

Déclaration en état d'abandon manifeste

Face à des immeubles manifestement non entretenus, la commune peut obliger le propriétaire à réaliser des travaux d'ampleur et à défaut, demander son expropriation.

La nature de l'outil

La procédure vise à la réhabilitation des parcelles laissées en l'état d'abandon manifeste, dont le propriétaire est connu. Elle consiste 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 d'engager l'expropriation pour cause d'utilité publique.



Sur tout le territoire communal, et spécifiquement dans le périmètre d'une ORT ou d'une GOU



La commune

Points d'attention

- La procédure 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 à l'expiration du délai fixé par la convention ;
- Le propriétaire reste responsable de l'état de tout bien sur sa parcelle y compris s'il a été édifié sans droit ni titre par un tiers, et se doit donc de mettre fin à l'état d'abandon ;
- Il convient de distinguer ces biens vacants dont les propriétaires sont généralement connus des biens « sans maître » ou des biens en déshérence.

Pertinence et mobilisation de l'outil



- La simplicité et rapidité de la procédure.
- La procédure permet de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.



La procédure a pour vocation de remédier à l'état d'abandon et non à remettre le bien sur le marché

Mise en œuvre

1 - Constat d'abandon

Recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés dans le fichier immobilier et livre foncier	Maire
Procès verbal provisoire d'abandon manifeste indiquant la nature des désordres affectant le bien et les travaux nécessaires pour y remédier	Maire
Affichage pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés : → fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux → est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés	Maire

2 - Déclaration d'abandon



3 mois de délais

Le propriétaire réalise les travaux ou s'y engage par convention avec le Maire	En cas de carence du propriétaire procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste	Maire
Fin de procédure	Décisions • déclarant la parcelle en état d'abandon manifeste • et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ou EPCI ou opérateur	Conseil Municipal

3 - Expropriation

L'expropriation doit être poursuivie 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.

Constitution d'un dossier pour saisine du Préfet 1. Projet simplifié d'acquisition 2. Estimation du coût 3. Mise à disposition du public pendant 1 mois	Maire ou président EPCI
Arrêté Préfectoral déclarant : 1. L'utilité publique du projet 2. La cessibilité des parcelles concernées 3. Le bénéficiaire de la DUP Et fixant l'indemnité provisionnelle et la date de prise de possession des biens	Préfet
Fin de procédure → Ordonnance d'expropriation ou cession amiable	Juge de l'expropriation

Plus d'informations

Articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales ;
Article L.222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.