

Utiliser le bouton "imprimer" de votre navigateur pour imprimer cet article

Article paru dans la Gazette n°1754 du 30/08/2004 (page : 54)

La déclaration de parcelle en état d'abandon

Les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) autorisent les maires à engager une procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon pour des biens qui, sans occupant à titre habituel, ne sont manifestement plus entretenus. Lorsque l'état d'abandon de la parcelle est constaté, le conseil municipal peut décider d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune.

1. Que regroupe la notion de parcelle en état d'abandon manifeste ?

Un immeuble, une partie d'immeuble, des installations et des terrains peuvent être considérés comme en état d'abandon manifeste lorsqu'ils sont sans occupant à titre habituel et ne sont manifestement plus entretenus (article L.2243-1 du CGCT).

Dans cette hypothèse, et à la demande du conseil municipal, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

2. Comment réalise-t-on une constatation provisoire d'abandon manifeste ?

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 et à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés (article L.2243-2 du CGCT). Ce procès-verbal doit, en outre, déterminer la nature des travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon.

Lorsque le propriétaire de l'immeuble ne s'est pas fait connaître ou lorsque son adresse est inconnue, l'administration doit par tous moyens rechercher l'ancien propriétaire ou ses héritiers et procéder à l'information nécessaire par des mesures de publicité spécifique (réponse ministérielle n° 05164, JO Sénat du 28 avril 1994, p. 1016).

Le procès-verbal provisoire est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fait également l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Le procès-verbal provisoire est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés.

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.

3. Comment la déclaration provisoire se transforme-t-elle en déclaration définitive d'abandon manifeste ?

A l'issue d'un délai de six 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 la parcelle (article L.2243-3 du CGCT).

Le maire saisit ensuite 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, pour une destination qu'il détermine.

Cependant, 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 de six mois (qui s'écoule entre les mesures de publicité et le procès-verbal définitif), soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés (article L.2243-3, alinéa 3, du CGCT).

4. Comment l'expropriation de biens en état d'abandon manifeste peut-elle être réalisée ?

A l'issue de la procédure de biens en état d'abandon manifeste, la commune peut exproprier l'immeuble concerné.

L'expropriation a lieu dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement (article L.2243-4 du CGCT).

L'expropriation donne lieu au versement d'une indemnité au propriétaire. Si celui-ci n'a pu être identifié, le juge de l'expropriation fixe l'indemnité « pour le compte de qui il appartiendra » (article L.13-7, 3e alinéa, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Cette indemnité fait l'objet d'une consignation. Le paiement ou la consignation autorise le bénéficiaire de l'expropriation à prendre alors possession du bien exproprié.

5. La procédure d'état d'abandon manifeste peut-elle être liée à la procédure de péril ?

Un maire qui a mis en œuvre la procédure prévue aux articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qui a pris dans ce cadre un arrêté d'interdiction d'habiter un immeuble menaçant ruine, ne peut, dès que cet immeuble est libéré de ses occupants, mettre en œuvre la procédure d'état d'abandon manifeste (réponse ministérielle n° 44220, JO Assemblée nationale du 10 juillet 2000, p. 4204).

Référence : Article L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales

Mathieu Heintz, conseil général de l'Isère

Toute reproduction totale ou partielle de ces informations, en vue de leur publication ou de leur diffusion par quelque moyen et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit, est strictement interdite sans autorisation écrite préalable de la publication La Gazette des communes des départements et des régions.

© La Gazette des communes des départements et des régions - 2000/2001