

Comment la commune peut-elle acquérir un bien immobilier en état manifeste d'abandon ?

Août 2015

Les communes peuvent être confrontées à la dégradation des immeubles, notamment dans les centre-bourgs ruraux, les hameaux ou sur le bord des routes passantes. Pour redynamiser la vie locale, par exemple en facilitant l'installation de nouveaux habitants, la procédure d'abandon manifeste constitue un outil efficace à la disposition des communes.

Public concerné : communes, intercommunalités, conseil départemental

Objet du texte : procédure d'abandon manifeste

Quelles autorités peuvent engager la procédure d'abandon manifeste ?

- 1) Le maire peut inscrire à l'ordre du jour du conseil municipal l'engagement de la procédure de d'abandon manifeste concernant un immeuble. Cette procédure ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune et sur autorisation du Conseil municipal.
- 2) Le maire peut demander au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil général du lieu de situation du bien, de constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique.
- 3) Sinon, il existe un droit de suite pour l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou le conseil départemental. C'est-à-dire que si le maire n'engage pas la procédure d'abandon manifeste dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon, le président de l'EPCI ou le président du conseil général peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique.

Quels biens sont concernés ?

Sont concernés par cette procédure :

- les immeubles (occupés ou vacants),
- les parties d'immeubles (exemple : annexe au logement),
- les voies privées assorties d'une servitude de passage public,
- les installations et terrains sans occupant à titre habituel qui ne sont manifestement plus entretenus.

Pour quels motifs peut-on engager la procédure d'abandon ?

Le but de la procédure doit être soit :

- la construction ou la réhabilitation aux fins d'habitat (ex : créer des logements sociaux),
- tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement (ex : ouvrir un petit commerce de proximité).

Quelles sont les différentes phases de la procédure ?

- 1) Le maire recherche les éventuels propriétaires, titulaires de droits réels, et autres intéressés. Pour cela, il a fait une demande payante de renseignements auprès de la conservation des hypothèques.
- 2) Une fois cette phase de recherche faite, le maire constate par procès-verbal (PV) provisoire, l'abandon manifeste de l'immeuble. Sur le PV, figure la nature des désordres affectant le bien auquel il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.
- 3) Le PV provisoire est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fait en outre l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux.
- 4) En cas d'identification ou de domiciliation des propriétaires, le maire lui notifie le PV provisoire. Si les propriétaires ou leur domicile connu ne sont pas identifiés, la notification est faite valablement à la mairie. A peine de nullité, dans les deux cas, la notification du procès-verbal à la mairie comme au propriétaire, reproduit les termes des articles L.2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).
- 5) A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, le maire constate par un PV définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Pendant ce délai, les propriétaires peuvent mettre fin à l'état d'abandon en effectuant immédiatement des travaux, ou en s'engageant à effectuer les travaux nécessaires. Dans ce dernier cas, une convention fixant les modalités et les délais de réalisation des travaux est signée avec le maire. La procédure peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu à la convention. Dans tous les cas, le PV définitif d'abandon manifeste intervient soit à :
 - l'expiration du délai de trois mois,
 - la date fixée par la convention.
- 6) Une procédure d'expropriation est engagée. Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Il l'envoie au préfet. Au vu du dossier transféré et des observations du public, le préfet déclare par un seul arrêté, l'utilité publique du projet et la cessibilité des biens. Il fixe également le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires. L'arrêté est affiché à la mairie du lieu de situation des biens, et notifié par le maire aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.
- 7) Dans le mois qui suit la date de prise de possession fixée dans l'arrêté, le maire est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation. Concrètement le préfet va transmettre l'arrêté au juge de l'expropriation pour qu'il prenne une ordonnance d'expropriation. A charge pour le maire de la notifier à l'ancien propriétaire, s'il est connu, puis de la publier auprès de la conservation des hypothèques pour que le transfert de propriété soit valable à l'égard de tous.

Textes de référence

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, (article 71), JO du 26 mars 2014, p. 5809.

Articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales

Article 713 du Code civil

Question écrite n° 11357, JO Sénat du 11 juin 2015, p. 1389

Circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Mots clés : bien immobilier – domanialité – biens abandonnés – abandon manifeste – expropriation – immeuble abandonné – hypothèque – procédure

Document au format PDF (http://www.legilocal.fr/wp-content/uploads/2015/09/Questions_reponses_juridiques_collectivite_acquerir_immobilier_abandon.pdf)



(<http://twitter.com/share?>

url=<http://www.legilocal.fr/comment->




(mailto:?)

<https://www.facebook.com/sharer.php?>
<http://www.legilocal.fr/comment-la-commune-peut-elle-acquerir-un-bien-immobilier-en-etat-manifeste-dabandon/>

la-commune-peut-elle-acquerir-un-bien-immobilier-en-etat-manifeste-dabandon/&text=Comment la commune peut-elle acquérir un bien immobilier en état manifeste d'abandon ?
&hashtags=http://www.legilocal.fr)

(<https://plus.google.com/share?url=http://www.legilocal.fr/comment-la-commune-peut-elle-acquerir-un-bien-immobilier-en-etat-manifeste-dabandon/>)

 (<http://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http://www.legilocal.fr/comment-la-commune-peut-elle-acquerir-un-bien-immobilier-en-etat-manifeste-dabandon/>)

Subject=Comment la commune peut-elle acquérir un bien immobilier en état manifeste d'abandon ?
-
<http://www.legilocal.fr>



(<http://www.legilocal.fr/faq-collectivite/>)

➤ (<http://www.legilocal.fr/faq-collectivite/quels-criteres-doivent-etre-respectes-pour-la-composition-des-menus-de-la-restauration-scolaire/>)

Nos offres gratuites



L'espace collaboratif

Mutualisez les moyens et les expériences

(<http://www.legilocal.fr/espacecollaboratif/>)



La base mutualisée des actes

Partagez les bonnes pratiques en accédant aux actes ayant valeur d'exemple

(<http://www.legilocal.fr/basemutualisee/>)



Le fronton numérique

Communiquez vos actes à vos citoyens

(<http://www.legilocal.fr/le-fronton-numerique/>)

Nos offres premium



La documentation droit pratique

Consultez la législation, la jurisprudence, et nos analyses pratiques

(<http://www.legilocal.fr/la-documentation-juridique/>)




L'assistance juridique

Interrogez nos juristes par téléphone et accédez à notre réseau d'experts

(<http://www.legilocal.fr/lassistance-juridique/>)

 (<https://twitter.com/LegiLocal>)

 (https://www.linkedin.com/company/9385191?trk=vsrp_companies_res_name&trkInfo=VSRPsearchId469615791429777988886VSRPtargetId9385191VSRPcmptprimary)

 (<http://www.viadeo.com/fr/company/victoires-sa>) | Plan du site (<http://www.legilocal.fr/plan-du-site/>) | Mentions légales (<http://www.legilocal.fr/mentions-legales/>) | Contact (<http://www.legilocal.fr/contact/>)

Vu dans la presse (<http://www.legilocal.fr/vudanslapresse/>)