet aménagement [...] excède les capacités financières de la commune, compte tenu des subventions auxquelles elle peut prétendre, ou soit disproportionné à l'intérêt que le projet présente pour celle-ci ; qu'il n'est pas davantage établi que la réalisation de quatre emplacements de stationnement destinés à accueillir les visiteurs de l'espace paysager compromette la sécurité des usagers de la route départementale attenante à ces emplacements ; qu'enfin, l'emplacement concerné étant occupé depuis de nombreuses années par une construction en ruine et un terrain à l'état de friche, les atteintes portées au droit de propriété de la requérante ne sont pas excessives par rapport à l'intérêt que présente ce projet d'aménagement (...). »

CAA Nancy, 22 juin 2006, « M. X. c/ ville de Metz », n° 04NC00546

« Considérant, par ailleurs, que la circonstance que le projet d'aménagement litigieux ne porte que sur la parcelle de M. X n'est pas par elle-même de nature à retirer à l'opération dont s'agit son caractère d'utilité publique ; que le projet envisagé, consistant à élargir la voie publique et à créer un square, présente un caractère d'intérêt général ; qu'il n'est pas établi que l'atteinte que cette opération porte à la propriété privée, ni ses inconvénients d'ordre social seraient excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ; que notamment, l'existence de procédures judiciaires encore pendantes relatives à la répartition des travaux de réhabilitation à réaliser entre M. X et son locataire n'est pas de nature à retirer au projet de la commune son caractère d'utilité publique, dès lors que celui-ci fait suite à une déclaration d'état d'abandon manifeste de l'immeuble litigieux devenue définitive. »

♦ **Les capacités financières des communes sont un motif d'annulation d'une DUP mais les jurisprudences sont divergentes.**

CAA Nancy, 2 avril 2009, «Mme Florent X. c/ commune de Mont-lès-Lamarche», n° 08NC00276

«[...] ledit projet, qui a pour but d'aménager, [...] à l'entrée du village [...], un espace paysager comportant l'implantation d'une roseraie, s'inscrit dans le cadre d'une politique générale d'aménagement du cadre de vie et tend à valoriser l'image de la commune ; qu'il n'est pas établi que le coût de cet aménagement [...] excède les capacités financières de la commune, compte tenu des subventions auxquelles elle peut prétendre, ou soit disproportionné à l'intérêt que le projet présente pour celle-ci ; qu'il n'est pas davantage établi que la réalisation de quatre emplacements de stationnement destinés à accueillir les visiteurs de l'espace paysager compromette la sécurité des usagers de la route départementale attenante à ces emplacements ; qu'enfin, l'emplacement concerné étant occupé depuis de nombreuses années par une construction en ruine et un terrain à l'état de friche, les atteintes portées au droit de propriété de la requérante ne sont pas excessives par rapport à l'intérêt que présente ce projet d'aménagement (...).»

CAA Nancy, 19 décembre 2013 «Mme A. c/ commune d'Archelange», n° 13NC00302

«Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'opération déclarée d'utilité publique (...) avait pour objet principal, à travers l'acquisition et la réhabilitation de deux bâtiments et de parcelles environnantes, la création de quatre logements et d'un commerce de proximité-restaurant ainsi que de seize places de parking place Saint-Hubert à Archelange ; que l'estimation sommaire des dépenses (...) indique que le coût de l'opération s'élève à 684 200 euros ; qu'il ressort du plan de financement lacunaire figurant au IV de la notice explicative (...), que les subventions de l'État et du département du Jura envisagées représenteront au maximum 20 % de ce montant ; qu'il n'est pas plus démontré (...) que la commune d'Archelange, qui est un village rural qui comptait 235 habitants à la date de l'arrêt litigieux et dont le taux d'endettement est inconnu, puisse financer le solde de cette somme par autofinancement et par recours à l'endettement ; que le commissaire enquêteur a d'ailleurs émis de sérieux doutes sur le caractère soutenable du sommaire montage financier retenu, plaçant les «aspects financiers et budgétaires «dans» les contraintes ou inconvénients liés au projet» ; qu'ainsi, l'intérêt de l'opération déclarée d'utilité publique par arrêté du préfet du Jura le 8 septembre 2010, à le supposer établi, ne pouvait, à lui seul, lui conférer un caractère d'utilité publique, eu égard à son coût financier excessif au regard des possibilités financières de la commune.»

