

Éléments de jurisprudence relative aux biens en état d'abandon manifeste



La jurisprudence est issue des contestations émises par des propriétaires portant soit sur la réalité de l'état d'abandon, soit sur la régularité de la procédure engagée à leur égard, soit sur le défaut de motivation de la commune, ou encore sur l'utilité publique du projet de celle-ci, arguant parfois de leur intention de faire ou de vagues projets ...

IL n'y a guère de contentieux sur la nature des travaux prescrits par le maire dans le PV provisoire.

Il y a dans l'ensemble peu d'annulations des procédures engagées par les maires prononcées par les juges et les propriétaires sont le plus souvent déboutés, à la lecture des arrêts d'appel ou de cassation disponibles.

On trouvera ci-après les points essentiels de cette jurisprudence.

La notion d'abandon manifeste

Il faut en premier lieu que l'état d'abandon et d'entretien soit effectif, au vu du dossier. Dans la majorité des cas, le descriptif exposé par la commune laisse peu de place au doute.

Parmi de nombreux exemples

CAA Nancy, 27/6/2013, 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. »

CAA de NANTES, du 08/03/2022, 21NT00119

« A défaut pour M. A... d'avoir effectué les travaux, (suite à un arrêté de péril imminent) la commune les a entrepris d'office avant de faire constater l'état du bâtiment et l'ampleur des dégradations par un rapport d'expert du 25 mars 2016. Se fondant sur ce rapport, le maire de Fougères a, par un procès-verbal provisoire du 7 juillet 2016, constaté l'état d'abandon manifeste du bien et a demandé à M. A... de réaliser, dans un délai de trois mois, les travaux propres à mettre fin à cet état. »

Ou encore : **CAA de Douai du 28/03/2019, 16DA01660**

"Le PV provisoire établi le 1er août 2013 par le maire vise le rapport des services de police municipale établi le 29 juillet 2013, souligne la nécessité de procéder à une liste de " travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste " lesquels comprennent notamment " les vitres à changer sur l'ensemble du bâtiment, crépir les murs de la maison et de la clôture Place Baroche, (la) destruction des deux auvents et du bâtiment préfabriqué, supprimer le compteur électrique, étêter les arbres autour du bâtiment, remplacer le portail près de Norchim, remplacement du grillage abîmé par la végétation et retirer l'ensemble des graffitis ". De tels éléments ont permis à la société de connaître de façon suffisamment précise la nature des désordres affectant le bien auxquels il lui appartenait de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. Par suite, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que la délibération est intervenue sur le fondement d'un procès-verbal provisoire insuffisamment motivé au regard des dispositions de l'article L.2243-2 ci-dessus reproduites".

CAA Bordeaux 20 02 2025 -22BX02987

« le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste relève que le terrain est envahi par une végétation abondante et qu'un débroussaillage est nécessaire pour faire cesser l'état d'abandon. Il indique ainsi avec une précision suffisante la nature des désordres affectant le bien et les travaux à réaliser ».....

« il ressort des pièces produites par la commune que les voisins de part et d'autre des parcelles AD nos 149 et 151 se sont plaints au maire, à de multiples reprises, en 2013, 2014, 2015 et 2016, de l'absence d'entretien du terrain, envahi par les ronces, sur lequel la présence de rats et de serpents avait été constatée. Les requérantes se bornent à produire des photographies du terrain recouvert d'une végétation peu abondante sur lequel se trouvait un panneau " à vendre ", prétendument prises en 2012, ce qui n'est pas démontré. Alors qu'elles n'établissent ni même n'allèguent avoir procédé à un quelconque entretien, ce seul élément n'est pas de nature à faire douter de la réalité de l'état d'abandon manifeste constaté en 2016. »

CAA de NANTES - 03/02/2023 - 21NT03114

« de nombreuses dégradations attestent de la situation d'abandon manifeste de cette propriété, telles que l'état de délabrement avancé du toit de la maison d'habitation, n'assurant plus son rôle d'étanchéité et créant un risque de chute d'ardoises, le mauvais état des carrés de cheminées des deux pignons, le fait que certaines menuiseries des fenêtres sont cassées, accélérant la dégradation de la maison, l'état intérieur très détérioré de celle-ci, la présence d'une végétation envahissante dense sur l'ensemble du terrain et sur les façades ou la toiture de la maison, témoignant d'une absence totale d'entretien, l'état de dégradation avancé du mur d'enceinte situé au droit du trottoir de la route de Quimper, ainsi que l'effondrement partiel de la grille de clôture, intégralement rouillée. Dans ces conditions, le requérant n'établit pas que son bien ne se trouverait pas à l'état d'abandon manifeste. »

