

Références :

Articles L 1123-3 et
suivants et R 1123-1 du
Code de la propriété des
personnes publiques
(CG3P)

Articles L 2243-1 et
suivants du Code général
des collectivités
territoriales (CGCT)
modifiés par l'art.71 de la
loi ALUR du 23 mars 2014

LES IMMEUBLES ABANDONNES

Un bien immobilier situé sur la commune est visiblement abandonné par ses propriétaires ...

Une question préliminaire à se poser :

Ces biens nécessitent-ils des travaux de mise de mise en sécurité ou de remise en état ?

NON :

Le maire constate que le bien n'est pas utilisé mais ne présente aucun problème particulier de sécurité, la commune peut décider de prendre en charge les travaux de remise en état nécessaires et d'opérer concomitamment le transfert de propriété.

OUI :

L'immeuble présente des risques de sécurité ou de salubrité (éboulement d'un mur, insalubrité d'un immeuble collectif, effondrement d'une maison...) et nécessite d'importants travaux. Le Maire recherche les propriétaires, s'ils ne sont pas connus, puis entame une procédure d'immeuble en péril pour les forcer à réaliser les travaux – articles L511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation = péril ordinaire ou péril imminent.

En cas de carence des propriétaires à l'issue de la procédure, le maire réalise d'office les travaux aux frais des propriétaires. La difficulté essentielle sera de recouvrer les sommes engagées (cf. Fiche pratique : Les immeubles menaçants ruine).

Les biens vacants et sans maîtres

Les immeubles sont-ils vraiment en déshérence ?

Oui dans les cas suivants :

- Les biens dans une succession ouverte depuis plus de 30 ans sont considérés comme n'ayant pas de maître.
- Les biens dont les propriétaires ne sont pas connus et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis 3 ans.

Comment le prouver ?

- Les propriétaires décèdent sans héritiers connus ; les biens sont inscrits à l'actif d'une succession qui n'est pas réglée depuis 30 ans. Il faut se rapprocher des notaires qui officient sur le territoire de la commune.

➤ Les propriétaires connus ne sont plus joignables (lettre retournée avec la mention « n'habite plus à l'adresse indiquée ») ou restent sourds aux mises en demeure. De plus, les taxes foncières ne sont plus acquittées depuis trois ans, ou le bien n'y est pas soumis du fait du non recouvrement ou d'une exonération, ce qu'il faut confirmer auprès de la Trésorier-payeur.

Comment intervenir ?

➤ La procédure en cas de succession ouverte depuis 30 ans :

Le bien revient de droit à la commune sans procédure particulière (art. 713 du code civil), sauf si elle y renonce au profit de l'Etat.

➤ La procédure des immeubles sans maîtres en 2 étapes :

Etape 1 : Présomption de vacance

➤ Le maire prend un arrêté constatant la vacance et le non paiement des taxes foncières, après avis de la commission communale des impôts directs.

Publicité :

- Affichage pendant 6 mois en mairie et sur le lieu concerné.
- Notification au dernier domicile connu des propriétaires ; ainsi qu'à l'occupant non propriétaire si l'immeuble est habité ; et obligatoirement au Préfet.

➤ A l'issue du délai de 6 mois à compter de la dernière mesure de publicité, l'immeuble est présumé sans maître.

Etape 2 : Incorporation dans le domaine communal

➤ Le conseil municipal délibère pour accepter l'incorporation du bien dans le domaine privé communal.

➤ Le maire prend un arrêté pour constater cette incorporation.

A défaut, la propriété sera attribuée à l'Etat, par arrêté préfectoral.

Les parcelles en état d'abandon

Les immeubles sont-ils vraiment abandonnés par leurs propriétaires ?

Oui :

➤ Dès lors que des immeubles, des parties d'immeubles ou des voies privées ne sont pas occupés et ne sont manifestement plus entretenus.

Comment le prouver ?

➤ Un état des lieux des parcelles en état d'abandon sur l'ensemble de la commune permet d'identifier les immeubles non occupés et non entretenus.

➤ Les recherches menées par le maire pour retrouver les propriétaires, ses ayants droits ou toute autre personne intéressée, notamment dans le fichier immobilier ou le livre foncier, sont infructueuses.

Comment intervenir ?

Etape 1 : Constat de l'abandon manifeste - Art. L 2243-2 du CGCT

➤ Le maire dresse un procès-verbal d'abandon manifeste provisoire.

Publicité :

- Affichage à la Mairie et sur les lieux pendant un délai de 3 mois.
- Insertion d'une publication dans deux journaux locaux.
- Notification du PV aux propriétaires et ayants-droits ou à la mairie si aucune identification n'a été possible.

➤ La lettre de notification doit décrire la liste des désordres à régulariser pour faire cesser cet état d'abandon et, à peine de nullité, reprendre intégralement les dispositions des articles L 2243-1 à L2243-4 du CGCT.

Etape 2 : Constant définitif d'abandon manifeste en l'absence de régularisation des propriétaires - Art. L 2243-3 du CGCT

➡ Le maire dresse un PV définitif, à l'issue du délai de 3 mois à compter de l'affichage.

Le PV est tenu à disposition du public en mairie.

➡ Le conseil municipal délibère pour déclarer la parcelle en état d'abandon et décider de lancer la procédure d'expropriation. L'objet de l'acquisition et les modalités de la procédure doivent être définis à ce stade (modalités de consultation du dossier par le public et de dépôt des observations).

N.B : La procédure est suspendue si, dans le délai de 3 mois, les propriétaires ont commencé les travaux de régularisation ou s'y sont engagés dans un délai précis. A défaut, la procédure se poursuit par l'acquisition.

Etape 3 : Phase d'expropriation - Art. L 2243-4 du CGCT

L'expropriation doit avoir pour objet la construction ou la réhabilitation aux fins d'habitation ou d'un projet d'intérêt collectif de restructuration, de rénovation ou d'aménagement.

A ce titre, la commune peut choisir de déléguer cette opération à une société d'aménagement.

➡ Constitution d'un dossier par le Maire

Contenu : description simplifiée du projet justifiant l'acquisition de l'immeuble et évaluation sommaire de son coût.

Publicité :

Dossier mis à disposition du public pendant 1 mois ;

Dépôt auprès du Préfet.

➡ Délivrance de l'arrêté préfectoral

Contenu : déclaration d'utilité publique du projet, indication des parcelles à exproprier et de leurs propriétaires ou ayants-droits ; déclaration de cessibilité ; fixation de l'indemnité provisionnelle due aux propriétaires en référence à l'avis des Domaines et de la date de la prise de possession du bien.

Effet : la commune peut prendre possession de l'immeuble et est tenue de poursuivre la procédure dans le mois qui suit.

Publicité :

Recueil des actes départementaux et affichage en Mairie ;

Notification aux propriétaires et ayants droits.

➡ Transfert de propriété

Par voie d'acquisition amiable ou par expropriation avec fixation judiciaire du prix en application des articles L 11 et L12-2 du code de l'expropriation (**cf. Fiche pratique L'EXPROPRIATION**).

Effet : Extinction des privilèges et hypothèques sur le bien à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de l'ordonnance d'expropriation, et suite à la publicité au Bureau des hypothèques.