

Immeuble en Etat d'abandon

I – Déclaration d'état d'abandon

- 1- Repérage des parcelles dépourvues d'occupants ;
- 2- Le Maire détermine la ou les parcelles concernées et recherche (dans le fichier immobilier ou au livre foncier) pour chacune de ces parcelles les propriétaires et autres intéressés ;
- 3- Le Maire constate ensuite par un procès-verbal provisoire l'état d'abandon manifeste (PV provisoire état d'abandon) ;

Ce procès-verbal doit :

- Préciser la nature du désordre constaté.
- Etre affiché pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux de la situation concernés (“notification du PV”)
- Etre notifié par la mairie aux propriétaires et autres intéressés. Lorsqu'une de ces personnes n'a pu être identifiée, ou si son domicile n'est pas connu, la notification la concernant est faite à la mairie du lieu de situation du bien.
- Faire l'objet d'une insertion dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (“avis de publication de constat d'abandon”) ;

- 4- Suite à ces mesures, les propriétaires disposent d'un délai de 3 mois pour se manifester.
 - le propriétaire ne se manifeste pas dans le délai : le maire poursuit la procédure;
 - le propriétaire réalise les travaux mettant fin à l'état d'abandon manifeste dans le délai : la procédure ne peut pas être poursuivie;
 - le propriétaire fait part de son intention, dans le délai, de mettre fin à l'état d'abandon manifeste en commençant les travaux nécessaires ou en s'engageant à réaliser ces travaux dans un délai fixé en accord avec le maire: la procédure ne peut pas être poursuivie. Toutefois, elle peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu.

- 5- Au terme du délai de 3 mois, si rien n'est fait, le Maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal définitif (“PV définitif”).

Ce procès-verbal est tenu à la disposition du public.

- 6- 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 pour une destination déterminée ("délibération conseil municipal").

II- L'expropriation :

Elle est régie par l'article **L2243-4 du CGCT**.

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'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

- déclare l'utilité publique du projet 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 ;

- déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

- indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

- 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 ;

- 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 2 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.

Le transfert de propriété peut se faire par accord amiable entre la Commune et la personne expropriée.

À défaut d'accord amiable, la Commune peut saisir le juge de l'expropriation du tribunal de grande instance (TGI) qui prononcera une ordonnance d'expropriation.