



**PRÉFET  
DU CANTAL**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# METTRE EN ŒUVRE LA PROCÉDURE DE BIEN EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

*Fiche pratique à destination des chefs de projet PVD*

*Mars 2024*



## SOMMAIRE

- 0- Rappels liminaires
- 1- Définition et champ d'application
- 2- Les apports d'une ORT en la matière
- 3- Étape n° 1 : le constat provisoire d'abandon
- 4- Étape n° 2 : le délai d'observation de 3 mois
- 5- Étape n° 3 : le constat définitif d'abandon, puis la possibilité d'exproprier
- 6- L'articulation avec d'autres polices administratives spéciales

- Documents annexes :

- schéma synoptique de la procédure ;
- exemple de PV provisoire d'abandon ;
- exemple de PV définitif d'abandon ;
- exemple de délibération portant déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et décision d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ;
- exemple d'arrêté préfectoral de DUP et de cessibilité dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste.

### **RÉFÉRENCES JURIDIQUES & DOCUMENTS UTILISÉS :**

- Code général des collectivités territoriales, article L.2243-1 à L.2243-3 ;
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Fiche du CEREMA, Mobiliser le foncier peu ou pas utilisé, juin 2023 ;
- Fiche « procédure de bien en état d'abandon » du PDLHI du Pas-de-Calais, décembre 2020 ;
  - Biens sans maître et en état d'abandon manifeste : le coup de pouce de la loi 3DS, article du cabinet Seban et associés in *Le moniteur*, 13 janvier 2023 ;
  - Document « L'acquisition de biens sans maître ou en abandon manifeste, les fondamentaux juridiques », Banque des territoires, 2021 ;
  - Site de l'ANIL : <https://www.anil.org> ;
  - Plateforme OSMOSE-ORT ; questions-réponse du réseau sur les ORT ;
  - Fiche de l'établissement public foncier de Bretagne, FONC 09, septembre 2020.

*Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas les services de l'Etat. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée*



## 0- Rappels liminaires

Les biens sans occupant habituel et non entretenus / laissés à l'état d'abandon présentent souvent une configuration pénalisante, notamment dans les petits centres-bourgs.

Ils renforcent l'image de délabrement de l'espace urbain, peuvent être source de nuisances, faire l'objet d'actes répétés de vandalisme, voire à long terme préparer des périls qui nécessiteront une intervention de l'autorité publique.

A la différence d'autres outils qui vont directement viser à l'acquisition de la maîtrise foncière par la collectivité, la **procédure de bien en état d'abandon manifeste** s'analyse plutôt en une procédure « à double détente ».

Dans un **premier temps** la collectivité va, au moyen de cette procédure, de **susciter une action du propriétaire** pour remédier aux désordres observés.

Dans un **second temps** seulement, et à défaut de réaction du propriétaire, la procédure **pourra** se poursuivre par l'enclenchement d'une **procédure d'expropriation**.

Il ne faut jamais oublier que dans cette seconde hypothèse, l'expropriation ne peut être engagée que si la collectivité a l'intention de déployer un projet répondant impérativement aux conditions prévues à l'article L.2243-3 du CGCT.



## 1- Définition et champ d'application

La définition des biens en état d'abandon manifeste, de même que la procédure du même nom, sont régies par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT.

Matériellement, un bien en état manifeste d'abandon **ne peut être qu'un immeuble, une partie d'immeuble, une voie privée assortie d'une servitude de passage public, une installation ou un terrain**. Cette liste est limitative.

Le bien doit, **de surcroît, répondre à deux conditions cumulatives** (et non alternatives) :

- le bien doit être « *sans occupant à titre habituel* » ;
- le bien doit être « *manifestement non-entretenu* ».

Si le bien ne satisfait pas ces premières conditions, la procédure ne peut pas être mise en œuvre à peine d'irrégularité.

Voici en particulier quelques exemples de situations caractéristiques de l'abandon manifeste, selon la jurisprudence :

- « *toiture ouverte, végétation envahissante, persiennes ouvertes et rouillées couplées à des actes de vandalisme récurrents* » ;
- « *vitres à changer sur l'ensemble du bâtiment, absence de crépi des murs de la maison, arbres non étêtés autour du bâtiment, grillage abîmé par la végétation* ».



## 2- Les apports d'une ORT en la matière

Depuis la loi 3DS, soit depuis le 23 février 2022, le bien qui va faire l'objet de la procédure peut se situer n'importe où sur le territoire communal.

Le fait de se situer dans le périmètre d'intervention de l'ORT va apporter **une seule facilité** : dans ce périmètre, « *l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie* ».

La cible de cette facilité est claire : rendre leur destination aux étages de logements situés au-dessus des commerces, dont des travaux ont condamné un accès séparé.

Attention, la **procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 demeure alors applicable**, même dans ce cas.



## 3- Étape n° 1 : le constat provisoire d'abandon

Après avoir vérifié la qualification juridique du bien concerné (voir paragraphe 1), il convient de rechercher le numéro de parcelle concernée, puis de procéder à une minutieuse recherche d'informations préalables.