Faut-il cependant que l'état d'abandon soit caractérisé ; ainsi **le TA d'Orleans /16/02/ 1993 n° 91.504** a-t-il annulé la procédure engagée par le maire :

*« (...) 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 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 »*

La réalité de l'abandon manifeste doit être appréciée en fonction de l'usage et de l'entretien des lieux : **CAA de NANTES 28/09/2021, 20NT01084**

En l'espèce, la Cour a relevé qu'une des parcelles d'un ensemble bâti et non bâti faisant l'objet d'une procédure d'abandon manifeste était exploitée en potager par des tiers suite à un accord verbal de l'ancienne propriétaire, fait non contesté. La Cour a fait droit à ces personnes d'avoir intérêt à agir à l'encontre de la délibération du 7 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal de M a déclaré en état d'abandon manifeste les parcelles cadastrées en cause et poursuit :

« il ressort des pièces du dossier que M. et Mme entretenaient et cultivaient ces parcelles, à la date de la décision contestée, pour y cultiver des fruits et des légumes. Dans ces conditions, les terrains ne pouvant être regardés comme inoccupés à titre habituel et "manifestement plus entretenus " au sens des dispositions précitées, le conseil municipal ne pouvait régulièrement déclarer ces parcelles en état d'abandon manifeste au sens des dispositions précitées de l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales »

A quelle date s'apprécie l'état d'abandon ?

A la date de la délibération du conseil municipal : **CAA de Versailles du 21/11/2019**

« Les circonstances que M. F... s'est vu délivrer un permis de construire le 15 mai 2018 portant sur la démolition partielle et la transformation de l'actuelle maison de retraite en deux habitations individuelles et aurait procédé à la reconstruction de la toiture et de la charpente du bâtiment principal en 2018 sont sans incidence sur la légalité de la délibération litigieuse qui s'apprécie à la date à laquelle elle a été adoptée par le conseil municipal. » (en l'espèce en janvier 2015, soit 3 ans auparavant)

Le champ de la procédure

Le recours par le maire à la procédure d'abandon manifeste ne constitue pas un détournement de procédure de celle de l'expropriation de droit commun dès lors que l'état d'abandon est avéré (ce qui est le cas en l'espèce, voir ci-dessus, même référence) :

CAA de NANTES - 03/02/2023- 21NT03114,

« M. B... soutient que la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon engagée par la commune de Daoulas n'aurait été qu'un prétexte pour celle-ci et l'EPF de Bretagne pour contourner la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'en ignorer les garanties. Toutefois, d'une part, il ne fait état d'aucun élément sérieux de nature à remettre en cause la régularité de la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon engagée par la commune. D'autre part, le champ d'application de la procédure d'expropriation d'un bien immobilier en état d'abandon manifeste est défini par le premier alinéa de l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales »

La procédure de bien en état d'abandon manifeste est indépendante de celle des immeubles menaçant ruine : **CAA de VERSAILLES - 19/12/2023, 21VE03321**

« La procédure de déclaration d'une parcelle en état d'abandon manifeste prévue par les dispositions précitées a un objet distinct de la procédure relative aux immeubles menaçant ruine dont Mme B... a demandé l'application à la commune de Maule. La circonstance, à la supposer avérée, que le maire de Maule aurait dû faire application de la procédure de déclaration d'une parcelle en état d'abandon manifeste à l'encontre de l'immeuble situé 4 rue du Plat d'Etain à Maule, sur la parcelle cadastrée AE n° 168 est, en tout état de cause, sans influence sur la légalité de la décision implicite par laquelle la commune de Maule a refusé de mettre en œuvre la procédure, distincte, relative aux immeubles menaçant ruine dont Mme B... a demandé l'application à la commune de Maule. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté comme inopérant. »

A contrario et pour les mêmes raisons d'indépendance des législations, nul besoin que l'immeuble considéré soit en péril pour faire l'objet d'une procédure d'abandon manifeste.

