

## DECLARATION DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON

Notion de parcelle en état d'abandon manifeste (à distinguer du droit de préemption)

(art. L2243-1 / L 2243-2 / L 2243-3 / L 2243-4 du C.G. Collectivités Territoriales)

([toujours vérifier les textes du code sous éventualité de modifications de lois](#))

**Objet** Lorsque des immeubles (ou parties), installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus.

Texte source – Loi 89-550 du 2.8.89 art.7 §I

**Procédure du procès verbal provisoire** Les propriétaires ou titulaires d'un droit réel ou autres intéressés doivent être recherchés. Le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon, parcelle à l'intérieur du périmètre de son agglomération.

Constatation par procès-verbal provisoire. Il est affiché pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux concernés + insertion dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

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

Ce procès-verbal est également notifié aux propriétaires, à peine de nullité, cette notification doit reproduire intégralement les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4. Si l'un des propriétaires n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie du lieu de situation du bien. Texte source - Loi 89-550 du 2.8.89 art7 §II

**Procédure de la déclaration définitive** A compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées, les propriétaires disposent alors d'un délai de 6 mois (prévues à L.2243-2) pour se manifester.

Trois cas sont envisageables :

- Pas de manifestation du propriétaire, le maire poursuit la procédure et constate par procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste des parcelles. Ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal, lequel s'il y a lieu, déclare la parcelle en état d'abandon manifeste et poursuit l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine.
- Réalisation par le propriétaire des travaux (nature des travaux déterminée dans le procès-verbal) mettant fin à l'état d'abandon manifeste dans le délai de six mois : la procédure ne peut pas être poursuivie
- Manifestation par le propriétaire dans le délai de six mois de son intention de mettre fin à l'état d'abandon soit en commençant les travaux nécessaires, soit en s'engageant à réaliser ces travaux dans un délai fixé en accord avec le maire : la procédure ne peut pas être poursuivie.

Le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés.

Loi 89-550 du 2.8.89 art.7 §III et loi 96-1236 du 30.12.96 art.46

**Expropriation de biens** L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installation et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Texte source – Loi 89-550 du 2.8.89 art.7 §IV

La procédure fait l'objet d'une saisine du préfet pour déclaration d'utilité publique après enquête publique, signature de l'arrêté de cessibilité après enquête parcellaire, puis saisine du juge de l'expropriation, afin de prononcer le transfert de propriété par ordonnance et de fixer le montant des indemnités.

**Observations** Cet outil est utile aux communes dépourvues de moyens pour lutter contre la multiplication des ruines et des biens en état d'abandon. Son principal intérêt est d'inciter fortement les propriétaires, sous menace d'expropriation, à mettre fin à l'état d'abandon; c'est un des outils contraignants d'exécution de travaux.

**Nota** La loi du 13.12.2000 art.194 complétant l'art.L.21-1 du code de l'expropriation, prévoit explicitement la possibilité pour les communes de céder les biens ainsi expropriés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou public et sous condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire (L.2243-4 du CGCT)

Pour les communes de plus de 2000 habitants, la loi 95-127 du 08.02.1995 les oblige à solliciter l'avis du service des domaines avant toute cession d'immeubles et de droits réels d'immobilier quel qu'en soit le montant.