Le maire doit avant toute chose **rechercher dans le fichier immobilier ou au livre foncier quels sont les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés à la situation du bien** (article L.2243-2 du CGCT).

Pour ce faire, le maire pourra utilement se tourner vers la DDFIP de son département et conserver les extraits qu'il obtiendra. Sa connaissance locale des lieux (lien avec les notaires, les voisins etc.) pourra l'orienter vers d'autres personnes intéressées.

Le maire constate ensuite, par **procès-verbal provisoire**, l'abandon manifeste de la parcelle. Il n'a pas besoin de l'aval de son conseil municipal. Ce PV provisoire doit respecter plusieurs exigences de fond, de forme, et de publicité :

- **le procès-verbal doit être fortement motivé et indiquer la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser la situation.** Un PV indiquant simplement l'état d'abandon manifeste du bien, sans autre précision et sans définition matérielle des travaux à entreprendre pour y mettre fin ne serait pas régulier ;
- **le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste doit être notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés.** Cette lettre de notification doit absolument reproduire, intégralement, le texte des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT ;
- **si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu,** la notification le concernant est valablement faite à la mairie ;
- **le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste doit également être affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ;**
- **le PV doit enfin faire l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.**

Ces exigences peuvent s'avérer chronophages. Ne pas les respecter conduirait cependant à vicier la procédure entière.



## 4- Étape n° 2 : le délai d'observation de 3 mois

La collectivité doit ensuite laisser s'écouler un **délai de 3 mois**.

Dans un souci de sécurité juridique, il est conseillé de prendre pour point de départ la date de la dernière des mesures de publicité et de notification visées ci-dessus. Trois cas de figure sont alors envisageables :

- les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ; **la procédure s'arrête là ;**

**OU**

- dans les 3 mois, les propriétaires se sont engagés à effectuer les travaux nécessaires par convention avec le maire dans un délai fixé par cette dernière (il a été jugé que la passation d'une convention était bien obligatoire) ; **la procédure est suspendue mais pourra reprendre à expiration du délai prévu à la convention si les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux engagements pris ;**

**OU**

- les propriétaires n'ont ni mis fin à l'état d'abandon, ni se sont engagés par convention à les réaliser dans le délai de 3 mois : **la procédure peut être directement poursuivie.**

Il est à noter, selon les termes de l'article L.2243-3 du CGCT, que « le *propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien* ».



## 5- Étape n° 3 : le constat définitif d'abandon, puis la possibilité d'exproprier

Une fois échu le délai de 3 mois, le maire constate par un **procès-verbal définitif** l'état d'abandon manifeste de la parcelle, et le tient à la disposition du public.

La **collectivité détient alors la possibilité de poursuivre la procédure**, mais en passant obligatoirement par une **délibération préalable de l'assemblée délibérante** (le maire n'est pas compétent pour y procéder seul). Cette délibération du conseil municipal va consister :

1. à formellement **déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste** ;
2. **ET à décider et d'en poursuivre l'expropriation** au profit de la commune, d'un EPCI ou de tout autre organisme y ayant vocation, ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

Attention, cette faculté d'engager la procédure d'expropriation est **subordonnée à la mise en œuvre d'un projet de la collectivité**. Autrement dit **l'abandon manifeste constitue une condition nécessaire mais non suffisante pour de justifier l'utilité publique** nécessaire à la mise en œuvre de l'expropriation.

Les textes cadrent avec précision le **type de projets** pouvant être déployés par la collectivité sur la parcelle en vue d'en justifier l'expropriation. **L'expropriation doit être demandée en vue** (article L.2243-3 du CGCT) :

- (1) **soit** de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat ;
- (2) **soit** de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles ;
- (3) **soit** de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

Si tel n'est pas le cas, il n'est pas nécessaire de délibérer : la procédure doit s'arrêter et la démarche d'expropriation ne peut pas être engagée.

Un code commenté (CGCT) permettra d'identifier quels types de projets ont été admis ou rejetés par la jurisprudence.

La collectivité doit prendre garde à **motiver avec soin** le projet qu'elle entend mettre en œuvre. Le juge sanctionne les formulations évasives ou trop générales, motivées par le seul « intérêt général », qui ne permettent pas de connaître, avec précision, la destination exacte du bien dont l'expropriation est demandée.

La **procédure d'expropriation à respecter par la collectivité est ensuite fixée par l'article L.2243-4 du CGCT**. Elle s'effectue en la forme simplifiée. Schématiquement :

- 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.
- Le préfet, au vu du dossier et des observations du public, déclare l'utilité publique du projet et déclare les biens cessibles par arrêté.
- L'arrêté préfectoral fixe également 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.
- Il fixe enfin 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.
- Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (phase judiciaire).

Il importe de relever que le juge administratif, saisi d'un contentieux sur l'utilité publique, va appliquer ses règles classiques de contrôle : l'expropriation devra à la fois se révéler nécessaire et emporter des atteintes au droit de propriété qui ne sont pas excessives au regard de l'intérêt public du projet (théorie du bilan).

Face à la technicité de la matière, et parfois de la difficulté de qualifier juridiquement un bien en état d'abandon manifeste, il est systématiquement recommandé aux collectivités de recourir à l'expertise d'un notaire et des services de la DDFiP.



