

Les biens peuvent être acquis par prescription acquisitive trentenaire

Dans les immeubles sans propriétaires connus et les immeubles non bâtis sans propriétaires connus, des personnes revendiquant une prescription acquisitive trentenaire, c'est-à-dire des personnes qui ont occupé le bien de bonne foi pendant plus de 30 ans, peuvent contester la propriété communale ou de l'État regroupés au sein d'une association locale.

NOTRE CONSEIL : saisissez le juge judiciaire pour trancher le litige.

Sources : article 2261 du code civil.



Mener une procédure d'État d'abandon manifeste

La commune peut augmenter son patrimoine immobilier avec la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste, lorsqu'elle envisage la construction de logements ou pour mener des opérations de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Lorsque des immeubles, des parties d'immeubles, des voies privées assorties d'une servitude de passage public, des installations et des terrains ne sont manifestement

plus entretenus, **la commune peut engager une procédure de déclaration de parcelle concernée en état d'abandon manifeste.** Trois conditions cumulatives doivent être réunies pour initier la procédure :

1. Le bien est sans occupant à titre habituel
2. Il n'est manifestement plus entretenu
3. Il est à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Sources : article L 2243-1 du code général des collectivités territoriales - CGCT.

Les étapes de la procédure

Le maire détermine la parcelle concernée et recherche les propriétaires, les titulaires de droits réels et toute autre personne intéressée. **Le maire constate ensuite l'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal (PV) provisoire** qui détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser cet état. Le PV provisoire est affiché pendant 3 mois en mairie et sur place. **Il fait l'objet d'une insertion dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.** Il est également notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et à toute personne intéressée. Si l'un d'entre eux ne peut pas être identifié, ou si son domicile est inconnu, la notification le concernant est faite en mairie (art. L 2243-2, CGCT).

Sources : article L. 2243-2 du CGCT.

NOTRE CONSEIL : reproduire intégralement dans la notification les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT. A défaut, la notification est entachée de nullité.

Trois mois après l'exécution des mesures de publicité et des notifications, le maire constate par un PV définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce PV doit être 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, dans les conditions prévues par le code l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation 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.

Sources : article L. 2243-3 et L. 2243-4 du CGCT.

NOTRE CONSEIL : généralement, les propriétaires qui saisissent les tribunaux le font en cours de procédure, en demandant l'annulation du PV provisoire ou du PV définitif. Dans cette situation, la commune peut très facilement faire rejeter leur requête en relevant que les PV ne constituent pas des décisions. En effet, les juges considèrent que les PV « constituent de simples mesures préparatoires à la décision du conseil municipal de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste (...). Les irrégularités dont ils seraient entachés ne peuvent être invoquées qu'à l'appui des recours dirigés contre la décision du conseil municipal ».

Source : arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 11 avril 2013, n° 11VE00659.

Pour rappel, la procédure d'état d'abandon manifeste **ne peut pas être poursuivie si, dans le délai de 3 mois à compter du PV provisoire, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin** en commençant des travaux, ou encore, s'ils s'engagent à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire. La procédure est reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu.

Distinguer la procédure d'état d'abandon manifeste de celle relative à la sécurité des immeubles.

La procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste a pour but d'obliger les propriétaires à remettre leur bien en l'état, où, à défaut, de pouvoir les exproprier. La police relative à la sécurité des immeubles concerne les immeubles qui présentent une dangerosité pour les occupants ou les tiers. **Le retour d'expériences montre que la procédure pour état d'abandon manifeste est bien adaptée lorsque l'immeuble est en bon état général ou si sa destruction est nécessaire. Dans les autres cas, elle est plutôt coûteuse.**

Sources : article L. 511-1 et s. du code de la construction et de l'habitation ; article L 1123-1 et s. du code général de la propriété des personnes publiques.



ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ORNE ■ | 61
ET DES INTERCOMMUNALITÉS

Information n° 10
Juillet-Août 2021

ÉDITO



Mes Cher(e)s Collègues,

Après cette période estivale, j'ai le plaisir de vous adresser la 10^e lettre mensuelle depuis mon élection.

