

LES BIENS SANS MAÎTRES, ABANDONNÉS OU EN FRICHE

Il existe plusieurs outils à la disposition de la municipalité lorsque celle-ci souhaite se réappropriier le bâti et le non bâti sur son territoire. Ils seront différents en fonction du but recherché : soit l'acquisition de la propriété, soit l'assurance d'un meilleur entretien, *a minima*.

Les biens sans maîtres

C'est le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui définit les biens sans maître, particulièrement son article L. 1123-1 qui dispose :

« Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens [...] qui :

1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

Ce délai est ramené à dix ans [pour les biens situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation du territoire, dans une zone de revitalisation rurale et dans les quartiers prioritaires des politiques de la ville] ;

2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. »

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

La commune peut engager une procédure concernant ces biens ou, à défaut, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), si la commune a renoncé à exercer ce droit, par délibération.

La procédure dépend de la situation du bien (1° ou 2° précité).

L'acquisition de plein droit (article L. 1123-2)

La commune peut se porter acquéreur d'un bien sans maître sur son territoire lorsque ce bien était détenu par un propriétaire décédé depuis plus de 30 ans et dont les héritiers n'ont pas accepté la succession (expressément ou tacitement) durant cette période.

La procédure est simple, car il s'agit d'une prise de délibération, autorisant le maire à acquérir le bien sans maître, considérant qu'il revient de plein droit à la commune.

Ce procès-verbal non créateur de droits n'a pas à être publié au fichier immobilier (circulaire n° MCTB0600026C du 8 mars 2006).

L'acquisition en cas de propriétaire inconnu et de défaut de paiement de taxe foncière depuis plus de 3 ans (ou acquittée par un tiers) (article L. 1123-3)

A noter ! Il est très important de n'avoir aucun propriétaire connu, car, dans ce cas, le bien ne sera pas présumé sans maître et il conviendra d'appliquer une procédure différente (voir ci après).

Les étapes sont les suivantes :

1) Constat effectif d'un bien sans maître

Avant toute chose, la commune devra d'abord constater que le bien est effectivement sans maître. Dans ce cas, le secret fiscal est levé : la commune peut solliciter les services fiscaux concernant la parcelle pour en connaître son état de situation d'imposition (réponse ministérielle au JO AN du 12 avril 2022, n° 38016).

2) Prise d'un arrêté constatant la vacance de l'immeuble

L'arrêté sera affiché pendant 6 mois et le cas échéant notifié au dernier domicile connu du propriétaire, ainsi qu'à l'habitant ou l'exploitant de l'immeuble s'il est habité ou exploité, et au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Il est également notifié au Préfet (obligatoire pour le rendre exécutoire).

En l'absence de manifestation d'un quelconque propriétaire pendant 6 mois (à compter de la dernière mesure de publicité), le bien est présumé sans maître : il peut être incorporé dans le domaine de la commune par délibération.

3) Prise d'une délibération pour incorporer le bien

La délibération devra être prise dans les 6 mois à compter de la vacance présumée.

Attention, à défaut, la propriété du bien sera attribuée à l'Etat.

4) Prise d'un arrêté constatant l'incorporation

Il conviendra de publier cet arrêté au fichier immobilier en utilisant le Cerfa n° 11196*03.

Les biens en état d'abandon

Il s'agit de biens qui ont des propriétaires connus, mais qui sont manifestement abandonnés par ces derniers.

Attention ! Cette procédure ne doit pas être utilisée dans le cas où la solidité de l'immeuble est compromise. Dans ce cas, c'est la procédure d'immeuble menaçant ruine (ex-péril) qui doit être engagée par la commune.

La procédure ne concerne que les immeubles, parties d'immeuble, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains (article 2243-1 du Code général des collectivités territoriales) :

- Sans occupant à titre habituel ;
- Manifestement non entretenus ;
- Que la commune souhaite acquérir « 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, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations ».