## 6- L'articulation avec d'autres polices administratives spéciales

La question peut se poser de l'articulation de cette procédure de bien en état d'abandon manifeste avec la police prévue à l'article L.511-1 et suivants du CCH (police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, anciennement dite « de péril »).

Cette dernière police a un objet différent. Elle vise spécifiquement les situations d'immeubles bâtis susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la santé publique en raison d'une cause inhérente à l'immeuble.

Si un problème de sécurité ou de santé est généré par un immeuble, il convient de recourir à la police des articles L.511-1 et suivants du CCH.

Si l'immeuble ne pose pas de problèmes de sécurité ni de santé publique, il convient de recourir à la procédure de bien en état d'abandon si les conditions prévues par les textes sont remplies.

Les deux polices sont indépendantes et doivent le demeurer, puisqu'elle n'ont pas le même objet.

Selon la jurisprudence et selon les situations rencontrées, un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité pourra, néanmoins, légalement faire l'objet d'une procédure d'abandon manifeste.

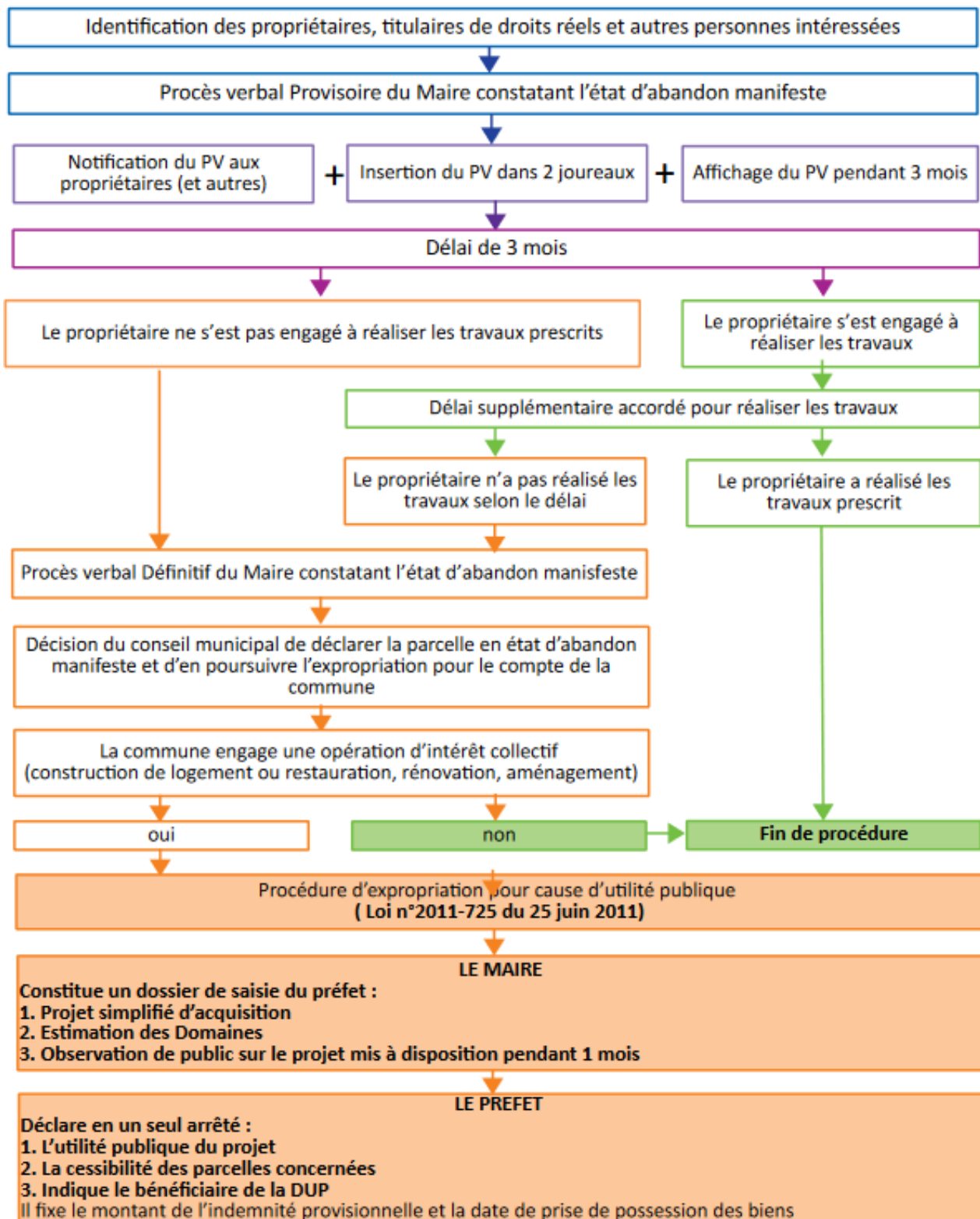
---

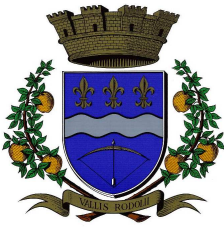




## ANNEXE : schéma synoptique de la procédure et exemple d'actes

[Document issu du PDLHI du Pas-de-Calais]