De même : **CAA de NANTES-03/02/2023- 21NT03114 (arrêt précité)**

« la procédure de déclaration d'état d'abandon suppose simplement la constatation que les biens en cause " ne sont manifestement plus entretenus ", sans qu'il soit nécessaire de démontrer leur dangerosité. »

La régularité de la procédure

Le délai de mise à disposition du public du dossier simplifié d'acquisition publique précisé par l'art L2243-4 du CGCT soit un mois minimum doit être respecté : **CAA DE LYON N° 13LY00288 du 21/10/2010**

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le dossier n'a été mis à la disposition du public que pendant une période 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 » ;

Mode d'entrée dans les lieux :

En cas d'impossibilité d'entrer dans les lieux, le maire peut y être autorisé par le juge, selon le droit commun, aujourd'hui par le juge des libertés et de la détention (JLD) : **CAA de Nantes 12/10/2021**

« La maire dea été autorisée, par une ordonnance du 29 juin 2017 de la présidente du tribunal de grande instance de Saint-Brieuc, à accéder à ces parcelles, assistée d'un huissier de justice, d'un technicien expert en construction et d'un serrurier. Elle s'est rendue sur les lieux, le 18 juillet 2017, accompagnée d'un expert judiciaire. Se fondant sur le rapport de constats techniques du 1er septembre 2017 de cet expert, elle a dressé, le 6 novembre 2017, un procès-verbal provisoire de constatation de l'état d'abandon manifeste des parcelles, »

La régularité des mesures de notification :

CAA de VERSAILLES, 21/11/2019, 17VE03503

« le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste a fait l'objet d'un affichage continu et parfaitement visible de la voie publique du 3 février 2014 et au moins jusqu'au 9 mai 2014, donc pendant plus de trois mois à l'extérieur de la propriété du requérant. M. F »

Et cas de changement d'adresse

Même arrêt : **CAA de VERSAILLES, 21/11/2019, 17VE03503**

Le PV provisoire d'abandon a été notifié par la commune de M .. « à la seule adresse connue par l'administration, courrier revenu à la commune avec la mention " non réclamé ".....« il ressort des pièces du dossier que M. F... n'a pas communiqué de nouvelle adresse à la commune de M La commune établit au demeurant que jusqu'en 2017 M. ... a maintenu cette seule adresse pour la perception de la taxe foncière de la propriété en causeAinsi la commune de M qui atteste avoir procédé à la notification de ce procès verbal en mairie le 19 mars 2014, ainsi que le prévoit l'article L. 2243-2 précité du CGCT, n'avait aucune autre obligation de procéder à de nouvelles recherches d'adresse du requérant. »

CAA de BORDEAUX du 20/02/2025, 22BX02987

« il ressort des pièces du dossier que jusqu'à son transfert à Paris par une décision du 14 novembre 2019, le siège de la SARL E était 18 avenue Foch à Bayonne, à une adresse connue de la commune comme étant également celle de Mme A.... Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste du 1er juillet 2016, envoyé à cette adresse, a été retourné à l'expéditeur avec la mention " destinataire inconnu ". Les requérantes, qui n'établissent ni même n'allèguent avoir informé la commune d'un changement d'adresse ni porté une telle

information à la connaissance du registre du commerce, ne sauraient lui reprocher de ne pas avoir tenté une communication à l'adresse électronique de Mme A... en recherchant celle-ci dans des courriels échangés en 2012, environ quatre ans auparavant. Dans ces circonstances, la notification du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste à la SARL E a été régulièrement effectuée par l'affichage en mairie, comme le prévoient les dispositions de l'article L. 2243-2 du CGCT ».

La reproduction des articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT est une formalité obligatoire lors de la notification du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste aux propriétaires, à peine de nullité, en application de l'art L2243-2 du CGCT :

CAA de BORDEAUX du 20/02/2025, 22BX02987

« Il résulte de ce qui précède que la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste est illégale en tant seulement que la notification du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste ne reproduit pas les dispositions des articles L. 2243-1 et 2243-4 du CGCT, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 2243-2 du même code »

En revanche, la reproduction des articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT n'est pas prévue dans la notification au propriétaire du PV définitif constatant l'abandon manifeste

CAA Nantes, 12/10/ 2021, n° 20NT02834

« Considérant ... si les dispositions de l'article L.2243-2 du CGCT prescrivent que le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires et que cette notification reproduit, à peine de nullité, intégralement les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 de ce code, ni les dispositions de l'article L.2243-2 du CGCT, ni aucune disposition législative ou réglementaire n'imposent que le procès-verbal définitif par lequel le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle fasse l'objet des mêmes formalités de notification à peine de nullité... »

Peu important des irrégularités de forme, prévues au code de l'expropriation mais non aux art L2243-1 et suivants du CGCT ; celles-ci ne sont pas un motif justifiant que le juge de l'expropriation refuse de prononcer le transfert de propriété :

