



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**POLE DEPARTEMENTAL DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire peut être source de difficultés pour le maire à double titre :

- l'immeuble peut entraîner des nuisances pour le voisinage (à défaut de pouvoir retrouver le propriétaire, le risque est fort de plaintes auprès du maire) ;
- l'immeuble peut également tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants, et dans ce cas l'intervention du maire est indispensable. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril et se substituer au propriétaire défaillant¹

Le maire dispose également de deux procédures qui lui permettront soit d'incorporer ces biens dans son patrimoine : la procédure relative aux biens vacants et sans maître², soit d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique : la procédure relative aux biens en l'état d'abandon.

1- Textes :

*Code général des collectivités territoriales : L. 2243-1 à L. 2243-4

*Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer :
article 16

*Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 : article 71

*Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République : article.
130 modifie l'article 2243-1 du CGCT

*loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

2-Définition :

Le bien en l'état d'abandon manifeste est un bien non entretenu dont le propriétaire est connu ou inconnu. Ce bien peut être vacant ou non. La procédure vise en premier lieu à contraindre le propriétaire à exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon. En cas de carence du propriétaire, elle permet au maire de poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique. La compétence appartient au maire.

(1)Le maire peut mettre en oeuvre la police des immeubles menaçant ruine sur l'habitat régulier (CCH : L511-1 et suivants) et en habitat informel, la police des bâtiments en état de péril prévue à l'article 11 de la loi du 23 juin 2011).

(2) Cette procédure est également ouverte à l'EPCL.

3- Cas d'application :

Cette procédure concerne les immeubles, les parties d'immeubles, les voiries privées assorties d'une servitude de passage et terrains nus. Elle est appelée « Déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste » et est suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Conduite par le maire, le recours à cette procédure n'est possible que pour des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération.

4- Déroulé de la procédure

4.1 Constat d'abandon

La dépossession intervient au terme d'une procédure se déroulant en deux phases. Tout d'abord, le maire doit vérifier la réalité de l'abandon puis un constat de l'état d'abandon manifeste doit être dressé, à l'occasion duquel le maire détermine la parcelle visée par la procédure. Il tente ensuite d'en rechercher le propriétaire ou les titulaires de droits réels.

Au regard des informations obtenues, le maire constate par procès-verbal provisoire l'abandon manifeste de la parcelle. Ce procès-verbal provisoire définit la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon et fait l'objet d'une publicité et de notifications (affichage en mairie pendant trois mois et sur les lieux concernés et publication dans deux journaux diffusés dans le département. Il est notifié au(x) propriétaire(s) ou aux titulaires de droits réels.

A défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie.

La notification doit reproduire intégralement les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

Observation :

Le maire est désormais seul compétent pour engager la procédure. Le conseil municipal n'a plus à lui demander de mettre en oeuvre cette procédure (CGCT : art 2243-1 modifié par la loi du 7.8.2015 : art. 130).

À l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire (le délai court à partir de la dernière des deux dates), le maire constate par un procès-verbal définitif (voir modèle en annexe), l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation.

Durant ce délai, les propriétaires peuvent se manifester. La procédure est suspendue si les propriétaires mettent fin à l'état d'abandon ou s'ils s'engagent, par convention avec le maire, à réaliser des travaux dans un délai déterminé. Si tel n'est pas le cas, la procédure est poursuivie.

4.2 Cas des constructions ou installations implantées sans droit ni titre (CGCT : L. 2243-3)

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure ne peut être libéré de l'obligation d'effectuer les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon, en invoquant le fait que les constructions ou installations qui y sont implantées auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers.

Cette disposition nouvelle (loi ALUR du 24 mars 2014: art. 71), qui intéresse spécifiquement les DOM, doit permettre d'accélérer la résorption des constructions informelles et abandonnées.

4.3 Expropriation

Les règles de l'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste ont été simplifiées et alignées sur celles de la loi Vivien (loi du 23 juin 2011 : art. 16 /Code de l'expropriation : L. 511-1 à L. 511-9).

