

**ma ville et moi**



# **dossier logement**

## **SOMMAIRE:**

- droit au logement**
- biens abandonnés et sans maître**
- Les biens sans maître et les successions en déshérence**
- Les immeubles menaçant ruine**
- Désaffectation et déclassement des biens du domaine public**
- Les emplacements réservés**
- Les zones d'aménagement concerté**
- Réquisition des logements vacants avec attributaire**
- friches urbaines ou industrielles**

# droit au logement



Proclamé avec la loi Quilliot du 22 juin 1982 - qui fait du droit à l'habitat un droit fondamental - et consacré quelques années plus tard par la loi Besson de 1990 ("Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation"), le droit au logement est longtemps resté inappliqué, en l'absence de tout dispositif contraignant.

C'est à la suite de la mobilisation autour des campements de sans-abris, installés sous l'impulsion de l'association "les enfants de Don Quichotte" dans plusieurs grandes villes de France durant l'hiver 2006, que l'opposabilité du droit au logement a acquis un fondement juridique.

La loi du 5 mars 2007 instaurant le droit au logement opposable (dite "loi Dalo") reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes (résidant en France de façon stable et régulière) qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

La loi Dalo modifie le cadre de mise en oeuvre du droit au logement en le faisant passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats. Elle désigne l'État comme le garant du droit au logement et institue deux voies de recours : le recours amiable s'exerce devant une commission de médiation départementale qui, si elle juge la demande de logement urgente et prioritaire, demande au préfet de procurer un logement sur le contingent préfectoral ; le recours contentieux peut être engagé devant le juge administratif pour contester une décision défavorable de la commission de médiation ou pour défaut d'application d'une décision favorable.

La loi définit des catégories de personnes susceptibles d'engager ces voies de recours, "les personnes défavorisées prioritaires dans l'attribution d'un logement ou l'accueil dans une structure adaptée", c'est-à-dire :  
les personnes éligibles au logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande de logement après un délai anormalement long. Ce délai est fixé par le préfet en fonction des circonstances locales ;  
les demandeurs d'un logement social non logés ou mal logés (personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, logées dans des locaux insalubres ou dangereux, logées avec un enfant mineur ou une personne handicapée dans des locaux sur-occupés) ;  
les demandeurs d'hébergement (hébergement, établissement ou logement de transition, logement-foyer ou résidence hôtelière à vocation sociale).

Une fois le droit au logement reconnu, le préfet doit proposer un logement dans un délai de 6 mois (recours Dalo) ou un hébergement dans les 6 semaines (recours Daho). Dans le cas contraire, le requérant a la possibilité de faire condamner l'État à des astreintes et des dommages et intérêts. Ce recours indemnitaire est en augmentation : 700 en 2014, 1 300 en 2015. L'État verse alors directement aux plaignants des dommages et intérêts qui oscillent entre 2 000 et 10 000 euros par famille.

