



DESTINATION des PARCELLES en état d'ABANDON MANIFESTE EXPROPRIÉES

(se référer préalablement aux 2 fiches : synthétique + détaillée de cette rubrique)

▶ **Que disent les dispositions du CGCT ?**

Article L.2243-3 : « 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. »

▶ **Que disent les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ?**

Article L.411-1 : « Peuvent être **cédés de gré à gré** ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire : [...] 3° **Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés** en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales ; [...] ».

▶ **Que faut-il en déduire ?**

✔ L'expropriation d'un bien en état d'abandon manifeste peut intervenir pour différents motifs **limitativement énumérés** à l'article L.2243-3 du CGCT.

✔ Dans le cas d'une cession du bien exproprié à un acquéreur (privé ou public – cf article L.411-1 du code de l'expropriation), la commune/EPCI devra **prévoir dans le cahier des charges annexé à l'acte de cession précisément le projet de réhabilitation aux fins d'habitat, opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement présentant un objet d'intérêt collectif. L'acquéreur ne devra utiliser le bien cédé que pour la réalisation du projet concerné.** À défaut, la cession serait illégale, et la délibération afférente de l'organe délibérant pourra être déférée devant le juge administratif. En conséquence, **l'expropriation ne pourra pas permettre à la commune/EPCI de vendre le bien à un particulier** qui se chargera de la réhabilitation du bâtiment sans autre précision, et qui pourrait, après l'achat, le démolir ou le vendre lui-même à un tiers.

✔ La jurisprudence (CAA Nantes – 12/10/21- n° 20NT02834) rappelle que la mise en œuvre de la procédure devra bien avoir pour finalité « *de permettre aux communes qui constateraient la présence d'une parcelle ou d'un immeuble en état d'abandon manifeste, et souhaiteraient y réaliser la construction de logements ou y développer tout projet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, d'exproprier la parcelle ou l'immeuble après en avoir fait constater l'état d'abandon manifeste.* »

✔ Dans le cas de création de **réserves foncières**, le texte n'impose pas que le projet soit pleinement arrêté (voir aussi l'article R.112-5 du Code de l'expropriation). Néanmoins, même si le projet n'est pas complètement défini, la réalité d'un projet d'action ou d'une opération d'aménagement constitue bien un critère. En ce sens, la jurisprudence (CAA Bordeaux – 19/05/22 – n° 20BX02916) a sanctionné un arrêté de DUP « *réserves foncières* » eu égard au fait que la collectivité ne justifiait pas de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement.

✔ Dans sa délibération, l'organe délibérant devra **déterminer la destination** prévue du bien en cause.

✔ Le dossier présenté au préfet (voir fiche détaillée de cette rubrique) devra comprendre les caractéristiques du projet dans ses grandes lignes. Dans la mesure où, s'agissant d'une expropriation, le juge de l'expropriation fixera l'indemnité qui sera versée au propriétaire, l'acquisition « *à l'euro symbolique* » est impossible dans le cadre d'une DPEAM (sauf à ce que le propriétaire ne décide de céder son bien avant le terme de la procédure dans le cadre d'une négociation amiable).