Septembre arrive à grand pas avec la rentrée scolaire. Elle s'annonce compliquée car nous assistons à la fermeture de nombreuses classes notamment en milieu rural. Avec les parlementaires nous avons engagé de nombreuses actions auprès de la Directrice académique et j'ai bon espoir que des aménagements pourraient être apportés à la rentrée.

Enfin, en fonction des contraintes sanitaires, nous pourrions organiser notre Assemblée générale en novembre prochain.

Bien à vous.

Le Président

Philippe Van-Hoorne
Maire de L'AIGLE,
Conseiller départemental

FINANCES

Au 1^{er} janvier 2022, les collectivités encaissant 5000 € de produits locaux devront proposer un paiement en ligne

Depuis le 1^{er} juillet 2020, toutes les collectivités qui encaissent plus de 50000€ de produits financiers locaux par an (cantine, piscine, etc.) ont l'obligation de proposer à leurs usagers une solution de paiement en ligne. **Au 1^{er} janvier 2022, cette obligation sera étendue à toutes les collectivités qui encaissent 5000 € de produits locaux.**

Pour aider les communes et intercommunalités à opérer cette transition numérique, **la direction générale des Finances publiques (DGFiP) propose la plate-forme «PayFiP».** Elle permet aux usagers de choisir entre un paiement par carte de crédit ou autorisation unique de prélèvement bancaire.

Sources : DGCL ; décret n° 2018-689 du 1^{er} août 2018.

POLICE

Les services d'incendie et de secours peuvent intervenir partout sur le territoire de la commune, même sur les chemins privés

Le maire et le préfet sont responsables des services d'incendie et de secours chargés de la prévention et de la lutte contre les incendies. **Ces services ont le droit d'intervenir sur tout le territoire de la commune, sans que puisse leur être opposé le caractère privé des voies qu'ils doivent emprunter.**

Sources : articles L. 1424-2 et s. du code général des collectivités territoriales ; arrêts du Conseil d'État du 26 février 2014, n° 356571 et du 21 octobre 2019, n° 419632 ; rép. ministérielle n° 18552, JO du Sénat du 20 mai 2021, page 3300.



GENS DU VOYAGE : la mise en demeure de quitter les lieux est valable 7 jours sur tout le territoire de l'intercommunalité.

L'Union de défense active des forains (UDAF) a demandé au Conseil d'État d'annuler le décret du Premier ministre relatif aux **conditions d'agrément des emplacements provisoires d'accueil des gens du voyage.** Le Conseil d'État a rejeté le recours. Il rappelle que le maire d'une commune, membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage peut,

par arrêté, **interdire le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles en dehors de ces aires et terrains.** Pour cela, une des sept conditions établies par la loi du 5 juillet 2000 doit être remplie. Par exemple, l'EPCI doit disposer d'un emplacement provisoire agréé par le préfet ou être doté (ou avoir contribué au financement) d'une aire permanente d'accueil (ou la commune si l'EPCI n'a pas satisfait à ses obligations).

Le Conseil départemental met à disposition de l'AMO un certain nombre de collaborateurs pour vous aider :

Secrétariat du Président : Martine

Secrétariat : Nadine

Service juridique : Cécile et Stéphane

Agence départementale Ingénierie 61 : Jean-Luc et Patricia

N'hésitez pas à les contacter, Vous pouvez les joindre par téléphone au **02 33 81 60 18** ou par mail **amo@orne.fr**

(suite) **GENS DU VOYAGE** : la mise en demeure de quitter les lieux est valable 7 jours sur tout le territoire de l'intercommunalité.

En cas de stationnement irrégulier, le maire peut demander au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux, à condition que le stationnement porte atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique. Si la mise en demeure reste sans effet, alors **le préfet peut procéder à l'évacuation forcée des résidences mobiles**, sauf opposition du propriétaire du terrain.

Ainsi, le président d'un EPCI compétent peut prendre un arrêté interdisant le stationnement irrégulier des caravanes des gens du voyage, à condition que l'EPCI rem-

plisse l'une des 7 conditions précédentes, et, notamment, dispose d'un emplacement provisoire agréé par le préfet. **La mise en demeure du préfet, adressée aux occupants, de quitter les lieux, est applicable pendant 7 jours sur tout le territoire couvert par l'arrêté d'interdiction pris par le président de l'EPCI.** Ainsi, même si les caravanes se déplacent, la mise en demeure peut être valable sur le territoire de toutes les communes de l'intercommunalité, suivant ce qu'a prévu le président de l'EPCI dans son arrêté.