# droit au logement

# biens abandonnés et sans maître



## Acquisition par une commune d'un bâtiment abandonné

**Publics concernés :** tribunaux d'instance, juges de l'exécution, huissiers de justice, bailleurs, locataires.

**Objet :** organisation de la procédure de résiliation du bail d'habitation pour abandon et de la reprise subséquente des lieux.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** le décret organise les modalités de résiliation du bail (chapitre Ier) ainsi que la reprise des lieux abandonnés (chapitre II). Outre la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, sur assignation, il est désormais possible de former cette demande par requête. Le tribunal se prononce alors sans débat préalable sur la résiliation du bail, la reprise des lieux, éventuellement le paiement des arriérés de loyers ou d'autres sommes dues au titre du contrat de bail, ainsi que sur l'abandon des meubles dénués de valeur. Une opposition à cette décision peut être formée par le locataire ou le dernier occupant de son chef, dans le mois suivant sa signification, faute de quoi elle a force de chose jugée. Si le locataire est dans l'impossibilité de former cette opposition dans ce délai sans faute de sa part, il peut obtenir un relevé de forclusion. Une fois l'ordonnance passée en force de chose jugée, le bailleur peut reprendre son bien suivant une procédure d'expulsion simplifiée, qui lui permet en outre de débarrasser les meubles dénués de valeur sur le sort desquels le juge a statué. S'il y a des biens de valeur dans les lieux, il appartient au juge de l'exécution de statuer sur leur sort, conformément au droit commun de la procédure d'expulsion, sous réserve de quelques ajustements. Enfin, la procédure de reprise des lieux nécessite d'adapter certaines règles prévues dans le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution. Les modalités de reprise d'un local abandonné après signification d'une décision d'expulsion et commandement d'avoir à libérer le local sont précisées.

**Références :** le décret est pris pour l'application des dispositions de l'article 14-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Les textes sont consultables sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés,

Vu le code de procédure civile ;

Vu le code de l'organisation judiciaire, notamment son article L. 221-5 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 7, 14, 14-1 et 24 ;

Vu la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 modifiée portant réforme des procédures civiles d'exécution, notamment ses articles 21, 21-1, 61 et 66 ;

Vu le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 modifié instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

**suite**



# biens abandonnés et sans maître

## Chapitre Ier : Dispositions relatives aux procédures aux fins de résiliation du bail et de reprise des locaux pour abandon (Articles 1 à 9)

### Article 1

Peut être formée par requête, présentée dans les conditions prévues par le présent chapitre, la demande tendant à voir constater la résiliation du bail en application de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989, en vue de la reprise des locaux abandonnés.

Par la même requête, peut également être demandée la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail.

### Article 2

La requête est remise ou adressée au greffe par le bailleur ou tout mandataire. Outre les mentions prescrites par l'article 58 du code de procédure civile, elle est accompagnée des pièces justificatives, dont le procès-verbal d'huissier de justice visant à établir l'abandon.

### Article 3

S'il ressort manifestement des éléments fournis par le requérant, notamment du constat d'inoccupation des lieux et d'un défaut d'exécution par le locataire de ses obligations, que le bien a été abandonné par ses occupants, le juge du tribunal d'instance constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux. Le cas échéant, il statue sur la demande en paiement.

Lorsque l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissés sur place, le juge déclare abandonnés les biens n'apparaissant pas avoir de valeur marchande, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

Si le juge rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur sauf, pour celui-ci, à procéder selon les voies de droit commun.

### Article 4

L'ordonnance faisant droit à la demande et la requête sont conservées à titre de minute au greffe. Le greffe garde provisoirement les pièces produites par le bailleur à l'appui de la requête ; elles sont restituées au bailleur sur sa demande dès l'opposition ou, passé le délai d'opposition, sur justification de la signification de l'ordonnance.

En cas de rejet de la requête, cette dernière est restituée au requérant avec les pièces produites.

### Article 5

Une expédition de l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire est signifiée, à l'initiative du bailleur, au locataire et aux derniers occupants du chef du locataire connus du bailleur.

La signification contient, à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

- 1° L'indication qu'il peut être fait opposition à l'ordonnance par le destinataire qui entend la contester ;
- 2° L'indication du délai dans lequel l'opposition doit être formée, le tribunal devant lequel elle doit être portée, et les formes selon lesquelles elle doit être faite ;
- 3° L'information que le destinataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur dans le délai prévu au 2° ;
- 4° L'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et que le bailleur pourra reprendre son bien ;
- 5° Si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place :
  - a) L'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et qu'il pourra être procédé à l'évacuation des biens laissés sur place ;
  - b) La sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance et le rappel des dispositions de l'article 207 du décret du 31 juillet 1992 susvisé.

Si la signification n'est faite à personne, l'huissier de justice doit porter verbalement à la connaissance du locataire les indications mentionnées aux alinéas précédents. L'accomplissement de cette formalité est mentionné dans l'acte de signification.