CASS civ 3 - arrêt du 1/04/ 2021 - 20-13.602

La commune de Saint-Louis faisait grief à l'ordonnance du juge de l'expropriation d'avoir refusé de prononcer l'expropriation à son profit de l'immeuble,

La Cour de cassation a donné raison à la commune :

... « les formalités de notification et d'affichage du procès-verbal provisoire de constat d'abandon manifeste de l'immeuble dont l'expropriation est poursuivie ne figurent pas parmi celles énumérées à l'article R. 221-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces formalités ne sont pas soumises au contrôle du juge de l'expropriation saisi d'une demande de transfert de propriété.

Pour refuser de prononcer l'expropriation de l'immeuble déclaré en état d'abandon manifeste, l'ordonnance retient que des irrégularités entachent la notification et l'affichage du procès-verbal provisoire de constat d'abandon manifeste de l'immeuble.

En statuant ainsi, le juge de l'expropriation a violé les textes susvisés. »

Nature juridique des PV provisoires et définitifs

Le Conseil d'État, dans un arrêt des 5^{ème} et 4^{ème} sous sections du 18/02/2009 - N° 301466 308457 avait tranché la question : les PV provisoires et les PV définitifs sont des actes préparatoires à la déclaration d'abandon manifeste effectuée par la délibération du conseil municipal, cette dernière étant seule susceptible de recours.

Ainsi : **CAA de Lyon N° 09LY01036**

« Considérant qu'il résulte de l'ensemble des dispositions précitées du CGCT que les PV provisoires et les PV 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, garanti par le premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; 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, Mme A n'est pas fondée à se plaindre que, par le jugement attaqué, le TA de Lyon a rejeté sa demande tendant à l'annulation des procès-verbaux provisoire et définitif d'abandon manifeste de la parcelle lui appartenant située rue V à PB »

Dans le même sens : **CAA de Nantes du 12/10/2021 N° 20NT02834**
Id : CAA de Versailles N° 11VE00659 du 11/04/2013

La suspension de la procédure

De nombreuses contestations émanent de propriétaires qui, soit, ont engagé des petits travaux, insuffisants, soit ont indiqué par courrier qu'ils avaient l'intention de faire et contestent la délibération du conseil municipal qui conclut à l'état manifeste d'abandon. Le juge rappelle systématiquement que l'art L2243-3 du CGCT précise les conditions de suspension et de reprise de la procédure : une convention doit être signée par le propriétaire et le maire précisant les travaux à faire et leurs délais d'exécution. Ce formalisme est obligatoire.

Ainsi en ont jugé :

CAA de NANTES, 12/10/2021, 20NT02834

"Par suite, ce seul courrier ne peut être regardé comme constituant l'engagement d'effectuer les travaux propres à y mettre fin prescrit par les dispositions précitées. »

CAA de Versailles du 21/11/2019

Le courrier reçu par la commune de M M. F... « demande l'interruption de la procédure au motif que l'intéressé entend rénover la propriété pour " y résider avec sa famille ", ne peut être regardé comme un engagement d'effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon " définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière »

CAA De Douai du 28/03/2019 N° 16DA01660

« Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que, postérieurement à la notification qui lui a été faite du PV provisoire, la société ait entrepris la réalisation de travaux complémentaires ni qu'elle se soit rapprochée de la commune en vue de conclure un accord avec le maire sur ce point, ainsi que le prévoient les dispositions précitées de l'article L. 2243-3 du CGCT ».

CAA de NANTES du 08/03/2022, 21NT00119

« Il ressort, également, des pièces du dossier que, par lettre du 1er septembre 2016 adressée à la commune, en réponse à la constatation par le procès-verbal provisoire du 7 juillet 2016 de l'état d'abandon manifeste, M. A... a fait savoir à la commune qu'il s'employait à faire établir des devis pour réaliser des travaux dans cet immeuble. Il ne s'est toutefois pas engagé à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon manifeste par une convention avec le maire, ni même n'a demandé que lui soient accordés des délais supplémentaires pour les effectuer. »

Le motif que les locaux en cause soient squattés ne peut être imputé au maire, incompétent en la matière : **CAA de Nantes 12/10/2021**

« qu'il ne saurait reprocher au maire " son inaction fautive ayant eu pour conséquence la création d'une zone de non-droit dans l'enceinte de sa propriété " , dès lors qu'il n'appartenait pas au maire, au titre des pouvoirs de police qu'il tient de l'article L. 2212-2 du CGCT, de mettre fin à une occupation sans titre d'une propriété privée »

Quels travaux peuvent être prescrits dans le PV ? Ils doivent aussi être motivés

La jurisprudence ne sanctionne guère la nature des travaux prescrits par les maires pour que soit mis fin à l'état d'abandon et le juge reprend généralement la consistance de ceux-ci lorsque le propriétaire argue qu'il a fait des travaux que le juge considère comme insuffisants.