Sources : article 9 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 ; décret n° 2007-690 du 3 mai 2007 ; arrêt du Conseil d'État n° 430064 du 23 décembre 2020.

Le maire peut interdire les commerces ambulants dans sa commune, à condition d'en fixer les limites géographiques et les horaires.

Les commerçants ambulants sur les marchés, foires ou voies publiques doivent respecter certaines règles, notamment celle de déposer une déclaration préalable auprès du maire qui remet, en échange, une carte.

REMARQUE : la détention de la carte n'est pas exigée si le commerçant exerce son activité uniquement dans sa commune de résidence.

Lorsqu'une activité de commerce ambulant consiste à circuler sur la voie publique, sans pour autant occuper le domaine public, le maire ne peut ni l'interdire de manière générale et absolue, ni subordonner l'exercice de cette activité à la délivrance d'une autorisation. En effet, ces arrêtés portent atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie. De plus, le maire ne peut pas exiger le versement d'une redevance d'occupation ou d'utilisation du

domaine public lorsque les commerçants ambulants se contentent de s'arrêter momentanément pour conclure une vente. Toutefois, le maire doit assurer le maintien du bon ordre dans les foires, marchés spectacles, cérémonies publiques, jeux, cafés, églises, etc. Ainsi, dans l'intérêt de la commodité et de la sûreté de la circulation, le maire peut réglementer l'exercice du commerce ambulant dans les rues, notamment l'interdire dans certaines rues et à certaines périodes.

NOTRE CONSEIL : dans son arrêté, le maire doit limiter l'activité à certains horaires et sur un territoire déterminé. Ces conditions sont cumulatives. À défaut, l'arrêté sera annulé par le juge administratif.

Sources : rép. ministérielle n° 37251, JOAN du 22 juin 2021, page 5055.

ÉLUS

Le défaut de pression de la bouche d'incendie peut engager la responsabilité du maire.

Les communes sont chargées du service public de défense extérieure contre l'incendie et sont compétentes pour créer, aménager et gérer les points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours.

Le maire exerce des pouvoirs de police spéciale en matière de défense extérieure contre l'incendie. Il doit, par arrêté, prévoir les mesures nécessaires de lutte contre l'incendie, et notamment **identifier les risques à prendre en compte, et fixer, en fonction de ces risques, la quantité, la qualité et l'implantation des points d'eau incendie** pour l'alimentation et la ressource en eau des moyens de service d'incendie et de secours. Ainsi, **le maire peut engager sa responsabilité en cas de carence ou de manquement de ses pouvoirs.**

REMARQUE : la faute d'un agent ou le mauvais fonctionnement d'un service ne relevant pas de la commune peuvent atténuer la responsabilité du maire.

Par exemple, la responsabilité de la commune pour faute lourde peut être retenue dans plusieurs hypothèses :

1. **Le défaut de pression à la bouche d'eau résultant d'une insuffisance d'entretien de l'installation,**

2. L'inadaptation du réseau de distribution d'eau au matériel de lutte contre l'incendie,
3. L'absence de mesure pour assurer une alimentation en eau suffisante de la bouche alors que la commune avait été informée d'une baisse de pression importante,
4. **L'impossibilité de fournir aux pompiers de l'eau sous pression dans les 15 premières minutes après leur arrivée à cause de la vétusté de l'installation,**
5. L'impossibilité de raccorder l'autopompe aux bouches d'incendie,
6. Le défaut de fonctionnement de la bouche d'incendie la plus proche.

La responsabilité de la commune peut être engagée **pour faute simple en cas d'impossibilité de faire fonctionner une motopompe.**

REMARQUE : l'engagement de la responsabilité pour faute simple est plus risqué pour la commune car le fardeau de la preuve est allégé pour la victime.

En revanche, **la responsabilité pénale du maire n'a, jusqu'à présent, jamais été engagée du fait de ce pouvoir de police spéciale.**

Sources : rép. ministérielle n° 20456, JO Sénat du 10 juin 2021, page 3695.