L'ordonnance est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les deux mois de sa date.

**suite**



# biens abandonnés et sans maître

## Article 6

**Le locataire ou tout occupant de son chef peut former opposition à l'ordonnance. L'opposition est formée dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance par déclaration remise ou adressée au greffe. L'exécution de l'ordonnance est suspendue pendant le délai d'opposition ainsi qu'en cas d'opposition formée dans ce délai.**

## Article 7

**En cas d'opposition, le greffier en avise sans délai l'huissier de justice ayant dressé le procès-verbal prévu à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et convoque les parties à l'audience, selon les modalités prévues à l'article 844 du code de procédure civile. La convocation est adressée à toutes les parties, même à celles qui n'ont pas formé opposition. Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur en application de l'article 1er, conformément aux règles de la procédure aux fins de jugement prévues par les articles 845 à 847-3 du code de procédure civile. Il connaît des demandes incidentes ou moyens de défense au fond qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction.**

**Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance.**

**Si le juge constate que la requête a été présentée de manière abusive, il condamne le demandeur à l'amende civile prévue par l'article 32-1 du code de procédure civile.**

**Si aucune des parties ne se présente, le tribunal constate l'extinction de l'instance. Celle-ci rend non avenue l'ordonnance.**

## Article 8

**En l'absence d'opposition dans le mois suivant la signification, ou en cas de désistement de la partie qui a formé opposition, l'ordonnance produit tous les effets d'un jugement passé en force de chose jugée. Toutefois, un relevé de forclusion peut être demandé dans les conditions prévues à l'article 540 du code de procédure civile.**

**Chapitre II : Dispositions relatives à la reprise des lieux modifiant le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 (Articles 9 à 10)**

## Article 9

**I. — Le titre IX du décret du 31 juillet 1992 susvisé est ainsi modifié :**

**1° Il est créé un chapitre Ier intitulé « Dispositions générales » comprenant les articles 194 à 208 ;**

**2° Après le chapitre Ier, il est créé un chapitre II ainsi rédigé :**

**suite**



# biens abandonnés et sans maître

## « Chapitre II

### « Dispositions propres à la reprise des lieux

« Art. 208-1.-Pour l'application des dispositions de l'article 21-1 de la loi du 9 juillet 1991, l'huissier de justice chargé de l'exécution procède aux opérations de reprise des lieux :

« 1° Lorsqu'il constate que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement prévu à l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 ;

« 2° Lorsqu'il est autorisé par décision de justice passée en force de chose jugée à reprendre des locaux abandonnés, dans les conditions prévues par les articles 1er à 8 du décret n° 2011-945 du 10 août 2011 pris pour l'application de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989.

« Art. 208-2.-L'huissier de justice chargé de l'exécution dresse un procès-verbal des opérations de reprise des lieux dans les conditions prévues par l'article 199 qu'il signifie conformément aux dispositions de l'article 202.

« Art. 208-3.-Dans le cas prévu au 1° de l'article 208-1, le procès-verbal de reprise des lieux peut être dressé avant l'expiration du délai fixé dans le commandement d'avoir à libérer les locaux.

« Art. 208-4.-Dans le cas prévu au 2° de l'article 208-1 :

« 1° S'il reste sur place des meubles sur le sort desquels il n'a pas déjà été statué, il est fait application des dispositions des articles 200, 201, à l'exception de son deuxième alinéa, et 203 à 207 ; toutefois, le délai prévu au 3° de l'article 201 et à l'article 203 est de quinze jours ;

« 2° S'il s'avère, à l'occasion des opérations de reprise des locaux que ceux-ci sont à nouveau occupés par la personne expulsée ou toute personne de son chef, l'huissier de justice procède conformément aux dispositions du chapitre Ier, sans qu'il ait à obtenir un nouveau titre d'expulsion ;

« 3° Pour l'application de l'article 208, en cas de réinstallation sans titre de la personne expulsée postérieurement aux opérations de reprise des locaux, constitutive de voie de fait, la signification de la décision de justice, passée en force de chose jugée, autorisant la reprise des lieux tient lieu de commandement d'avoir à libérer les locaux.

