

CONFÉRENCE

Le 4 Avril 2016 à Paris

territorial.fr Le site portail des professionnels territoriaux

LES FORMATIONS
la gazette

VOS FORMATIONS EN FINANCES LOCALES

ercher sur tous le site

recherche

PLUS D'INFORMATIONS

[Les procédures spécifiques](#) > [6. Parcelles en état d'abandon](#)

CONSULTATION LE GUIDE PRATIQUE DE L'EXPROPRIATION ET DE LA PRÉEMPTION

V • Procédures spéciales

B - LES PROCÉDURES SPÉCIFIQUES

6. Parcelles en état d'abandon

a) *Fondement de la procédure*

Elle est prévue par l'article L. 2243-1 du CGCT :



Article L. 2243-1 du CGCT

« 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. »

MODÈLE DE DÉLIBÉRATION AUTORISANT LE MAIRE À AGIR - UTILISATION DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PARCELLE EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

MODELES-
experts.com

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste,

Vu les constatations attestant que la (les) parcelle(s) située(s) ... n'est (ne sont) manifestement plus entretenue(s) depuis de nombreuses années,

Vu les courriers en date du ... demandant aux propriétaires de remédier à cet état,

Considérant la nécessité de bon entretien des propriétés situées dans la commune,

Après en avoir délibéré,

Autorise M. le maire :

- à utiliser la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales pour les parcelles susmentionnées ;

- à signer tous les actes rendus nécessaires pour le bon déroulement de cette procédure.



Retrouvez des milliers de modèles en ligne,
rédigés par des professionnels, à télécharger

sur www.modeles-experts.com

b) Présentation de la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste

> La constatation de l'abandon manifeste

- *La constatation provisoire*

Elle est prévue à l'article L. 2243-2 du CGCT :



Article L. 2243-2 du CGCT

« 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. »

MODÈLE DE PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE (OU DÉFINITIF) – DÉCLARATION DE PARCELLE EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE



Procès-verbal provisoire

Commune de ...

Le maire

Nous soussigné ..., maire de la commune de ...

Vu la délibération du conseil municipal du ... autorisant à lancer par un procès-verbal provisoire la procédure d'abandon manifeste ;

Rapportons les faits suivants :

La parcelle ... (*identifier*) appartenant à M. et Mme ... n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : (*description la plus précise possible*).

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en ... (*les décrire*).

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur le terrain pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera

également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

(La notification doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales.)



Retrouvez des milliers de modèles en ligne,
rédigés par des professionnels, à télécharger

sur www.modeles-experts.com

• *La constatation définitive de l'état d'abandon manifeste*

La procédure est décrite à l'article L. 2243-3 qui vient d'être modifié par la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. Le nouvel article est ainsi rédigé :



Article L. 2243-3 du CGCT

« À 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 au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

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 mentionné au premier alinéa, soit à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »

Les modifications apportées à la procédure sont les suivantes :

- tout d'abord, la commune n'est plus la seule à pouvoir bénéficier de l'expropriation. Il est ainsi possible à un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou à une personne « ayant vocation » à bénéficier d'une telle expropriation d'acquérir le bien. Cette expression prend tout son sens à la lecture des affectations que le bien exproprié peut se voir conférer, puisque l'article L. 2243-3 mentionne que l'expropriation ne peut avoir pour but que « la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement ». Le bénéficiaire de l'expropriation pourra donc être tout organisme disposant d'une de ces compétences ;
- ensuite, le nouvel article est plus exigeant quant à l'engagement souscrit par les propriétaires auprès du maire de faire cesser l'abandon de leur terrain. En effet, au cas où ils s'engageraient à effectuer les travaux à une date convenue entre eux et le maire, cet engagement prendra nécessairement la forme d'une convention ;
- enfin, « le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien ».

Ce nouvel alinéa fait ainsi peser sur le propriétaire du bien une obligation de surveillance de son bien, puisque l'abandon pourrait résulter d'une construction illégale qu'il aurait

> Nature juridique des procès-verbaux provisoires et définitifs de constatation de l'état d'abandon manifeste de la parcelle

Le Conseil d'État estime que les procès-verbaux de constatation d'état d'abandon ne sont que de simples mesures préparatoires à la décision éventuelle du conseil municipal puisqu'ils ne portent pas atteinte directement au droit de propriété de leurs destinataires. Dès lors, leurs irrégularités ne peuvent être invoquées qu'au soutien des recours dirigés contre la délibération du conseil municipal, une fois cette dernière intervenue.



