

Références :

Articles L 1123-1 et L 1123-3 et R 1123-1 et R 1123-2 du Code de la propriété des personnes publiques (CG3P)

Articles L 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT)

Articles 98 et 99 - Loi 3DS du 21 février 2022

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 ?

NON :

Le maire constate que le bien n'est pas utilisé ou n'est pas entretenu, 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 entame une procédure d'immeuble en danger (procédure d'urgence ou arrêté de mise en danger prévus par le Code de la construction et de l'habitation). (**cf. Fiche pratique : La police des immeubles en danger**).

- Le terrain non bâti ou une partie de terrain situé en zone d'habitation ou d'activités n'est pas entretenu et doit être remis en état pour des raisons environnementales, le maire prend un arrêté après mise en demeure (**cf. Article L2213-25 CGCT**).

Dans les deux cas, en cas de carence des propriétaires, le maire réalise d'office les travaux aux frais des propriétaires.

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.

N. B : LOI 3DS : le délai est réduit à **10 ans** dès lors que le bien est situé en périmètre GOU, ORT, ZMR ou QPV (l'objectif est de permettre ces opérations prioritaires en appliquant ce délai réduit aux successions ouvertes depuis 2007 et non réglées).

➤ 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 Trésorerie.

N.B : La loi 3DS impose désormais à l'Administration fiscale de répondre au Maire et de lui donner les informations nécessaires dans le cadre de ces procédures.

Comment intervenir ?

➡ La procédure en cas de succession ouverte depuis 30 ans / 10 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'EPCI, qui peut y renoncer au profit l'Etat, après accord du Conservatoire Régional des Espaces Naturels.

➡ 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.

➡ Acte administratif ou notarié (depuis la 3DS)

➡ Publication de l'arrêté au Fichier immobilier.

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 ?

➡ Dès lors que des immeubles, des parties d'immeubles ou des voies privées ne sont pas occupés, sont laissés à l'abandon et que les propriétaires ne sont pas connus.

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 par convention signée avec le Maire.

A défaut, la procédure se poursuit par l'acquisition.

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

Le CM précise dans la délibération de lancement l'objet et les modalités de l'expropriation :

- 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 et les réserves foncières à ces fins.
- La commune peut choisir de déléguer cette opération à l'EPCI ou un concessionnaire d'opération 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.