**LE VAUDREUIL**

## **PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

Vu les articles L.2243-1 à L 2243-4 du Code Général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2019 (n° 2019/85) autorisant le maire à lancer la procédure "d'état d'abandon manifeste" de la parcelle cadastrée D1347,

Nous, Bernard Leroy, Maire du Vaudreuil, nous avons constaté le 17 février 2020, le 20 août 2020 et le 06 janvier 2021, que la propriété appartenant à Mme Josette GACOGNE et Mme Aurélie GACOGNE, située 18 rue du 8 mai sur la commune du Vaudreuil et figurant à la matrice cadastrale sous le numéro D1347 est en état d'abandon manifeste.

Nous constatons que ladite parcelle n'abrite aucun occupant et qu'elle n'est plus entretenue depuis de très nombreuses années ;

Le terrain entourant la maison à usage d'habitation est envahie par une végétation abondante et dense (herbe non fauchée, ni tondue, arbustes non taillés, prolifération d'orties,...) ;

Sur la parcelle nous constatons la présence d'une voiture, vitres cassées et portières détériorées qui n'est pas en état de rouler ;

Des débris jonchent le sol du jardin mais également le sol de la maison. Des lits de fortune, des meubles détruits sont présents dans les pièces ;

Le bâtiment n'est plus hors d'air : des fenêtres sont cassées, le battant d'une porte fenêtre est manquant, les volets ne sont plus en état d'usage ;

Le bâtiment n'est plus hors d'eau : des trous sur la toiture sont visibles et peuvent laisser passer la pluie ;

L'installation électrique est vétuste et n'est plus aux normes : des fils électriques sont à nu à certains endroits ;

Des moisissures sont présentes et les murs s'effritent ;

Constatation de plusieurs départs de feu (dans la maison et dans la véranda) ;

L'ensemble des murs sont tagués.

La nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon est la suivante :

Mettre un portail à l'entrée de la propriété afin d'en interdire le passage et l'entrée.

Défricher le terrain en coupant les herbes, les arbustes, les arbres et en enlevant le lierre qui pousse sur la maison. Ainsi cela évitera la propagation de vermines (rats, souris...).

Les végétaux grands de plus de 2 m et plantés à une distance inférieure à 2 m des clôtures devront être coupés ;

Evacuer les débris présents sur la parcelle ;

Faire évacuer la voiture (Hyundai Pony immatriculée 8459VS27) qui a été fortement dégradée et qui risque à force de polluer le sol.

Faire évacuer les déchets au sol dans l'ensemble des pièces et le garage : Habits, papiers, cartons, tables, chaises, armoires en bois...

Faire dératiser la propriété en raison de la présence de rongeurs dans la maison et dans les murs puisque beaucoup de billes de polystyrène sortent des murs et des encadrements de fenêtres.

Des travaux de réparation du système électrique devront être entrepris ;

Des travaux de réparation de la toiture et le remplacement des menuiseries des portes et fenêtres devront être réalisés pour que la construction soit hors d'air et hors d'eau ;

Le présent procès-verbal ainsi que les textes et rapports qui y sont visés seront notifiés aux propriétaires, aux intéressés que nous aurons pu localiser.

Il sera affiché en mairie et sur la parcelle pendant 3 mois et fera l'objet d'une insertion sur le site internet de la commune et dans deux journaux "Paris Normandie" et "La Dépêche de Louviers".

A l'issue du délai 3 mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si les propriétaires n'ont pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon, le maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon et le conseil municipal pourra décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé au code de l'urbanisme, 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.

En foi de quoi nous avons adressé le présent procès-verbal qui a été clos le 6 janvier 2021 à 17 h 00 et avons signé.

Fait au Vaudreuil le 6 janvier 2021

Le Maire,  
Bernard LEROY





Nièvre - Bourgogne

## Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé 117 rue des Frères Gambon

Ouvert du Lundi au Vendredi

Nous, soussigné Michel VENEAU, maire de Cosne-Cours-sur-Loire

Vu les articles L. 2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste,

Vu les constatations du 27 décembre 2018, par le service des affaires juridiques et le directeur des services techniques attestant que la parcelle située 117 rue des Frères Gambon n'est manifestement plus entretenue depuis de nombreuses années,

Vu le courrier en date du 8 novembre 2018 demandant au propriétaire de remédier à cet état,

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 12 février 2019 concernant l'immeuble situé 117 rue des Frères Gambon,

Vu le certificat d'affichage du 24 juin 2019,

Vu le certificat attestant de la publication de l'avis dans deux journaux effectuée le 23 et le 27 février 2019,

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Madame Claude MILLOT épouse SCHORN dont la dernière adresse connue par les services de l'Etat est : Etage 2MI – Laubestr 5 – 12045 Berlin en Allemagne à notre injonction pour remédier à l'état d'abandon manifeste du bien dont elle est propriétaire et situé 117 rue des Frères Gambon, parcelle cadastrée AD 254, et que le délai de trois (3) mois prévu à l'article L.2243-3 du C.G.C.T. est expiré.