Conseil d'État, 18 février 2009, Société BELLEGINGSMATTSCAPIJ BELENSAS BV, n° 301466

« 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 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 BELLEGINGSMATTSCAPIJ 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 ; »

Ou bien encore :



CAA Lyon, 21 octobre 2010, n° 09LY01036

« 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 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 ; »

> Précisions complémentaires

Le procès-verbal de constatation de l'état d'abandon manifeste doit indiquer les travaux indispensables de nature à mettre un terme à l'état d'abandon. L'oubli de cette mention entachera le procès-verbal d'une irrégularité de nature à vicier la régularité de la procédure (TA Orléans, 16 février 1993, Bissonet c/ Commune de Saint-Gondon, *Rec. T.* p. 827). Il doit établir que les biens concernés n'ont pas d'occupant à titre habituel et qu'ils ne sont plus manifestement entretenus. Ainsi n'est pas valable le procès-verbal se bornant à énoncer que le terrain est en friche et sert d'entrepôt pour des matériaux usagés (même jugement).

La décision de déclaration de la parcelle en état d'abandon manifeste relève de la compétence du conseil municipal.

Le procès-verbal définitif dressé, 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.



DÉLIBÉRATION TYPE - CONSTATATION DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Le conseil municipal en date du ... a décidé de mettre en place la procédure d'abandon manifeste pour la (les) parcelle(s) suivante(s) : ... *(description)*

Un procès-verbal d'abandon provisoire a été dressé le ..., notifié aux propriétaires et ayant fait l'objet de la publicité prévue.

Le délai pour mettre en œuvre les travaux de remise en état s'est écoulé sans que les propriétaires ne les entreprennent.

(ou bien)

Les travaux prévus ne sont pas intervenus au terme du délai fixé par la convention passée entre le maire et les propriétaires.

Un procès-verbal d'abandon définitif a été pris le ...

C'est dans ces conditions que M. le maire propose au conseil municipal de mettre en place la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces terrains.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Vu la procédure d'abandon manifeste ayant conduit au procès-verbal d'abandon définitif en date du ...,

Vu l'article L. 2243-3 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales,

Décide qu'il y a lieu de déclarer les parcelles ... *(description)* en état d'abandon manifeste.

Décide de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains ... *(description)*.

Décide que le projet d'acquisition élaboré par le maire soit laissé à la disposition du public pendant une durée *(non inférieure à un mois)*, il pourra formuler ses observations *(préciser les modalités de la consultation du public)*.



Retrouvez des milliers de modèles en ligne,
rédigés par des professionnels, à télécharger

sur www.modeles-experts.com

c) Articulation de la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et de la procédure d'expropriation

C'est ici que réside le plus grand apport de la loi du 23 juin. En effet, l'article L. 2243-4 du CGCT est entièrement réécrit de la manière suivante :



Article L. 2243-4 du CGCT

« L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions

prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal. Par dérogation aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'État dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné au deuxième alinéa et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 12-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

L'ancienne formulation de cet article se contentait d'indiquer que l'expropriation se poursuivrait « dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Le nouvel article crée une procédure originale. En effet, désormais, l'appropriation publique de ces parcelles est dérogatoire aux règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il appartient au maire de constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, laissé à la disposition du public. En quelque sorte, le maire joue ici le rôle du commissaire enquêteur et l'enquête publique est escamotée de la procédure.

Quant au préfet, ses pouvoirs sont importants (cf. article L. 2243-4 du CGCT), puisque, par certains côtés, il se substitue au juge de l'expropriation.

Le contentieux soulevé par cette procédure nous semble pouvoir ne rencontrer du succès que dans le respect du formalisme et dans la réalisation d'un but conforme aux prescriptions légales. Si les rares jurisprudences disponibles portent sur l'utilité publique de l'opération, il nous semble que celle-ci est en quelque sorte *sui generis* et découle nécessairement de l'état initial du bien...

[Précédent](#)

[Suivant](#)

[Haut de page](#)

Diffusion contrôle

Données personnelles

Envoyer cette page à un ami

RSS

Newsletters

Listes de discussion

Emploi

Carrières Publiques

économique

Fiches pratiques Web

Pra'TIC Territoriales