Un projet d'aménagement déterminé doit donc impérativement exister pour justifier cette atteinte au droit de propriété privée.

Procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste

Tout d'abord, le maire constate l'abandon manifeste de la parcelle, après avoir procédé à sa détermination ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Ce procès-verbal indique la nature des désordres et les mesures pour remédier à son état d'abandon.

Ce procès-verbal est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fait également l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Il est notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés. A défaut d'avoir pu les identifier (ou leur domicile), la notification sera faite à la mairie.

La notification doit reproduire les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT, à peine de nullité.

Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste

A l'issue des trois mois, soit les propriétaires ont réalisé les travaux ou se sont engagés à le faire par convention, et la procédure ne peut être poursuivie, soit l'abandon manifeste de la parcelle est constaté par le procès-verbal définitif, tenu à la disposition du public.

Délibération du conseil municipal déclarant le bien en état d'abandon manifeste

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 parmi celles précitées.

L'engagement de la procédure d'expropriation

Pour que la commune devienne officiellement propriétaire de la parcelle, les démarches susénumérées devront mener à l'engagement d'une procédure d'expropriation, dans les conditions prévues à l'article L. 2243-4 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.

Ensuite, au vu du dossier et des observations du public, le Préfet poursuit l'expropriation par arrêté préfectoral, publié au Recueil des Actes Administratifs, affiché à la mairie et notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels.

Si le propriétaire est inconnu, la procédure d'expropriation se poursuit normalement et le juge va, selon le droit commun, rendre l'ordonnance de transfert. Si l'ordonnance ne peut être notifiée à un propriétaire, la publicité peut être effectuée par son affichage en mairie.

A noter ! Pour se passer de ces formalités, une acquisition du terrain ou du bâtiment par voie amiable est toujours possible.

Les terrains en friche

Si l'acquisition du terrain n'est pas souhaitée mais qu'il manque manifestement d'entretien, voire que des plaintes sont formulées à ce sujet en mairie, il est possible de solliciter une intervention de la part des propriétaires dans certains cas. En cas de défaut d'entretien d'un terrain, le maire dispose d'un pouvoir de police spéciale prévu à l'article L. 2213-25 qui lui permet de mettre en demeure le propriétaire de remettre en état son terrain.

Cette possibilité ne concerne toutefois que les terrains non bâtis ou partie de terrains non bâtis :

- situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines ;
- dont le défaut d'entretien se répercute sur l'environnement.

Ce motif d'environnement est essentiel et devra être précisé dans les motivations de l'arrêté. A titre d'exemple, le juge a considéré qu'une végétation abondante et vigoureuse ainsi

que la présence d'engins de chantier détériorés et abandonnés depuis de nombreuses années pouvaient être considérés comme un motif d'environnement.

A noter ! La commune peut aussi mettre en demeure les administrés d'élaguer leurs plantations en bordure de voie publique, et y procéder d'office en cas d'inaction.

Procédure contradictoire

Le propriétaire devra être mis à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant et sur sa demande, des observations orales. La personne intéressée devra être informée qu'elle peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix. Si le propriétaire ou, en cas d'indivision, un ou plusieurs des

indivisaires n'ont pu être identifiés, la notification les concernant est valablement faite à la mairie.

Mise en demeure

Le maire pourra ensuite notifier par arrêté au propriétaire une mise en demeure d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de son terrain, dans un délai déterminé.

Exécution d'office

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux prescrits de remise en état du terrain ou de la partie de terrain n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

Attention ! Concernant très spécifiquement les dépôts de déchets, une réglementation spécifique existe au Code de l'environnement (article L. 541-3), permettant, après l'observation d'une procédure contradictoire, de mettre en demeure le détenteur du déchet de prendre les mesures nécessaires pour que celui-ci soit supprimé et, à défaut, d'assurer d'office l'élimination aux frais du responsable. Le dépôt irrégulier de déchets est également une infraction.

