

Blog - A la une



Droit des collectivités : la procédure d'abandon manifeste

07/08/2014 / dans Droit de propriété, Droit des collectivités, Droit public général, Pouvoirs de police du maire / par Jérôme MAUDET

Aux termes de l'article L.2243-1 du Code général des collectivités territoriales :

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. »

L'article L.2243-2 du même Code précise que :

« Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et

des autres intéressés. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

»

La procédure de déclaration d'abandon manifeste d'un édifice a pour objet de protéger et de sauvegarder l'environnement et l'esthétique en agglomération.

Elle vise principalement à inciter le propriétaire à effectuer une remise en état de son bien pour ne pas être exproprié et permet à défaut de travaux d'obtenir l'expropriation de l'immeuble au profit de la commune qui sera tenue de l'utiliser dans un but d'intérêt public.

Il résulte de ces dispositions qu'il appartient au seul conseil municipal d'autoriser le Maire à engager la procédure de déclaration d'abandon manifeste dans un but d'intérêt général.

La constatation de l'état d'abandon de l'immeuble par un homme de l'art, tout comme l'échec des procédures menées jusqu'ici me paraissent de nature à justifier l'existence d'un intérêt légitime de la commune quant à la mise en œuvre de cette procédure.

Ce n'est en revanche pas au Conseil municipal de décrire les travaux à réaliser.

Celui-ci devra en effet se borner à constater l'état d'abandon et autoriser le Maire à engager la procédure pour y mettre un terme dans un but d'intérêt général.

Une fois habilité par son conseil municipal c'est au Maire qu'il reviendra d'établir un procès-verbal provisoire constatant l'abandon manifeste de l'immeuble.

Cet arrêté provisoire, devra être particulièrement circonstancié

et devra notamment décrire la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.

Dans cette perspective, ledit procès-verbal provisoire devra s'appuyer sur les conclusions d'un homme de l'art l'expert missionné par la commune.

Il a ainsi été jugé qu'un maire en se bornant à affirmer dans le procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste d'une parcelle que le terrain considéré est en friche et servait d'entrepôt pour des matériaux usagés, n'établit pas, comme il en a la charge, que ce terrain se trouvait effectivement en état d'abandon manifeste. (TA Orléans, 16 févr. 1993, Bissonet c/ Cne Saint-Gondon : Juris-Data n° 1993-042528).

Les mesures préconisées par le procès-verbal devront avoir pour finalité de mettre fin à l'état d'abandon de l'immeuble afin de lui permettre de remplir sa vocation à savoir l'habitation ou éventuellement l'exploitation à des fins de commerce si tel est le cas.

Les procès-verbaux définitifs et provisoires constituent au sens de la jurisprudence des mesures préparatoires dont la légalité ne peut être remise en cause qu'à l'appui d'un recours dirigé contre la décision du Conseil municipal :

« Considérant qu'il résulte de l'ensemble des dispositions précitées du code général des collectivités territoriales que les procès-verbaux provisoires et les procès-verbaux 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 Tribunal administratif 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 Voltaire à Pierre-Bénite ; » (CAA Lyon, 21 octobre 2010,

Voir également en ce sens :

« Considérant qu'il résulte de l'ensemble des dispositions précitées du code général des collectivités territoriales que les procès-verbaux provisoires et les procès-verbaux 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, la société BELLEGINGSMATTSCHAPIJ BELENSAS BV n'est pas fondée à soutenir que les arrêts attaqués sont entachés d'irrégularité pour avoir rejeté à tort comme irrecevables ses conclusions tendant à l'annulation des procès-verbaux provisoire et définitif d'abandon manifeste de la parcelle lui appartenant située rue Oudinot à Paris ; » (CE, 18 février 2009, N° 301466)

Ce n'est donc que dans l'hypothèse où le Conseil municipal viendrait à déclarer l'immeuble en état d'abandon manifeste que le propriétaire peut s'il s'y estime fondé, contester la régularité des procès-verbaux.

S'agissant des délais, l'article L.2243-3 dispose sur ce point que :

« A l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation ... »

Si le Conseil municipal venait à constater l'état d'abandon manifeste la commune pourra alors poursuivre l'expropriation dans les conditions prévues à l'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