Quelques exemples :

CAA de NANTES, 12/10/2021, 20NT02834

" l'abandon par les propriétaires ne fait aucun doute et est avéré " et que " pour que les constructions puissent être à nouveau habitées dans des conditions décentes, des travaux de réhabilitation, très lourds techniquement et financièrement, sont à prévoir ", notamment " (...) la vérification avec remaniement ou remplacement des couvertures, la réfection et/ou remplacement des menuiseries extérieures et des volets, l'assèchement des murs et plafond, (...) la réfection pour mise aux normes des installations électriques, la remise en état des installations de chauffage, plomberie, ventilation, la reprise des embellissements (revêtements muraux, revêtements de sol) (...) ".

« En outre, il ne ressort pas des pièces du dossier que, compte tenu de leur caractère limité, les travaux projetés énoncés dans cette lettre auraient été de nature à faire cesser l'état d'abandon manifeste constaté. »

Voir aussi : **CAA de Douai du 28/03/2019, 16DA01660 – arrêt cité ci-dessus**

liste de " travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste " lesquels comprennent notamment " les vitres à changer sur l'ensemble du bâtiment, crépir les murs de la maison et de la clôture Place Baroque, (la) destruction des deux auvents et du bâtiment préfabriqué, supprimer le compteur électrique, étiéer les arbres autour du bâtiment, remplacer le portail près de Norchim, remplacement du grillage abîmé par la végétation et retirer l'ensemble des graffitis ".

Quel objet et quelle motivation justifiant l'expropriation ? Quel projet d'utilité publique ?

Le juge rappelle les principes de base justifiant la DUP, en cette matière comme en toute autre, y compris l'application de la théorie du bilan :

CAA de NANTES du 08/03/2022, 21NT00119

« il appartient au juge, lorsqu'il se prononce sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. »

CAA Bordeaux 20/02/2025, 22BX03072 : même attendu

« Il ne résulte pas de l'instruction que la commune d'A aurait disposé d'autres terrains permettant de réaliser un projet équivalent sans recourir à l'expropriation, et le coût de l'opération, estimé à 29 400 euros HT, ne peut être regardé comme disproportionné, alors

que, selon les éléments invoqués par les requérantes, le budget de la commune peut supporter cette somme sans difficulté. Dans ces circonstances, et au regard de l'état du terrain en friche, l'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas excessive au regard de l'intérêt général présenté par le projet. »

CAA Nancy, 2/ 04/ 2009, 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 »

CAA Nancy, 22/06/ 2006, 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.»

Des exemples de projets

Le projet de la commune justifiant l'expropriation de l'immeuble déclaré en abandon manifeste doit être précisé dans la délibération pour que soit justifié l'intérêt public de l'opération.

Ainsi a été sanctionnée par le juge la commune qui s'est contentée de citer la loi :

CAA de Douai 11/12/2013 - N° 13DA00030

« Considérant que la délibération par laquelle le conseil municipal de B.... a déclaré en état définitif d'abandon manifeste l'immeuble de M. B....., 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 CGCT, 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 ; »

Le juge a considéré comme suffisamment motivés et répondant à un intérêt public les projets suivants (outre celui mentionné ci-dessus **CAA Nancy, 2/ 04/ 2009, n° 08NC00276**) :

CAA de Douai du 28/03/2019

La délibération attaquée, intitulée " *procédure définitive d'abandon de parcelle* ", précisait que « *cet immeuble, après acquisition par la commune et l'exécution des travaux d'aménagement nécessaires, pourrait être affecté aux besoins d'activités portuaires telle que l'installation d'un chantier naval et qu'en conséquence, l'immeuble concerné est déclaré en état d'abandon manifeste et que le maire est autorisé à poursuivre la procédure d'expropriation* ».... « *De telles indications permettaient à la société requérante de comprendre les motifs pour lesquelles ses parcelles ont été déclarées en état d'abandon manifeste et la nature du projet poursuivi. Le moyen tiré de l'insuffisante motivation de cette délibération doit dès lors être écarté.* »