« Les autres dispositions du chapitre Ier ne sont pas applicables. »

II.-Il est créé un chapitre III intitulé « Dispositions communes » comprenant l'article 209.

III.-A l'article 209, le mot : « chapitre » est remplacé par le mot : « titre ».

suite



# biens abandonnés et sans maître

## Les conditions d'engagement d'une procédure pour abandon manifeste de bien.

La procédure en abandon manifeste de terrain est précisément prévue aux articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, l'article L.2243-1 de ce code disposant que :

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. »

La première condition de cette procédure consiste en la présence ou non d'un occupant à titre habituel dans un bien immobilier dont la Commune considère qu'il est en état d'abandon manifeste.

Ainsi, si cet immeuble n'est effectivement pas occupé de manière habituelle et s'il n'est manifestement pas entretenu, une telle procédure en état d'abandon manifeste peut alors être envisagée conformément aux dispositions précitées du Code Général des Collectivités Territoriales.

La procédure de bien en état d'abandon manifeste.

1. Une première phase de constatation de l'état d'abandon définitif.

Cette première phase se décline de la manière suivante :

Le Maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste du bien, après qu'il a été procédé à la détermination de celui-ci et à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés : ce procès-verbal doit, en outre, déterminer la nature des travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon.

Alinéa 1 de l'article L.2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. »

Lorsque les propriétaires de l'immeuble ne se sont pas fait connaître ou lorsque leurs adresses sont inconnues, les services de la Commune doivent faire toutes diligences utiles pour les rechercher :

Le procès-verbal provisoire est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés. Il est ici précisé que si l'un des propriétaires ou titulaires de droits réels n'est pas identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification peut être valablement faite en Mairie. Cette notification doit reproduire intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le procès-verbal doit être affiché pendant trois mois à la mairie et sur l'immeuble en cause ;

Le procès-verbal doit également faire l'objet d'une publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Alinéa 2 de l'article L.2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. 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. »

L'état d'abandon définitif de la parcelle est constaté par procès-verbal définitif à l'issue d'un délai désormais de trois mois (et non plus de six mois depuis la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR) à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications.

Le procès-verbal d'abandon définitif, acte essentiel de la procédure, doit viser l'ensemble des actes de la procédure, reprendre le formalisme du procès-verbal initial, notamment s'agissant de la caractérisation de l'abandon manifeste et des travaux à effectuer. Il doit être tenu à la disposition du public.

Alinéa 1 de l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. (...) »

Le Conseil Municipal, à la demande du Maire, se prononce sur la déclaration d'abandon manifeste et décide de poursuivre l'expropriation au profit de la Commune pour une destination qu'il détermine

suite



# biens abandonnés et sans maître

La délibération doit être précise quant à la destination de l'opération, étant rappelé qu'elle peut viser la réhabilitation des logements, la réalisation d'une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Cette délibération doit mentionner les modalités de la mise à disposition au public du dossier de DUP simplifiée.

Cette délibération doit être notifiée à chacun des propriétaires par courrier recommandé avec accusé de réception."

Alinéa 1 de l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« (...) 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. »

Il est précisé que cette procédure ne peut être poursuivie si, pendant ce délai de 3 mois désormais, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon manifeste soit en commençant des travaux, soit en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire.

Alinéa 2 de l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière. »

En revanche, cette procédure peut être valablement reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu : dans ce cas, et en application de l'article L.2243-3 alinéa 3, le procès-verbal définitif intervient soit à l'expiration de ce délai de 3 mois, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés.