CONSTATONS L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE CE BIEN.

Adresser votre courrier à Monsieur Le Maire

Hôtel de Ville - B.P. 123 COSNE-COURS-SUR-LOIRE CEDEX 58206 - TEL 03 86 26 50 00 – FAX 03 86 26 50 16

<http://www.mairie-cosnesurloire.fr>

E-mail : [cosne@mairie-cosnesurloire.fr](mailto:cosne@mairie-cosnesurloire.fr)

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal définitif.

Ce procès-verbal sera affiché en Mairie ainsi que devant l'immeuble. Il sera également notifié à Madame Claude SCHORN qui reste la titulaire des droits réels sur cet immeuble.

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 25 juin 2019.

Le Maire,  
Michel VENEAU.





## RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 DÉCEMBRE 2021

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 13 décembre 2021, à compter de 18 h 00, le conseil municipal, sur convocation adressée par le maire le 07 décembre 2021, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni dans la salle du Conseil municipal.

Monsieur Marc GRICOURT, Maire, préside la séance.

#### **Présents :**

Marc GRICOURT sauf pour les délibérations n° B-D2021-298 à B-D2021-300, Jérôme BOUJOT, Marie-Agnès FÉRET, Benjamin VÉTELÉ, Corinne GARCIA, Yann BOURSEGUIN, Christine ROBIN, Paul GILLET à partir de la délibération n° B-D2021-251, Fabienne QUINET, Ozgür ESKI, Christelle LECLERC, Joël PATIN, Rachid MERESS jusqu'à la délibération n° B-D2021-252, Claire LOUIS, David LEGRAND, Christelle BERENGER, Sébastien BRETON, Yann LAFFONT, Catherine MONTEIRO, Kadiatou DIAKITÉ jusqu'à la délibération n° B-D2021-260, Sylvaine BOREL, Danièle ROYER-BIGACHE, Céline MOREAU à partir de la délibération n° B-D2021-252, Mourad SALAH-BRAHIM, Cédric MARMUSE, José ABRUNHOSA, Frédéric ORAIN, Françoise BEIGBEDER, Christophe DEGRUELLE, Nicolas ORGELET, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB à partir de la délibération n° B-D2021-251, Axel DIEUZAIDE, Étienne PANCHOUT, Mathilde DESJONQUÈRES, Sylvain GIRAUD, Malik BENAKCHA, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michel CHASSIER, Gildas VIEIRA de la délibération n° B-D2021-251 à B-D2021-276

#### **Pouvoirs :**

Kadiatou DIAKITÉ donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET à partir de la délibération n° B-D2021-261, Paul GILLET donne pouvoir à Corinne GARCIA jusqu'à la délibération n° B-D2021-250, Rachid MERESS donne pouvoir à Joël PATIN à partir de la délibération n° B-D2021-253, Céline MOREAU donne pouvoir à Jérôme BOUJOT jusqu'à la délibération n° B-D2021-251, Hélène MENOUE donne pouvoir à Nicolas ORGELET, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Christine ROBIN, Odile SOULÈS donne pouvoir à David LEGRAND, Michel PILLEFER donne pouvoir à Malik BENAKCHA,

#### **Excusés :**

El Hassania FRAISSE-ZIRIAB jusqu'à la délibération n° B-D2021-250, Gildas VIEIRA jusqu'à la délibération n° B-D2021-250 et à partir de la délibération n° B-D2021-277, Marc GRICOURT de la délibération n° B-D2021-298 à la délibération n° B-D2021-300,

**Secrétaire de séance :** Monsieur Yann LAFFONT

**N° B-D2021-294 FONCIER** – Ensemble immobilier cadastré DN 1033 situé 3 Quai de l'Abbé Grégoire à Blois - déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et décision d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune.

<b>N° B-D2021-294</b> <b>N° 050</b>	<b>FONCIER</b> – Ensemble immobilier cadastré DN 1033 situé 3 Quai de l'Abbé Grégoire à Blois - déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et décision d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune.
--	--

**Rapport :**

Vu les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.411-1,

L'ensemble immobilier constitué du bâtiment principal et du bâtiment annexe, situé à Blois 3 quai de l'Abbé Grégoire, parcelle cadastrée DN 1033, ayant pour propriétaire Madame MASSON, résidant 9, Hummelbergstrasse 73760 OSTFILDERN en ALLEMAGNE, se caractérise par un état d'abandon manifeste, La Ville de Blois en lien avec la Préfecture de Loir-et-Cher a mené nombre de démarches et procédures successives à l'endroit de Madame MASSON de sorte que cette dernière fasse le nécessaire en sa qualité de propriétaire pour entretenir et sécuriser l'ensemble immobilier lui appartenant (Cf. procès-verbal d'abandon définitif joint).