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de poursuivre la phase d'expropriation. Elle est engagée au profit de la commune, d'un organisme ayant cette vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Elle doit avoir pour but la construction ou la réhabilitation de logements ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis durant un mois à la disposition du public, qui peut ainsi formuler ses observations. Le préfet prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public. L'arrêté déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles et parcelles concernés. Il déclare cessibles les immeubles et parcelles, indique la collectivité ou l'organisme bénéficiaire de l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou au titulaire de droit réel et la date à laquelle il peut être pris possession du bien, après paiement de l'indemnité (ou à défaut sa consignation).

L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs et affiché à la mairie du lieu de situation du bien. Il est notifié au propriétaire et titulaire de droit réel.

À défaut pour le maire d'engager cette procédure dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Conseil départemental peut s'y substituer et constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût.

Ce dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.

Observations

• La procédure relative au bien en l'état d'abandon manifeste et celle relative aux biens vacants sans maître sont à distinguer des procédures relatives aux successions vacantes ou en déshérence qui sont de la compétence de l'État. L'article 539 du Code civil indique que « les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions abandonnées appartiennent à l'État. » Cette procédure peut être engagée par un envoi en possession auprès du Tribunal de grande instance. Cet envoi en possession permet de transformer la succession vacante en succession en déshérence.

• Ces procédures présentent un intérêt certain, à la condition d'être très vigilant sur la qualification des biens pour lesquels une procédure est engagée. Il paraît utile que le maire s'entoure de l'expertise du notaire et de celle de France Domaine.

Une grande vigilance est nécessaire en matière de respect du formalisme et des délais de procédure.

5- Questions-Réponses

*Les procès-verbaux provisoires et les procès-verbaux définitifs par lesquels le maire constate l'état d'abandon manifeste d'une parcelle sont-ils contestables devant les tribunaux ?

