**La DUP de restauration immobilière**

En droit, toute DUP s'analyse comme une limitation des droits du propriétaire puis que l'objet de la DUP est précisé au bénéfice de la personne publique (ou son aménageur) qui apparait comme bénéficiaire de la DUP dans l’arrêté du préfet

Il en résulte que le propriétaire ne peut faire de travaux ou faire usage de son immeuble que si ceux-ci sont **compatibles avec l'objet de la DUP** ... sous peine de mettre en cause la réalisation du projet objet de la DUP ou le rendre plus onéreux ...

Cela concerne les travaux mais aussi les usages : ainsi, si le propriétaire loue son bien que ce soit à usage d'habitation (baux de 3 ans ou 6 ans, même d'un an en meublé) ou à usage commercial, il crée des droits pour ses locataires qui vont au delà de la durée de validité de la DUP et, surtout, vont imposer au bénéficiaire de celle-ci d'avoir à reloger les locataires en question en application du droit de l'expropriation, ce qui créera une charge indue au bénéficiaire de la DUP - ce qu'évidemment celui-ci va contester. Seuls des usages temporaires peuvent être admis car ne créant pas de droits pour les occupants précaires. Ces limites au droit de propriété résultent de la nature même de la DUP.

Comme pour toute DUP, le propriétaire bénéficie du droit de délaissement, obligeant le bénéficiaire de la DUP de restauration immobilière à acquérir son immeuble.

Lorsqu’une collectivité, pour quelque projet que ce soit ou pour une réserve foncière, délimite plus précisément l'emprise dont elle a besoin, laquelle fera l'objet de l’enquête parcellaire et de la cessibilité, les unités foncières sous DUP devenues inutiles au projet doivent faire l'objet d'une abrogation pour que les propriétaires retrouvent la pleine jouissance de leur bien, qui n'a plus à être grevé par la servitude de DUP. Enfin, pour la collectivité ou son aménageur, le droit de délaissement tombe parallèlement.

La DUP a une durée limitée - 5 ans, éventuellement renouvelés, aussi à l’échéance de celle-ci, si la collectivité n'a rien fait, la DUP tombe d’elle-même car privée de validité.

La DUP suit les différents propriétaires, avec les mêmes effets de droit.

*Ces principes valent pour les DUP d'ORI avec les précisions ci-après :*

**Faut-il abroger une DUP de restauration immobilière ?**

Lorsque la procédure de restauration immobilière est conduite correctement, c’est-à-dire lorsque les travaux ont été notifiés aux propriétaires dans le cadre de l’enquête parcellaire et que ceux-ci se sont engagés à les réaliser (avec un PC spécifique visé aux R 421-14, R431-11 et R431-14  du CU, intéressant les extérieurs et intérieurs et permettant de contrôler effectivement la réalisation des travaux ) et les ont effectivement réalisés, ils ne peuvent faire l'objet d'un arrêté de cessibilité et donc n’être pas expropriés. Dans ce cas, et c’est la procédure normale, la DUP tombe d’elle-même, sans qu'il soit besoin de l'abroger puisque les travaux notifiés ont été -réalisés. (L313-4-2 du CU).

Il est aussi précisé que lors de l’enquête parcellaire et en application du R 313-28 du CU les propriétaires doivent préciser l'existence de baux et droits d'occupation, car ces occupants ont droit au relogement ; ceci implique aussi que sous DUP les propriétaires n'aient pas loué à de nouveaux locataires, ce qui ferait poser des charges indues à l'expropriant... (sauf à les reloger eux-mêmes)

Cependant, les pratiques opérationnelles montrent que beaucoup d’opérateurs ou d’aménageurs pensent pouvoir faire l’économie de la procédure et incitent les propriétaires à faire des travaux sous simple DUP, comme si ceux-ci étaient obligatoires. Or, et c**ontrairement à une idée répandue, la DUP de restauration immobilière ne crée pas pour les propriétaires concernés d’obligation de faire les travaux précisés dans celle-ci. D’ailleurs, la DUP n’est pas notifiée aux propriétaires.**

**Cette pratique est source de difficultés dans la mesure où les travaux entrepris par un propriétaire au stade de la DUP ne sont tenus qu’a etre compatibles avec celle-ci – et non conformes – et ne relèvent que du droit commun des autorisations d’urbanisme. De ce fait, la collectivité n’a pas d’outil pour vérifier la nature des travaux effectués et, notamment les travaux intérieurs qui échappent au permis de construire et à la déclaration préalable (sauf en secteur sauvegardé). Il en résulte que des travaux intérieurs mal conçus ou mal réalisés ou ne correspondant pas aux exigences de qualité souhaitées ne peuvent pas faire l’objet de demande de rectification ou de modification, dès lors qu’ils sont compatibles avec la DUP. Il ne sera pas non plus possible de procéder à une enquête parcellaire ultérieure pour « corriger » les erreurs…**

 **Seules les démolitions sont contrôlées car elles doivent etre compatibles avec la DUP.**

**Cependant, de nombreux travaux dits de restauration immobilière sont effectués dès le stade de la DUP, accompagnés par l’opérateur ou l’aménageur ; se pose alors la question de l’abrogation de la DUP vis-à-vis des propriétaires concernés.**

**En effet, si les travaux effectués sont bien compatibles avec la DUP, celle-ci n’a plus d’objet.** Cependant, l'acte juridique demeure et le propriétaire est en droit d'exiger l'abrogation de la DUP pour retrouver la jouissance complète de son immeuble.

Pour lui, les inconvénients de la DUP demeurent en droit :

* Difficulté de vendre son immeuble s'il est toujours sous DUP ... ou pour ses héritiers ou successeurs divers
* Difficulté de faire divers travaux (extension surélévation, voire démolitions ..) qui ne seraient pas compatibles avec la DUP; ceci affecte aussi ses héritiers ou acquéreurs car la DUP suit l'immeuble...
* Limitation de sa faculté de louer car créant des droits pour les locataires à l'encontre du bénéficiaire de la DUP tant que celle-ci subsiste ...

Effectivement, on pourrait considérer que si les travaux compatibles avec la DUP ont été réalisés, celle-ci tombe car devenue sans objet, mais en droit, la DUP demeure tant qu'elle n'a pas été abrogée ....et les propriétaires, voulant retrouver la pleine jouissance de leur bien, peuvent en exiger l'abrogation.

*Enfin, en pratique, inutile de faire une procédure d'abrogation si l'échéance de validité de la DUP est proche de la réalisation des travaux, car elle tombe d’elle-même à l'échéance.*

Pour la collectivité, tant que la DUP demeure, le droit de délaissement demeure aussi, et la collectivité a intérêt à ce que celui-ci soit abrogé.