« *la délibération attaquée précise que la procédure d'abandon manifeste a été engagée en vue de l'utilisation de l'emplacement du bien abandonné dans le cadre d'activités portuaires, telle que l'installation d'un chantier naval. Un tel projet, en lien avec l'activité économique de la commune, correspond à un intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, visée par l'article L.2243-3 du CGCT* »

CAA de VERSAILLES du 21/11/2019, 17VE03503

« *en justifiant la délibération attaquée du 20 janvier 2015,, « que l'acquisition de cette propriété " pourrait répondre au besoin de production d'une nouvelle offre de logements dans le cadre de la réalisation des objectifs de la loi du Grand Paris ", le conseil municipal a, en tout état de cause, suffisamment motivé sa délibération.* »

CAA Marseille 13/03/2006

« *qu'en revanche la commune de Cristinacce fait valoir que la réhabilitation qu'elle envisage s'inscrit dans le cadre du développement touristique de la commune ainsi que de la protection du patrimoine architectural ; que ces deux motifs confèrent à l'opération une utilité publique suffisante* »

CAA de NANTES du 08/03/2022, 21NT00119

L'opération déclarée d'utilité publique litigieuse a pour objet la restauration d'un ensemble constitué, outre de la parcelle bâtie AT 168, des immeubles y attenant édifiés entre les n°s 5 bis et 13 de la rue de la Fourchette, devant accueillir des logements, des commerces et des hébergements hôteliers, cet ensemble se trouvant accolé aux remparts de la ville, inscrits au titre de la législation sur les monuments historiques, à proximité immédiate du château de Fougères, en vue de la mise en valeur du site et du renforcement de l'attractivité de la commune. Contrairement à ce que soutient le requérant, ce projet présente un intérêt public »

CAA de Bordeaux 20/02/2025, 22BX03072 : aménagement d'un parking et d'un chemin végétalisé pour desservir les cimetières de la commune

« *Le projet d'aménagement d'un parking végétalisé et d'un chemin piétonnier reliant les deux cimetières présente ainsi un caractère d'intérêt général* ».

La capacité financière de la commune est-elle un motif d'annulation d'une DUP d'abandon manifeste ?

Cette capacité peut être prise en compte par le juge lorsque le requérant la conteste au regard du projet de la commune : voir arrêt ci-dessus **CAA Nancy, 2/04/2009, n° 08NC00276**

La jurisprudence est nuancée :

Ainsi dans un autre arrêt, la **CAA de Nancy, 19/12/ 2013 n° 13NC00302** avait jugé que « *la commune concernée d'A, qui est un village rural qui comptait 235 habitants à la date de l'arrêté 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, » « 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. »

Or cet arrêt a été cassé par le Conseil d'Etat : **CE 25/ 02/ 2015, n° 375775**

« Considérant que pour annuler le jugement du tribunal administratif de Besançon ainsi que l'arrêté 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 dossierque, 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'A, 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 e qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour a donné aux faits une inexacte qualification juridique. »

Soumission au code de l'environnement et au code de l'expropriation ? Selon nature des travaux envisagés par la commune :

CAA de NANTES -03/02/2023- 21NT03114 (arrêt précité)

« Par ailleurs, il (M.B) ne fait état d'aucun élément précis de nature à établir que le projet en cause serait susceptible de relever du 10°, 11° ou 14° de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il ne ressort notamment pas des pièces du dossier que ce projet aurait pour objet la canalisation ou la régularisation de cours d'eau. En outre, il n'est pas contesté que le site n'est pas répertorié au titre des espaces remarquables du littoral. Enfin, le projet n'entre manifestement pas dans les catégories des ouvrages et aménagements côtiers destinés à combattre l'érosion, des travaux maritimes susceptibles de modifier la côte par la construction notamment de digues, de môles, de jetées, d'enrochements, d'ouvrages de défense contre la mer et d'aménagements côtiers constituant un système d'endiguement ou de la reconstruction d'ouvrages ou aménagements côtiers existants. Dans ces conditions, M. B... n'est pas fondé à soutenir, sur le fondement des dispositions précitées du code de l'environnement et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, que le préfet du Finistère aurait inexactement apprécié les faits de l'espèce en ne décidant pas de soumettre le projet à une évaluation environnementale, à une enquête publique ou à une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée. »

Il résulte à contrario que des projets à effectuer sur un immeuble exproprié en état d'abandon manifeste peuvent, selon leur nature et leur importance être soumis aux prescriptions du code de l'environnement.