



n° 16 / 2017

... Actu de la semaine ...

SORT DES MAISONS ABANDONNEES ...

Le maire dispose de plusieurs procédures pour résoudre les difficultés liées à la présence d'immeubles laissés à l'abandon sur sa commune.

Si l'immeuble à l'abandon tombe en ruine et fait courir un risque pour la sécurité des occupants, voisins ou passants, le maire, dont l'intervention est indispensable, peut utiliser ses pouvoirs de police en matière de péril (*CCH : art. L. 511-1 et suivant*). Il met en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril dans un délai fixé. À défaut de réalisation des travaux dans ce délai, le propriétaire peut se voir appliquer une astreinte administrative, jusqu'à complète réalisation des travaux. Le maire peut également se substituer au propriétaire défaillant pour la réalisation des travaux requis.

Deux autres procédures permettent au maire d'agir :

⇒ **La procédure relative aux « biens en état d'abandon manifeste »** (*CGCT : art. L. 2243-1 et suivants*) concernant les immeubles qui ne sont manifestement plus entretenus, vacants ou non, avec un propriétaire connu ou non. Pour les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération, le maire doit dresser un constat de l'état d'abandon manifeste à l'occasion duquel il détermine la parcelle visée par la procédure. Il doit ensuite rechercher le propriétaire. Il constate par procès-verbal (*PV*) l'abandon manifeste de la parcelle et définit la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon. Ce PV, adressé au propriétaire, fait l'objet de publicité. À l'issue d'un délai de 3 mois, à défaut de réalisation des travaux ou de convention par laquelle le propriétaire s'engage à réaliser les travaux dans un délai déterminé, le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle. La commune peut alors engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique simplifiée, 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. À défaut pour le maire d'engager la procédure d'expropriation dans un délai de 6 mois à compter de la déclaration définitive d'abandon manifeste, ou à sa demande, le président de l'Établissement public de coopération intercommunale (*EPCI*) ou le Conseil départemental peut s'y substituer.

⇒ **La procédure relative aux biens sans maître** (*Code civil : art. 713 -CGPPP : art. L. 1123-1 et suivants et L. 2222-20*). Elle est utilisée, soit dans le cas où le propriétaire de l'immeuble est inconnu et les taxes foncières impayées depuis plus de 3 ans, soit si le propriétaire est connu mais a disparu ou est décédé depuis plus de 30 ans sans héritier. Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune, après s'être assuré par toutes les diligences possibles que l'immeuble peut effectivement être qualifié de bien sans maître. L'incorporation est constatée par un arrêté du maire. Les EPCI peuvent également revendiquer la propriété de ces biens sans maître depuis la loi ALUR.

Les biens dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, sans héritier ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'État (*Code civil : art. 539*).

Source :

Réponse ministérielle n°24028 - JO Sénat du 6/4/17

Réalisé le 19 mai 2017