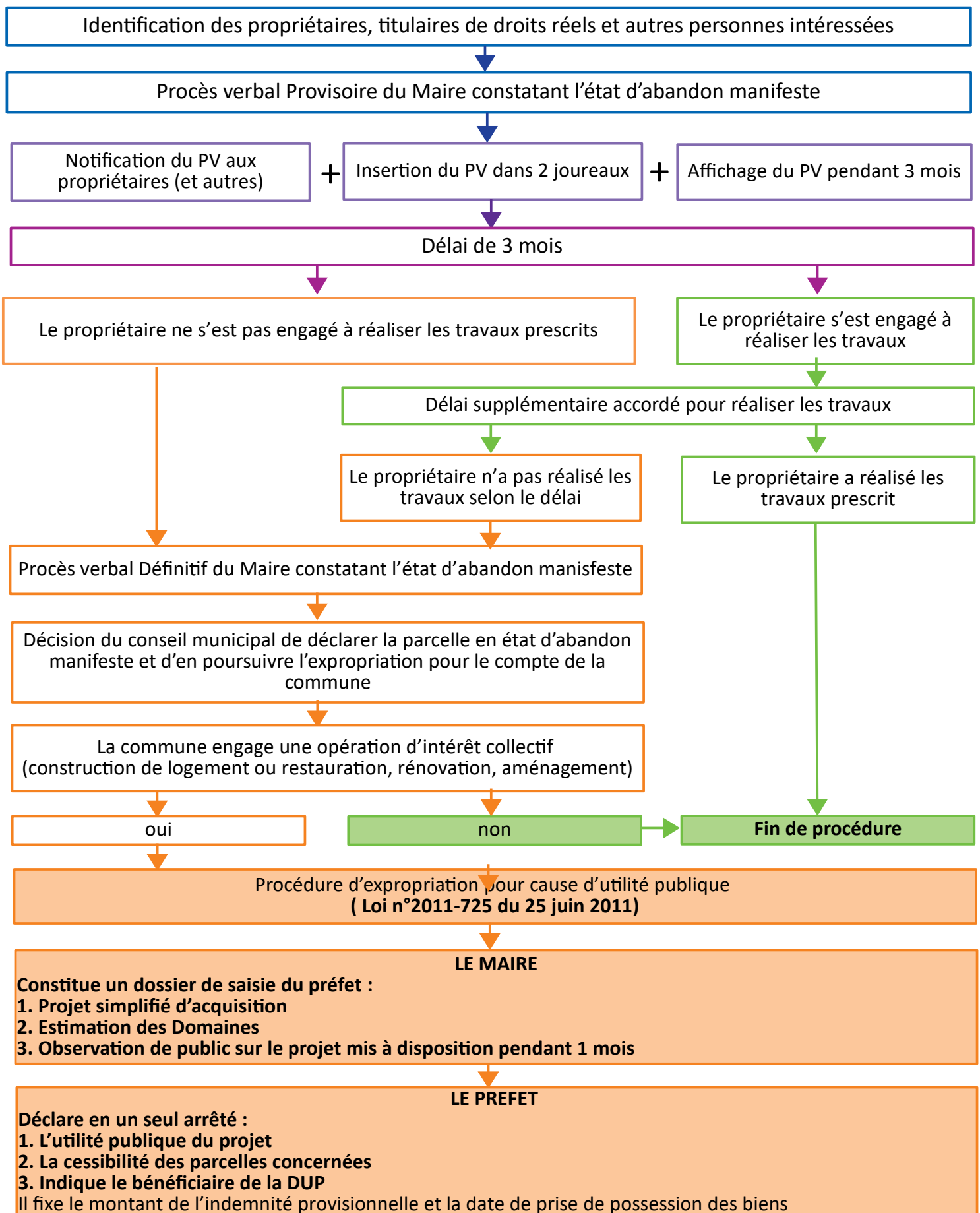
Ces documents ne constituent que de simples mesures préparatoires à la décision éventuelle du conseil municipal de déclarer cette parcelle en l'état d'abandon manifeste et de procéder à son expropriation. Les irrégularités dont ils seraient entachés ne peuvent être invoquées qu'à l'appui des recours dirigés contre la décision du conseil municipal une fois cette dernière intervenue (CE : 18.2.09 N° 301466).

*Dans l'hypothèse d'un bâtiment menaçant ruine, la procédure de déclaration d'abandon est-elle adaptée ?

Non, dans cette hypothèse, il est préférable d'utiliser la procédure de péril (L. 511-1 et suivants du CCH en habitat régulier ou loi du 23 juin 2011 : art. 11 en habitat informel). Cette mesure de police du maire permet en effet de faire cesser le danger plus ou moins immédiat par la réalisation des travaux d'office, si nécessaire.



PROCÉDURE ABANDON MANIFESTE (Art L-2243 code des collectivités territoriales)



Exemple de modèle de procès-verbal définitif

Le maire de la Commune de, le (jour, mois, année)

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

Vu le procès verbal provisoire en date du ..., notifié le (date, lieu),,,,, ; à M et/ou Mme ... (Nom, Prénoms, Domicile), par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par le maire de la commune de ..ou par les garde champêtre de la commune de ..) (éventuellement , au cas où le propriétaire n'a pu être identifié ou si son domicile est inconnu : notifié en mairie de .., le ...) ;

Vu le certificat en date du, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants :

Vu le certificat d'affichage de procès-verbal, du au, en mairie de ..et à proximité de l'immeuble concerné ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par M. et/ou Mme (nom, prénoms, domicile) à mon injonction de remédier à l'état d'abandon de son bien situé (rue, n°), figurant au cadastre sous le n° ... de la section...., et que le délai de six mois prévu à l'article L.2243-3 du CGCT est expiré ;

Constate l'état d'abandon manifeste de ce bien.

De quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le, à ... heures, heure légale, et qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification aux intéressés, et avons signé.

Fait à ...,

Le....



Signature du Maire