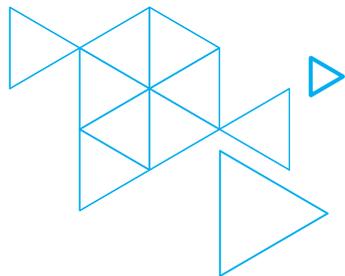


L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste

Art. L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Objectif

Mettre fin à une situation d'abandon et, en cas d'inaction du propriétaire, acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu. L'expropriation doit avoir pour but soit de construire des logements, soit de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.



▷ Où ? Qui ? Comment ?

Où ? À l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune (pas de jurisprudence sur la notion d'agglomération), que celle-ci soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Qui ? La commune.

Comment ?

1. Le conseil municipal prend une délibération préalable.
2. Le maire, par un procès-verbal provisoire, relate l'ensemble des faits caractérisant l'état d'abandon manifeste du bien (exemples : vitres cassées, toit effondré, parcelle en friche,...) et précise la nature des travaux nécessaires à la remise en état. Cette remise en état est plus exigeante qu'une simple sécurisation du site (comme par exemple en matière de procédure de péril).

Ce PV doit être :

- affiché pendant trois mois à la mairie ainsi que sur les lieux concernés,
- inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
- notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels (ils peuvent être recherchés par l'obtention d'un état hypothécaire) et autres personnes intéressées (exemple : locataire). Cette notification doit reproduire à peine de nullité les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT.

Dans l'hypothèse où l'un des intéressés n'a pas pu être identifié, ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est faite à la mairie qui l'affiche pendant trois mois.

3. À l'issue d'un **délai de trois mois** à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, le Maire constate, par un procès-verbal définitif, l'état d'abandon manifeste de l'immeuble; ce PV doit viser l'ensemble des actes de la procédure et reprendre le formalisme du procès-verbal initial notamment la caractérisation de l'abandon manifeste et des travaux à effectuer. Il doit être tenu à la disposition du public. La procédure de déclaration ne peut être poursuivie dès lors que le propriétaire a réalisé tous les travaux prescrits.

Il convient d'insister sur l'importance à bien rédiger ces PV (provisoire et définitif) car s'ils ne sont pas susceptible, en soi, d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif, leur irrégularité peut faire tomber toute la procédure (cf CAA Versailles, 11 avril 2013, n° 11VE00659, à voir en partie «jurisprudence» ci-après).

4. Ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le Maire peut saisir le conseil municipal à qui il revient de délibérer pour décider s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation en précisant son but (la destination de l'opération doit être expressément formulée dans la délibération). Ce but peut être **de construire ou de réhabiliter des logements, de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement**. Cette délibération, qui indique les modalités de la mise à disposition du public du dossier de DUP simplifiée, doit être notifiée à chacun des propriétaires par courrier recommandé avec accusé de réception.
5. **Procédure d'expropriation simplifiée** (sans enquête publique). Elle est menée par le Maire, ou si ce dernier n'engage pas cette procédure dans un délai de 6 mois à compter de la déclaration d'abandon manifeste, par le Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou par le Président du Conseil départemental.

L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste

Où? Qui? Comment? (suite)

a) Un dossier simplifié est mis à la disposition du public pendant un mois.

Il comprend :

- Une notice explicative présentant le projet
- Une évaluation sommaire de son coût (évaluation France domaine de moins d'un an pour la valeur des acquisitions immobilières + estimatif du coût des travaux si besoin)
- la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier,
- l'identité complète des propriétaires ou titulaires de ces droits réels,
- le plan parcellaire des terrains et des bâtiments

b) Le public peut formuler des observations dans les conditions précisées par la délibération du conseil municipal (durée de la consultation; jours et heures d'ouverture au public; ouverture d'un registre pour consigner les observations; ...).

c) Le Maire ou à défaut, le Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Président du Conseil départemental adresse au préfet le procès-verbal définitif, la délibération déclarant la parcelle en état d'abandon, le dossier simplifié, l'évaluation sommaire et le registre portant les observations du public.

d) Le Préfet par arrêté :

- déclare l'utilité publique du projet mentionné au dossier simplifié : le préfet n'a pas de compétence liée. Il peut refuser de prononcer la DUP et la jurisprudence réagit ici comme en matière de DUP habituelle, par la théorie du bilan coûts/avantages (cf fiche FONC05 « Notions sur l'expropriation »).
- 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,

- les déclare cessibles,
- indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation,
- 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,
- fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté préfectoral déclaratif d'utilité publique. Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché en mairie et notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

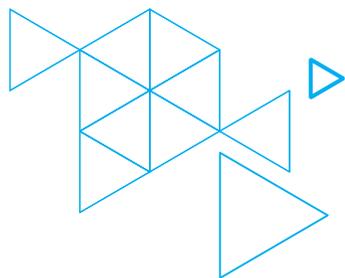
e) La commune paie ou consigne l'indemnité et prend possession à la date fixée par le Préfet;

f) 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 (transmission par le Préfet au Juge de l'expropriation de l'arrêté pour prise d'une ordonnance d'expropriation qui sera publiée au service de la publicité foncière).

NB : si une procédure de péril est engagée alors la procédure de parcelles en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre que si les conditions en sont remplies. Par exemple une procédure de péril peut être engagée parce qu'une maison, apparemment entretenue, menace en fait de s'effondrer car elle est infestée de mûre. La procédure de parcelle en état d'abandon manifeste ne pourra être engagée que si la maison ne paraît manifestement plus entretenue (ex : carreaux cassés, jardin en friche...).

AVANTAGES

- La commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- La procédure est plus rapide qu'une expropriation classique car l'expropriation est simplifiée.



INCONVÉNIENTS

- Il faut identifier tous les héritiers, ou du moins pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies. Cela prend du temps et a un coût.
- La procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du « périmètre d'agglomération de la commune » (art. L. 2243-1 al.2) > large pouvoir d'appréciation mais également risque contentieux car la notion d'agglomération n'est pas précisément définie.

Jurisprudence

- ▶ 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

« 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 « 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**; 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. »

- ▶ 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 a 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 nécessaires 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 (...)

L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste

Jurisprudence (suite)

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, 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.»

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.»

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

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.»



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.