

FICHE CONSEIL

PROCÉDURE D'ABANDON MANIFESTE

La procédure de **déclaration de biens en état d'abandon manifeste** relève des articles L.2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Les biens concernés peuvent être des immeubles, des parties d'immeubles, des voies privées assorties de servitudes de passage public, des installations ou des terrains sans occupant qui ne sont manifestement plus entretenus.

Cette procédure peut désormais être menée en dehors du périmètre d'agglomération de la commune, ce qui n'était pas le cas avant l'entrée en vigueur de la loi 3DS.

En cas d'opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie.

La procédure est engagée par le maire, à la demande du conseil municipal, et va se dérouler en trois phases :

1ère phase : le procès verbal provisoire

1) Le maire identifie la parcelle concernée et recherche les propriétaires, grâce au fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires.

2) le maire constate par PV l'abandon manifeste du bien, en indiquant la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

3) Le PV est affiché pendant trois mois en mairie, insertion dans deux journaux régionaux ou locaux et notification au propriétaire lorsque celui-ci a été identifié. Si aucun propriétaire n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

2ème phase : le procès verbal définitif

1) A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, le maire constate par un PV définitif l'état d'abandon manifeste.

2) Ce PV est mis à disposition du public.

3) Le conseil municipal déclare l'état d'abandon manifeste et décide d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination d'intérêt général.

3ème phase : l'expropriation

1) Le maire doit procéder à une déclaration d'utilité publique (pendant un mois minimum) qui n'est pas soumise à une procédure d'enquête publique préalable.

Ce dossier devra comporter :

- la liste des biens à exproprier.

- la liste et l'identité complète des propriétaires ou titulaires des droits réels identifiés.

- les plans parcellaires des terrains et bâtiments visés par la procédure.

- l'évaluation sommaire du coût : évaluation de l'indemnité provisionnelle à allouer aux propriétaires et titulaires de droits réels, réalisée par la direction de l'immobilier de l'État (ex-France Domaines) depuis moins d'un an.

2) Après la période de mise à disposition du public, le maire saisit le préfet de département en lui communiquant ce dossier accompagné également de ces pièces :

- les PV provisoire et définitif ainsi que la preuve de l'accomplissement des mesures de publicité ;

- la délibération d'un conseil municipal décidant de déclarer le bien concerné en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation aux fins d'habitat ou de tout projet d'intérêt collectif ;

- le dossier présentant le projet d'acquisition simplifié, la preuve de sa mise à disposition du public ainsi que les observations du public.

3) le préfet de département prend un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La commune devra poursuivre **l'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Cas particulier des terrains non entretenus :

Le maire peut contraindre un propriétaire ou ses ayants droits, à remettre en état un terrain non bâti, voire, en cas de défaillance, à y faire procéder d'office. **La loi 3DS étend désormais ce pouvoir de police du maire aux parties non bâties de parcelles partiellement bâties.**

PROCEDURE D'ABANDON MANIFESTE

cf. articles L. 2243-1 et suivants du CGCT

BIENS CONCERNES

Biens sans occupants
manifestement non entretenus

PERIMETRE

Agglomération de commune et au-delà
depuis la loi 3DS

Compétence du **maire** après délibération
du conseil municipal

Procès verbal provisoire

- Identification de la parcelle concernée et recherche des propriétaires
- Constat de l'abandon manifeste du bien par PV
- Affichage de **3 mois** en mairie, publication et notification au propriétaire

Procès verbal définitif

3 mois après publicité du PV provisoire, sans action du propriétaire

- Constat de l'état d'abandon manifeste par un PV définitif
- PV **mis à disposition du public**
- Saisie du conseil municipal et délibération pour engager l'expropriation au profit de la commune

Expropriation

- **Déclaration d'utilité publique (1 mois)** sans enquête publique préalable
Contenu : biens à exproprier, identité des propriétaires ou titulaires des droits réels, plans parcellaires des terrains/bâtiments concernés, évaluation sommaire du coût
- **Saisie du préfet de département** par le maire et communication du dossier complet
Contenu : PV provisoire, PV définitif, preuve de l'accomplissement des mesures de publicité, délibération du conseil municipal concernant l'état d'abandon manifeste du bien et son expropriation, projet d'acquisition simplifié avec preuve de sa publicité / observations du public
- Prise d'un **arrêté d'expropriation** par le préfet de département (utilité publique)

Terrains non entretenus

- Possibilité de contraindre un propriétaire de remettre en état un terrain non bâti
- Défaillance du propriétaire : travaux d'office
- Possibilité étendue aux parties non bâties de parcelles partiellement bâties