



Procédure d'abandon manifeste

La procédure d'abandon manifeste est une obligation faite au propriétaire d'engager les travaux permettant de mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble. Ce n'est qu'en cas de carence du propriétaire que la commune a la possibilité d'exproprier le bien concerné, dans le cadre d'un projet local déclaré d'utilité publique. Par dérogation au régime général de l'expropriation, l'expropriation des immeubles en état d'abandon manifeste relève des articles L.2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Les biens concernés : obligatoirement situés à l'intérieur du périmètre de la commune, les biens concernés par la procédure d'abandon manifeste peuvent être des immeubles, des parties d'immeubles, des voies privées assorties de servitudes de passage public, des installations ou des terrains sans occupant qui ne sont manifestement plus entretenus. Il convient toutefois de distinguer ces biens vacants dont les propriétaires sont généralement connus des biens « sans maître » dont les propriétaires décèdent sans héritiers, et qui peuvent au bout de 30 ans devenir propriété communale, ou des biens en déshérence, dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, et qui reviennent à l'État.

Le constat d'abandon : la procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste est engagée par le maire, à la demande du conseil municipal.

La procédure se déroule en 3 phases :

1 → Le procès verbal provisoire : le maire doit identifier la parcelle concernée par la procédure et rechercher les propriétaires. En fonction des résultats obtenus, il constate par procès verbal provisoire l'abandon manifeste du bien. Ce procès verbal doit indiquer la nature des travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon ou en caractériser les désordres l'affectant. Ce procès verbal doit ensuite être affiché pendant 3 mois en mairie, faire l'objet d'une insertion dans 2 journaux régionaux ou locaux et être notifié au propriétaire lorsque celui-ci a été identifié.

2 → Le procès verbal définitif : à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, le maire constate par un procès verbal définitif l'état d'abandon manifeste. Le procès verbal est mis à disposition du public.

Le maire saisit alors le conseil municipal qui déclare à son tour l'état d'abandon manifeste et décide 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, pour une destination d'intérêt général qui doit être déterminée.

3 → L'expropriation : la procédure d'expropriation est en l'espèce une procédure dérogatoire en ce qu'elle est exemptée d'enquête publique préalable à la DUP. Le maire doit constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et le soumettre au public pendant une durée minimum d'un mois.

Ce dossier devra comporter :

- la liste des biens à exproprier ;
- la liste et l'identité complète des propriétaires ou titulaires des droits réels identifiés ;
- les plans parcellaires des terrains et bâtiments visés par la procédure ;
- l'évaluation sommaire du coût (évaluation de l'indemnité provisionnelle à allouer aux propriétaires et titulaires de droits réels, réalisée par les Domaines depuis moins d'un an) ;

À la suite de la période de mise à disposition du dossier au public, le maire pourra saisir le préfet en lui soumettant le dossier complet constitué des pièces et éléments de la procédure présentée ci-dessus dont :

- les PV provisoire et définitif ainsi que la preuve de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- la délibération du conseil municipal décidant de déclarer le bien concerné en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation aux fins d'habitat ou de tout projet d'intérêt collectif ;
- le dossier présentant le projet d'acquisition simplifié, la preuve de sa mise à disposition du public ainsi que les observations du public.

Tout dossier complet sera transmis en **2 exemplaires et sous forme dématérialisée** à :

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Haute-Corse
Service Juridique et Coordination
Unité Coordination
8, boulevard Benoîte Danesi
CS 60008
20 411 Bastia Cedex9

Le préfet déclarera ensuite, par arrêté, l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles concernées en indiquant la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation. Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et la date à laquelle il pourra être pris possession des lieux après paiement ou consignation.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante devra poursuivre l'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

PROCÉDURE ABANDON MANIFESTE
(Art L-2243 code des collectivités territoriales)

Identification des propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes intéressées

Procès verbal Provisoire du Maire constatant l'état d'abandon manifeste

Notification du PV aux
propriétaires (et autres)

+

Insertion du PV dans 2 journaux

+

Affichage du PV pendant 3 mois

Délai de 3 mois

Le propriétaire ne s'est pas engagé à réaliser les travaux prescrits

Le propriétaire s'est engagé à
réaliser les travaux

Délai supplémentaire accordé pour réaliser les travaux

Le propriétaire n'a pas réalisé les
travaux selon le délai

Le propriétaire a réalisé les
travaux prescrit

Procès verbal Définitif du Maire constatant l'état d'abandon manifeste

Décision du conseil municipal de déclarer la parcelle en état d'abandon
manifeste et d'en poursuivre l'expropriation pour le compte de la
commune

La commune engage une opération d'intérêt collectif
(construction de logement ou restauration, rénovation, aménagement)

oui

non

Fin de procédure

Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
(Loi n°2011-725 du 25 juin 2011)

LE MAIRE

Constitue un dossier de saisie du préfet :

1. Projet simplifié d'acquisition
2. Estimation des Domaines
3. Observation de public sur le projet mis à disposition pendant 1 mois

LE PREFET

Déclare en un seul arrêté :

1. L'utilité publique du projet
2. La cessibilité des parcelles concernées
3. Indique le bénéficiaire de la DUP

Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle et la date de prise de possession des biens