Alinéa 3 de l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa. »

## 2. Une seconde phase d'expropriation simplifiée.

A l'issue de la première phase, la Commune peut engager la phase d'expropriation de l'immeuble concerné dans le cadre d'une procédure d'expropriation simplifiée sans enquête publique.

Au sens des dispositions de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales qui décrivent les étapes de cette procédure d'expropriation dérogatoire, cette procédure doit avoir pour but soit la construction ou la réhabilitation aux fins d'habitat, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Cette phase procédurale se décline de la façon suivante :

Un dossier simplifié est mis à disposition du public pendant une durée minimale d'un mois comprenant :

Une évaluation sommaire de son coût avec évaluation par France Domaine de moins d'un an pour la valeur des acquisitions immobilières ainsi qu'un estimatif du coût des travaux ;

L'identification précise du bien à exproprier comprenant le plan parcellaire des terrains et des bâtiments ;

L'identité complète des propriétaires ou titulaires de droits réels.

**suite**



# biens abandonnés et sans maître

Alinéa 2 de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« (...)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 Conseil Municipal doit alors fixer les modalités selon lesquelles le public peut formuler des observations et notamment la durée de la consultation, les lieux et horaires d'ouverture au public, ou encore l'ouverture d'un registre de consignation des observations.

Il est ici précisé que le Maire peut demander au Président de l'EPCI éventuellement compétent en matière d'habitat de constituer ce dossier, ou ce dernier peut en tout état de cause le faire si le Maire n'a pas engagé la procédure susvisée dans le délai de 6 mois à compter de la déclaration d'abandon manifeste. Il en va de même pour le Président du Conseil Départemental :

Alinéa 3 de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer 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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département. »

Le Maire (ou à défaut, le Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Président du Conseil départemental) adresse au préfet :

Le procès-verbal définitif ;

La délibération déclarant la parcelle en état d'abandon ;

Le dossier simplifié ;

L'évaluation sommaire ;

Et le registre portant les observations du public.

Sur la base de ces éléments, le Préfet peut prendre un arrêté aux termes duquel il :

Déclare l'utilité publique du projet mentionné au dossier simplifié :

On observera que le Préfet n'est nullement lié par le projet proposé et peut toujours refuser de prononcer une telle déclaration d'utilité publique.

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 lesdites parcelles ;

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, étant précisé que cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation de France Domaine ;

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle.

Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté préfectoral déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché en mairie et notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers,

La commune s'acquitte alors du paiement ou consigne l'indemnité et prend possession à la date fixée par le Préfet.

Le Préfet transmet au Juge de l'expropriation le dossier pour prise d'une ordonnance d'expropriation qui sera publiée au service de la publicité foncière : l'ordonnance d'expropriation a pour effet de provoquer le transfert officiel de la propriété.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante, c'est-à-dire la Commune, doit poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation c'est-à-dire, pour ce qui la concerne, saisir le Juge de l'expropriation pour faire fixer de manière définitive le montant des indemnités d'expropriation

Si cette procédure d'expropriation donne lieu au versement d'une indemnité d'expropriation au propriétaire, si celui-ci n'a pas pu être identifié alors le Juge de l'expropriation fixera l'indemnité « pour le compte de qui il appartiendra » en application des dispositions de l'article L.321-2 alinéa 3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et cette indemnité fait alors l'objet d'une consignation et le paiement ou la consignation de cette somme autorise le bénéficiaire de l'expropriation à prendre alors possession du bien exproprié.

Une telle procédure d'abandon manifeste de bien suppose que les propriétaires n'aient pas pu être identifiés ou à tout le moins que ceux-ci ne se manifestent pas dans les délais susvisés après lancement de la procédure.

Cette procédure peut permettre à la Commune qui la mène à bien de faire cesser l'état d'abandon, soit en incitant par le lancement de cette procédure les propriétaires qui seraient identifiés à intervenir, soit en devenant propriétaire du bien après expropriation menée selon une procédure certes simplifiée mais néanmoins relativement longue et formaliste.