Considérant que, du fait de l'absence de suites données par Madame MASSON aux différentes mises en demeure qui lui ont été successivement adressées, et de l'abstention de cette dernière à prendre les mesures nécessaires à l'entretien et à la sécurisation de sa propriété, la procédure d'état d'abandon manifeste prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales a été mise en œuvre afin d'obliger le propriétaire à sortir l'ensemble immobilier de l'état d'abandon constaté,

Un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n° 001-2021 établi en date du 01/04/2021, sur la base d'un procès-verbal de constat d'huissier daté du 28/01/2021, et ayant fait l'objet des mesures de publicité et de notification requises par l'article L.2243-2 du CGCT, a attesté que cet ensemble immobilier qui n'a pas d'occupant à titre habituel, se trouve dans un état de vétusté et n'est manifestement plus entretenu.

Dans le délai de 3 mois de la signification du procès-verbal à Madame MASSON, cette dernière n'a pas mis fin à l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; elle ne s'est pas non plus engagée par convention avec le maire à effectuer les travaux propres à y mettre fin sous un délai défini,

Un procès-verbal définitif d'abandon manifeste établi en date du 18/10/2021 au vu du constat dressé par les représentants de la collectivité le 23/09/2021, a attesté que l'état d'abandon manifeste dudit ensemble immobilier demeure, en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre,

Le procès verbal définitif d'abandon manifeste a été notifié par huissier à la propriétaire le 15/11/2021. Il a été affiché le 19/10/2021 en mairie et sur la parcelle le 22/10/2021, a été publié sur le site internet de la Ville le 18/10/2021, et a fait l'objet d'une insertion dans la NOUVELLE REPUBLIQUE le 25/10/2021 et la RENAISSANCE le 29/10/2021,

A ce stade de la procédure, et au vu de l'absence de réaction de la propriétaire et de son inertie à procéder de son propre chef sur sa propriété aux travaux qui s'imposent, l'article L.2243-3 du CGCT prévoit que :

*«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, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, 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.»*

L'expropriation des immeubles et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut ensuite être poursuivie dans les conditions décrites à l'article L.2243-4 du CGCT.

Le maire constitue alors 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 la première étape de la procédure spécifique d'expropriation en cas d'abandon manifeste (procédure « simplifiée » au sens où aucune enquête publique préalable n'est nécessaire) sera une phase administrative laquelle consistera pour le Maire à saisir le Préfet.

Puis la seconde étape de la procédure d'expropriation à mener en cas d'abandon manifeste correspondra à une phase judiciaire. A ce titre, l'article L. 2243-4 du CGCT, prévoit que dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les modalités de transfert de propriété des immeubles et d'indemnisation des propriétaires sont également régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Vu l'estimation de ce bien fixé par la Direction des Finances publiques en date du 26 février 2021 évaluant sa valeur vénale à 255 000 €,

La présente délibération a donc pour objet de proposer au Conseil municipal de poursuivre la procédure d'état d'abandon manifeste sur l'ensemble immobilier considéré jusqu'à en obtenir l'expropriation au profit de la commune, et ceci en vue de permettre une réhabilitation dudit ensemble immobilier aux fins d'habitat.

Étant précisé que par ailleurs, l'article L.411-1 (3°) du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit que les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, peuvent notamment être cédés de gré à gré à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession.

Considérant que l'acquisition de ce bien par la Ville de Blois permettrait :

- de traiter son état d'abandon, et de dégradation, source de nuisances pour les riverains ;
- de s'inscrire dans le projet Action Cœur de Ville (ACV), tel que décliné dans la convention de 2018 notamment en matière d'habitat. La ville de Blois et Agglopolys se sont engagés dans ce programme, parallèlement à l'engagement d'une OPAH RU, portée par l'Agglomération.

Plus spécifiquement, l'un des enjeux urbains d'ACV est de renforcer l'attractivité du centre-ville par la requalification des bâtiments dégradés et le retour d'une ville habitée au centre-ville (axe 1 de la convention : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville »).

Aussi, l'acquisition de ce bien permettrait d'agir sur la vacance en centre-ville, de favoriser la remise sur le marché immobilier de ce bien en adaptant l'offre de logements aux besoins des ménages, ou personnes désireuses de vivre en centre-ville et de profiter de ses nombreuses fonctionnalités (écoles, commerces, culture, ...) et atouts (richesse patrimoniale, présence de la Loire, espaces publics de qualités ...).

- de répondre de façon plus globale aux objectifs de production de logements, 200 logements sur le territoire de la Ville, tels que fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacements (PLUi-HD), dont les orientations générales ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 8 novembre 2018 (délibération n°A-D-2018-252).

Considérant qu'il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation dans l'intérêt général de la collectivité et de ses habitants,



**Proposition :**

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- au vu du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste de la parcelle établi par le Maire de Blois en date du 01/04/2021, et du procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste de la parcelle établi par le Maire de Blois en date du 18/10/2021, décider en application de l'article L.2243-3 du CGCT, de déclarer l'état d'abandon manifeste de la parcelle située à Blois 3 quai de l'Abbé Grégoire, cadastré DN 1033,
- décider de poursuivre au profit de la commune de Blois l'expropriation pour cause d'utilité publique dudit ensemble immobilier dans les conditions et selon la procédure décrites à l'article L.2243-4 du CGCT, en vue de la réhabilitation aux fins principales d'habitat, répondants aux objectifs de la convention Action Cœur de Ville et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD ; étant précisé que l'ensemble immobilier ainsi exproprié au profit de la Ville à l'issue de la procédure pourra ensuite aux termes de l'article L.411-1 (3°) du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être cédé de gré à gré par la Ville de Blois à une personne de droit privé ou de droit public, sous conditions que cette dernière l'utilise en vue d'une réhabilitation aux fins principales d'habitat,
- autoriser le Maire en application de l'article L.2243-4 du CGCT, à constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui sera mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions qui seront précisées par une délibération ultérieure du conseil municipal,
- autoriser le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en saisissant le Préfet du Loir-et-Cher selon les modalités décrites à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- autoriser le Maire ou son représentant à procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation de la présente délibération et à signer au nom de la Ville, tous actes et pièces s'y rapportant.

