

# **BIENS EN ETAT MANIFESTE D'ABANDON**

**CGCT – ARTICLES L 2243-1 à L2243-4**

# Définitions et principes du dispositif

- Le régime juridique des biens en état manifeste d'abandon a été légèrement modifié par les lois ELAN de 2018, puis par la loi dite 3Ds du 21 février 2022
- Sont concernés les immeubles, les parties d'immeubles, les parcelles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus.  
Un lot de copropriété entre dans le champ.
- La commune peut recourir à cette procédure dans tous les cas, ***y compris hors de son périmètre d'agglomération. (depuis la loi du 21 février 2022)***
- Les biens concernés ne sont pas nécessairement vacants et le ou les propriétaires peuvent être connus ...peuvent être bâtis ou non bâtis...

# Procédures

- La procédure est conduite par le maire à la demande du conseil municipal, selon une procédure contradictoire;
- **Le constat de l'état d'abandon manifeste : procès-verbal provisoire**
  - Recherche des propriétaires du bien identifié
  - Constat par procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste de la parcelle
  - Le PV doit indiquer la nature des désordres et définir les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon
    - Est publié dans la presse locale et affiché en mairie et sur l'immeuble (3 mois minimum)
    - Notifié au dernier propriétaire connu; propriétaire inconnu ou introuvable : notification valablement faite à la mairie.
    - Reproduit les termes des art L. 2243-1 à L. 2243-4
- La recherche des propriétaires s'effectue au fichier immobilier ou au livre foncier;

# PROCEDURES (SUITE)

## Procès-verbal définitif

- 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 de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.
- Le conseil municipal décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation, au profit de la commune, de l'EPCI à laquelle elle appartient, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'aménagement.
- Le projet doit être de rénovation de l'habitat, de restauration, aménagement, d'intérêt public, ou de réserve foncière.

## Suspension de la procédure :

- Si les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon, pendant le délai de 3 mois.
- S'ils s'engagent par convention (*formalisme obligatoire*) à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon dans un délai déterminé.
- 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 6 mois visé ci-dessus, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés (CGCT : L. 224-3-3).

# L'EXPROPRIATION

- Lorsque le conseil municipal a décidé de poursuivre l'expropriation, le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié comportant l'évaluation sommaire de son coût;
- Il est mis à la disposition du public (1 mois)
- Sur demande du maire ou non engagement de poursuite de celui-ci, suite à la déclaration d'abandon manifeste, ce dossier peut être constitué par le président de l'EPCI compétent en habitat, ou par celui du Conseil Territorial
- Les modalités de l'expropriation ont été simplifiées et alignées sur celles de la « loi Vivien » (absence d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire )
- L'arrêté du préfet :
  - Déclare d'utilité publique le projet et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels
  - Déclare cessibles les immeubles concernés ;
  - Indique le bénéficiaire de l'expropriation
  - Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires (évaluation par le service des domaines)
  - Fixe la date de prise de possession après paiement (ou, à défaut, consignation) de l'indemnité provisionnelle
- Publicité et notification aux propriétaires et titulaires de droits réels
- Suite de la procédure (phase judiciaire)

# L'abandon manifeste des étages sans accès séparé

- Introduit par la loi ELAN, le nouvel art L2243-1-1 du CGCT dispose que :  
« Dans le périmètre d'une ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie » ou dans une grande opération d'urbanisme
- La procédure prévue se poursuit en application des articles idoines du CGCT
- L'objectif est clair : permettre, par obligation ou par expropriation de remettre en état d'accessibilité les étages de logements situés au dessus des commerces, dont des travaux ont obstrué un accès séparé;
- La mise en œuvre, faute d'éléments complémentaires ou explicatifs, est, cependant, délicate, dans la mesure où, en particulier, aucune disposition ne permet de clarifier les rapports entre le propriétaire et le commerçant (responsabilité, statut du bail commercial, loyer, répartition des espaces) la nature des travaux exigible et, en cas d'expropriation, l'établissement d'une ligne divisoire ...(non prévue par le code e l'expropriation)

# Quelques questions /réponses

- Des logements vacants dans un bâtiment en monopropriété peuvent-ils faire l'objet d'une procédure d'abandon manifeste ?
  - Non, car ces logements ne constituent pas un immeuble, au sens juridique du terme et on ne peut pas exproprier une partie d'un bâtiment existant
  - En revanche si le bâtiment concerné est en copropriété, l'abandon manifeste pouvant conduire à l'expropriation peut être engagé sur un ou plusieurs lots de copropriété, ceux-ci constituant des immeubles, expropriables; l'expropriant entre donc dans la copropriété pour les lots acquis;
- Si un immeuble – assise foncière- comporte plusieurs bâtiments appartenant au même propriétaire et qu'un de ces bâtiments est en état d'abandon, la procédure peut être engagée sur cette partie d'immeuble et la DUP devra prévoir la scission de l'immeuble avec ligne divisoire au sol, en permettant, le cas échéant, l'expropriation
- Si un immeuble en monopropriété comporte des logements vacants mais un RDC commercial en activité, celui-ci peut-il faire l'objet d'une procédure d'abandon manifeste?
  - Non, car du fait de l'activité commerciale, il ne peut être considéré comme à l'abandon ....