♦ **Inertie du propriétaire à effectuer des travaux.**

Conseil d'État, 25 février 2015, «Ministre de l'Intérieur c/ Mme Bournery», n° 375775

«Considérant que pour annuler le jugement du tribunal administratif de Besançon ainsi que l'arrêt préfectoral du 8 septembre 2010, la cour administrative d'appel de Nancy a estimé que l'intérêt de l'opération, à le supposer établi, ne pouvait, à lui seul, lui conférer un caractère d'utilité publique, eu égard à son coût financier excessif au regard des possibilités financières de la commune ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, d'une part, l'opération projetée, qui comporte la construction de quatre nouveaux logements, d'un commerce et de seize places de stationnement, répond aux besoins économiques et de logement d'Archelange, commune en croissance démographique ; qu'elle poursuit ainsi un but d'utilité collective, reconnu d'ailleurs par l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le projet ; que, d'autre part, le coût de cette opération, ainsi qu'il ressort de l'appréciation sommaire des dépenses jointe, en vertu de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration pour cause d'utilité publique, est modéré, et ce alors même que le plan de financement présenté ne serait pas complètement stabilisé à ce stade de la procédure d'utilité publique ; qu'enfin, le dossier soumis aux juges du fond ne fait apparaître aucune difficulté financière particulière de la commune ; qu'il suit de là qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour a donné aux faits une inexacte qualification juridique.»

CAA Nancy, 27 juin 2013, «Mme A. c/ commune de Nancy», n° 12NC01541

«Considérant (...) que, toutefois, la requérante, qui ne conteste pas que la toiture de l'immeuble est ouverte, la végétation envahissante, les persiennes ouvertes et rouillées, n'établit pas procéder de son propre chef sur sa propriété à l'entretien et la réparation qui s'imposent alors même que l'immeuble demeure inhabité et subit des actes de vandalisme de manière récurrente ; qu'il ressort au contraire des pièces du dossier que les interventions sur la propriété ne sont que la résultante de courriers régulièrement adressés par la commune de Nancy à la requérante en vue de prescrire les travaux indispensables à l'entretien de l'immeuble ; que l'inertie de Mme A... a déjà conduit la commune à requérir du Président du Tribunal de grande instance de Nancy l'autorisation de procéder à des réparations sur la propriété de la requérante en ses lieu et place ; que c'est donc à juste titre que le maire de Nancy a constaté l'état d'abandon manifeste de la propriété de la requérante par procès-verbal du 9 février 2011.»

♦ **Irrégularité de la procédure au vu de l'insuffisance de la mise à disposition du dossier.**

CAA Lyon, 17 octobre 2013, «M. C. c/ commune d'Arces-Dilo», n° 13LY00288

«Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le dossier en vue de la déclaration d'utilité publique du projet de la commune d'Arces-Dilo de réhabilitation d'une maison d'habitation en état d'abandon manifeste et de création d'un parking, n'a été mis à la disposition du public que pendant une période de 15 jours du 6 au 15 avril 2011, en méconnaissance des dispositions précitées ; qu'il suit de là que la procédure suivie est entachée d'irrégularité.»

♦ **Une délibération d'état d'abandon manifeste valide malgré un permis délivré**

CAA Versailles, 21 novembre 2019, req. N° 17VE03503

«Considérant... le courrier reçu par la commune de Malakoff le 29 décembre 2014 par lequel le conseil de M. F... demande l'interruption de la procédure au motif que l'intéressé entend rénover la propriété pour " y résider avec sa famille ", ne peut être regardé comme un engagement d'effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon" définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière ". Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du deuxième alinéa de l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales ne peut qu'être écarté...

... M. F... en se bornant à se prévaloir d'une facture du 4 février 2015 portant sur la protection des murs de clôture, d'un compte-rendu du 10 mars 2015 de l'entretien téléphonique entre son architecte et le service d'urbanisme de la commune et d'un procès-verbal de constat d'huissier du 14 décembre 2015 permettant de constater qu'il aurait manifesté son intention de mettre fin, en commençant des travaux, à l'état d'abandon de sa parcelle, lequel est confirmé notamment par l'ensemble des photographies produites par la commune, ainsi que par les photographies de l'huissier mandaté par M. F... fin 2015 confirmant que depuis l'incendie survenu en 2011, le bâti, la toiture, les plafonds et les planchers de l'immeuble étaient dans un état de délabrement avancé à la date de la délibération attaquée. Les circonstances que M. F... s'est vu délivrer un permis de construire le 15 mai 2018 portant sur la démolition partielle et la transformation de l'actuelle maison de retraite en deux habitations individuelles et aurait procédé à la reconstruction de la toiture et de la charpente du bâtiment principal en 2018 sont sans incidence sur la légalité de la délibération litigieuse qui s'apprécie à la date à laquelle elle a été adoptée par le conseil municipal. Il ne ressort, ainsi, d'aucune pièce du dossier (...) que le conseil municipal aurait entaché sa délibération d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation en décidant de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation. »