**Décision :** Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,  
**Le Maire,**

*Certifié acte signé*

**Marc GRICOURT**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

**Arrêté préfectoral n° DCPAT-2023-24**

**PORTANT**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET CESSIBILITÉ**

**DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'ABANDON MANIFESTE**

**de la parcelle cadastrée AD n° 271 située 31 rue de Vouziers  
sur le territoire de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers**

Le préfet de la Marne,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

**VU :**

- le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services et organismes de l'Etat dans les régions et départements,
- le décret du 16 mars 2022 du Président de la République nommant M. Henri PREVOST, préfet du département de la Marne ;
- le décret du 17 août 2021 nommant M. Emile SOUMBO, en qualité de secrétaire général de la préfecture de la Marne ;
- l'arrêté préfectoral n° 2022-030 du 4 avril 2022 portant délégation de signature à M. Emile SOUMBO, secrétaire général de la préfecture de la Marne ;
- la demande d'intervention adressée par M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers au notaire en date du 10 septembre 2010, l'informant de l'état d'abandon manifeste de la propriété sise à Pontfaverger-Moronvilliers, 31 rue de Vouziers, parcelle AD 271, dont le propriétaire est décédé et qui occasionne des nuisances pour les riverains ;
- la réponse du notaire en date du 8 octobre 2010 informant M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers des recherches en cours pour identifier les héritiers du défunt propriétaire de la propriété et que par conséquent aucune mesure ne pouvait être prise concernant cette propriété ;
- les nouvelles demandes d'intervention du 25 octobre 2010 et du 15 juillet 2011 de M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers adressées au notaire demandant une remise en état des terrains non entretenus à la charge des ayants droit ;

- le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste établi par M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers en date du 17 septembre 2019 ;
- l'affichage en mairie effectué du 17 septembre 2019 au 24 décembre 2019 du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste ;
- la publication dans les journaux locaux « L'Union » du 24 septembre 2019 et « Les Petites Affiches Matot Braine » en date du 23 au 29 septembre 2019 du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste ;
- le procès-verbal définitif d'abandon manifeste établi par M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers en date du 6 janvier 2020 ;
- l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques de la Marne (DDFIP) en date du 28 janvier 2020 sur la valeur vénale de la propriété sise à Pontfaverger-Moronvilliers, 31 rue de Vouziers, parcelle AD 271 ;
- la délibération n° 17/2022 du 22 mars 2022 par laquelle le conseil municipal de Pontfaverger-Moronvilliers décide de poursuivre la procédure d'expropriation afin de créer un jardin public avec une zone de biodiversité sur la parcelle concernée au profit de la commune, conformément à l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales en mettant un dossier simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois ;
- le dossier simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût déposé en mairie et mis à disposition du public du 24 mars 2022 au 24 avril 2022 ;
- l'avis au public de la mise à disposition du dossier simplifié publié au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ;
- le registre mis à la disposition du public du 24 mars 2022 au 24 avril 2022 pour recueillir ses observations ;
- le dossier transmis au préfet de la Marne le 12 mai 2022 par la commune de Pontfaverger-Moronvilliers en vue de la déclaration d'utilité publique du projet et de l'expropriation de la parcelle cadastrée AD 271 située au 31 rue de Vouziers ;
- le courrier adressé au préfet de la Marne le 23 février 2023 par M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers précisant les démarches engagées pour la recherche des potentiels héritiers du bien ;

Considérant l'absence manifeste d'opposition du public au projet d'expropriation ;

Considérant que l'état d'abandon manifeste de la parcelle est avéré ;

Considérant que l'opération projetée présente un caractère d'utilité publique eu égard aux motifs et considérations exposés en annexe n°1 du présent arrêté,

Considérant le plan parcellaire, en annexe n°2 du présent arrêté,

**SUR** proposition de M. le secrétaire général de la préfecture de la Marne,

## A R R E T E:

**Article 1<sup>er</sup>** – Est déclaré d'utilité publique, par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le projet d'acquisition de la parcelle cadastrée AD n° 271 située 31, rue de Vouziers sur le territoire de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers en vue de l'aménagement d'un jardin public avec une zone de biodiversité.