S'il n'existe pas de candidat de même sexe pour remplacer un siège vacant de l'organe délibérant, il faut attendre les prochaines élections locales.

Dans les communes de 1000 habitants et plus, les conseillers communautaires sont élus en même temps que les conseillers municipaux et figurent sur la liste des candidats au conseil municipal. Cette liste est composée alternativement de candidats de chaque sexe. **En principe, le siège d'un conseiller communautaire devenu vacant (démission, décès, etc) doit être pourvu par le candidat du même sexe**, élu conseiller municipal et suivant sur la liste des candidats aux sièges

de conseiller communautaire sur laquelle le conseiller à remplacer a été élu, ou sur la liste correspondante des candidats aux sièges de conseiller municipal n'exerçant pas de mandat communautaire. **À défaut, le siège de conseiller communautaire reste vacant jusqu'au prochain renouvellement du conseil municipal de la commune.**

Sources : article L. 273-10 du code électoral ; rép. ministérielle n° 36331, JO AN du 18 mai 2021, page 4204.

DOMAINE

Les biens vacants et sans maître

Les communes peuvent augmenter leur patrimoine avec les biens vacants et sans maître. Ces derniers sont composés d'immeubles bâtis et non bâtis. Si la commune renonce à l'exercice de ses prérogatives, c'est l'Etat qui en devient propriétaire.

Les biens sans maître peuvent provenir d'une succession ouverte depuis 30 ans

Les biens vacants et sans maître peuvent être issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Dans ce cas, ces biens appartiennent en principe à la commune.

Toutefois, la commune peut renoncer, par délibération, à exercer ses droits au profit de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI. En l'absence de délibération de la commune, ou si l'EPCI renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat, qui constate le transfert du bien par un arrêté préfectoral (art. L. 1123-2).

Sources : articles L. 1123-1-1° et L. 1123-2 du code général de la propriété de la personne publique.

Les biens sans maître peuvent être des immeubles sans propriétaires connus

Les biens vacants et sans maître peuvent également être des immeubles sans propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers depuis plus de trois ans. **Pour initier la procédure, le maire doit prendre un arrêté après avis de la commission communale des impôts directs.** En cas d'intercommunalité, il revient au président de l'EPCI de prendre un arrêté. Le maire ou le président de l'EPCI procède à une publication et à un affichage de cet arrêté. **S'il y a lieu, ils procèdent à une notification aux derniers domiciles et résidence du dernier propriétaire connu.** Une notification est également adressée à l'habitant ou à l'exploitant si

l'immeuble est habité ou exploité, ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté doit être notifié au préfet. **Dans le cas où aucun propriétaire ne se manifeste durant un délai de 6 mois, l'immeuble est présumé sans maître.** La commune ou l'EPCI peut alors l'incorporer dans son domaine, par délibération. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

ATTENTION : à défaut de délibération prise dans les six mois, la propriété du bien vacant et sans maître est attribuée à l'Etat. Le transfert du bien est constaté par un arrêté du préfet.

Sources : articles L. 1123-1-2° et L. 1123-3 du code général de la propriété de la personne publique.

Les immeubles non bâtis peuvent être déclaré vacants et sans maître

Les biens vacants et sans maître peuvent encore être des immeubles sans propriétaire connu, non assujettis à la TFPB et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers. **À cet effet, les centres des impôts fonciers signalent au préfet les immeubles satisfaisant à ces conditions au 1^{er} mars de chaque année.** Au plus tard le 1^{er} juin de chaque année, le préfet arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. **Le préfet et le maire procèdent à une publication et à un affichage de cet arrêté** ainsi que, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domiciles et résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée à

l'habitant ou à l'exploitant si l'immeuble est habité ou exploité, ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières. Dans le cas où aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de six mois, l'immeuble est présumé sans maître. Le préfet notifie cette présomption au maire.

La commune peut l'incorporer dans le domaine privé communal par délibération du conseil municipal. Cette incorporation est constatée par un arrêté du maire. À défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la notification de la vacance présumée, la propriété est attribuée à l'Etat. Le transfert du bien est constaté par un arrêté du préfet.

Sources : Articles L. ; 1123-1-3° et L. 1123-4 du code général de la propriété de la personne publique.