**Article 2** – Est déclarée immédiatement cessible et en totalité au profit de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers, autorité expropriante, la parcelle suivante dont l'expropriation s'avère nécessaire pour réaliser le projet sus-visé déclaré d'utilité publique :

Indication cadastrale		Dernier propriétaire connu	Emprise à acquérir
Section cadastrale	Surface		
AD n°271	612 m <sup>2</sup>	M. Edmond LANGE Veuf né le 14/10/1906 à Kirkow (Pologne) et décédé le 03/04/2004 à Reims <u>Héritiers : inconnus</u>  Gérant / gestionnaire : Etude notariale Laurent QUINART 1, place de la Mairie 51490 BEINE-NAUROY	la totalité de la parcelle

**Article 3** – Le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux ayants droit éventuels de la parcelle cadastrée AD n° 271 est fixé à 36 000 € (trente-six mille euros), conformément à l'évaluation pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de la Marne.

**Article 4** – La prise de possession de la parcelle déclarée cessible, par la commune de Pontfaverger-Moronvilliers, ne pourra intervenir qu'après le 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 date de publication du présent arrêté.

**Article 5** – La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'expropriation n'est pas intervenue dans un délai de 5 ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Ce délai pourra être prorogé une fois pour une durée au plus égale, par voie d'arrêté préfectoral.

**Article 6** – Le présent arrêté de cessibilité sera caduc à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la date de publication de ce dernier.

**Article 7** – La présente décision sera affichée à la mairie de Pontfaverger-Moronvilliers et publiée par tous moyens en usage dans la commune, pendant au moins 2 mois, par les soins du maire de Pontfaverger-Moronvilliers. Un certificat d'affichage produit par le maire justifiera de l'accomplissement de cette formalité.

Elle sera notifiée par le maire de Pontfaverger-Moronvilliers aux propriétaires des droits réels sur le bien en cause, sous pli recommandé avec accusé de réception.

Le présent arrêté sera également publié sur le site internet des services de l'Etat dans la Marne, via le lien suivant:

<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquete-publique-declaration-d-utilite-publique/Enquetes-publiques-Rapports-des-commissaires-enqueteurs-et-arretes-de-declaration-d-utilite-publique>.

**Article 8** – La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans les 2 mois suivant sa publication auprès du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, 25, rue du Lycée 51036 Châlons-en-Champagne cedex ou par le biais de l'application telerecours (www.telerecours.fr). Le recours n'a pas d'effet suspensif sur la décision.

**Article 9** – M. le secrétaire général de la préfecture de la Marne, M. le sous-préfet de Reims et M. le maire de Pontfaverger-Moronvilliers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Marne.

Châlons-en-Champagne, le 14 MARS 2023

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,



Emile SOUMBO

**Annexe n°1 à l'arrêté n° DCPAT-2023-24 en date du 14 MARS 2023  
portant déclaration d'utilité publique et cessibilité  
dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste  
de la parcelle cadastrée AD n° 271 sise 31, rue de Vouziers  
sur le territoire de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers**

**MOTIFS ET CONSIDERATIONS  
JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION**

Le maire de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers a engagé une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée AD n° 271 située 31, rue de Vouziers sur le territoire communal.

En effet, d'après le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste établi le 17 septembre 2019, il a été constaté que le terrain et la maison, dont le dernier propriétaire connu est décédé depuis le 3 avril 2004, ne sont manifestement plus entretenus depuis son décès et portent atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

En effet, le terrain est en friche, le mur de la maison donnant sur la voirie se fissure, les menuiseries sont en mauvais état, les fenêtres sont cassées et l'intérieur de la maison est délabré. Les riverains font part de la présence de nuisibles tels que des rats. La végétation abondante et non entretenue envahit toute la propriété et déborde du côté des propriétés voisines. Par ailleurs, l'habitation peut être illégalement occupée, puisqu'elle est facilement accessible à d'éventuels squatteurs.

La commune est régulièrement saisie de doléances des propriétaires riverains, du fait des nuisances générées par cette propriété non entretenue et laissée à l'abandon.

D'importants travaux de remise en état s'avèrent nécessaires pour faire cesser ces désordres.

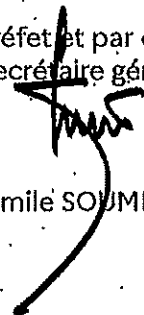
Le maire de Pontfaverger-Moronvilliers a mené la procédure jusqu'à son terme, déclaré la parcelle en état d'abandon manifeste et engagé la procédure d'expropriation de cette parcelle, en vue :

- d'assainir le terrain,
- de créer une réserve foncière,
- de nettoyer le terrain en friche,
- de procéder à la démolition de la maison d'habitation en état d'abandon manifeste,
- de créer sur le terrain ainsi mis à nu une réserve foncière constituée d'un jardin public, qui s'attachera notamment à préserver la biodiversité.

Pour information, cette propriété est située en zone urbaine à vocation principale d'habitat « UB » du plan local d'urbanisme (PLU) modifié le 24 septembre 2015.

Compte tenu de ce qui précède, le caractère d'utilité publique du projet d'acquisition de la parcelle cadastrée AD n° 271 en vue de la création d'un jardin public sur le territoire de la commune de Pontfaverger-Moronvilliers est établi par son objet et sa finalité, ce qui justifie la présente déclaration d'utilité publique.

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

  
Emile SOUMBO