# biens abandonnés et sans maître

N° 2011-17 / À jour au 21 octobre 2015

**Biens abandonnés :** CGCT : L.2243-1 à L.2243-4 et loi ALUR du 24.3.14 : art. 71

**Biens sans maître et vacants :** Code civil : art.713 / CGPPP : L.1123-1 et suivants et L.2222-20 / Circulaire du 8.3.06 / Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 / Loi 2014-1170 du 13 octobre 2014

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire sur le territoire d'une commune peut être source de difficultés pour le maire à double titre :

- l'immeuble peut entraîner des nuisances pour le voisinage (à défaut de pouvoir retrouver le propriétaire, forts risques de plaintes auprès du maire) ;
- l'immeuble peut également tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants (intervention indispensable du maire).

Le maire peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux et éventuellement de se substituer au propriétaire défaillant (police des immeubles menaçant ruine).

Il a également à sa disposition les deux procédures suivantes :

- la procédure relative aux biens sans maître permet à la commune ou à l'EPCI d'incorporer ces biens dans leur patrimoine ;
- la procédure relative aux biens en l'état d'abandon autorise le maire de poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique après mise en demeure faite au propriétaire d'effectuer les travaux.

**Les successions vacantes ou en déshérence**

Il s'agit de successions ouvertes depuis moins de 30 ans suivant le décès du propriétaire ou de successions abandonnées pour lesquelles il n'y a pas d'héritiers, et ce, quelle que soit la date du décès. Seul l'Etat peut prétendre à ces successions.

**Distinction des notions**

À chacune de ces deux catégories de biens correspond un mode d'appropriation spécifique.

**Les biens abandonnés dit "biens en état d'abandon manifeste" (CGCT : L.2243-1 à L.2243-4)**

Les biens en état manifeste d'abandon sont des biens immobiliers qui ne sont plus entretenus.

Le propriétaire peut être connu ou non, et le bien peut être vacant ou non.

La procédure applicable est celle de la "déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste", suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle est de la compétence de la commune sur laquelle se situe le bien, et est conduite à son initiative.

**Les biens sans maître (Code civil : 713 et CGPPP : L.1123-1 à L.1123-3 et L.2222-20)**

Deux situations sont à distinguer selon que le propriétaire est connu ou non :

- le propriétaire est connu mais soit il a disparu, soit il est décédé depuis plus de 30 ans (sans héritier ou avec des héritiers ayant renoncé à la succession) ;
- le propriétaire est inconnu : il a disparu sans laisser de représentant et le bien n'est pas devenu la propriété d'une autre personne ou aucun titre de propriété n'a été publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou il n'existe aucun document cadastral susceptible d'apporter des enseignements sur l'identité du propriétaire. La taxe foncière n'a pas été acquittée ou est acquittée par un tiers.

suite



# biens abandonnés et sans maître

**La procédure d'incorporation de biens vacants et sans maître (Code civil : art.713 / CGPPP : L.1123-1 et suivants et L.2222-20 / Circulaire du 8.3.06 / loi n°2014-366 du 24.3.14 / loi 2014-1170 du 13.10.14)**

**Sont concernés les biens immobiliers sans maître :**

soit issus d'une succession d'un propriétaire connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté (CGPPP : L.1123-1 1°) ;  
soit de propriétaires non connus et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par des tiers (CGPPP : L.1123-1 2° et 3°).

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI.

Si la commune ou si l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat.

La préfecture est informée par courrier de la renonciation à l'acquisition du bien par la commune ou l'EPCI. Elle constate par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'Etat. Une copie de cet arrêté est transmise au service des domaines.

La procédure d'incorporation diffère selon qu'il s'agit d'un bien relevant d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (incorporation de plein droit) ou d'un bien dont le propriétaire est non connu et pour lequel les taxes foncières n'ont pas été réglées depuis plus de 3 ans ou l'ont été par un tiers (incorporation spécifique).

Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'Etat (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil. La commune (ou l'EPCI) peut se faire aider par le service France Domaine dans cette enquête.

La procédure d'appropriation des immeubles assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (CGPPP : L.1123-3)

La procédure d'appropriation du bien présumé sans maître assujetti à la TFPB s'effectue en deux temps : le constat d'abandon puis l'incorporation dans le domaine communal ou intercommunal. Lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par des tiers, cette situation est constatée par un arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

Avant l'adoption de cet arrêté, le maire doit consulter pour avis la commission communale des impôts directs.

L'arrêté pris par le maire doit ensuite :

- faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et d'un affichage selon les modalités de l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- être notifié au propriétaire au dernier domicile connu ;
- être notifié à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières ;

**suite**



# biens abandonnés et sans maître

être notifié au préfet de département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans le délai de 6 mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, le bien est présumé sans maître.

Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal (domaine public ou privé selon l'affectation et l'utilisation du bien) ou dans celui de l'EPCI. Cette incorporation est ensuite constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

La délibération doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, à défaut la propriété du bien est attribuée à l'Etat.

La procédure d'envoi en possession d'un bien issu d'une succession vacante ou d'une succession en déshérence (Code civil : 539, 809-1, 810 à 810-12)

"Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat" Code civil : 539.

Une succession vacante<sup>3</sup> est une succession dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, ou dont les héritiers ont renoncé à la succession pendant la même période.

Le Juge du TGI est saisi par tout créancier, toute personne intéressée, ou le parquet, par simple requête pour que soit désigné le service France Domaine comme curateur.

Le curateur établit un inventaire du passif et des actifs de la succession et, selon la procédure décrite au code civil, règle les créances et procède à l'apurement du passif, y compris par vente du bien.

L'Etat peut prétendre à ces successions et transformer une succession vacante en succession en déshérence. Pour cela, il doit demander l'envoi en possession au Tribunal de grande instance (TGI).

## Notes

2 - Les biens sans maître et présumés sans maître de Serge Lamiaux Jcni oct.2015 et Congrès des notaires de France N°109 (deuxième commission)

3 - On distingue les cas où la succession est ouverte avant le 1er janvier 2007 (décès antérieurs à cette date) et où elle est ouverte après le 1er janvier 2007 (décès postérieurs à cette date) car les procédures ont été réformées par une loi du 23 juin 2006 avec effets au 1er janvier 2007.

Avant la réforme de 2006, on distinguait les successions non réclamées des successions vacantes. Cette distinction s'applique toujours aux successions ouvertes avant le 1er janvier 2007.

# biens abandonnés et sans maître

# Les biens sans maître et les successions en deshérence



Depuis 2004, les communes peuvent devenir propriétaires des biens présumés sans maître.  
Pour ces propriétés immobilières, les contributions ne sont plus payées.

Qu'est-ce qu'un bien sans maître ?

Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, dont le propriétaire est soit inconnu (aucun titre de propriété publié au fichier immobilier ou au livre foncier, aucun document cadastral), soit disparu, soit décédé.

Dès lors, deux situations sont à distinguer :

Les immeubles vacants sans maître qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté : dans ce cas, le bien est incorporé dans le domaine de la commune, de droit. Si la commune renonce à ce droit, la propriété du bien est transférée à l'Etat ;

Les immeubles vacants sans maître qui n'ont pas de propriétaires connus et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittés depuis plus de trois ans (ou ont été acquittés par un tiers) : dans ce cas, le bien est incorporé dans le domaine de la commune selon une procédure spécifique.

Les biens des successions vacantes ou en deshérence sont-ils concernés ?

Non. Les communes ne peuvent acquérir un bien dont le propriétaire est décédé depuis moins de trente ans.

Une succession est vacante lorsque :

- le défunt ne laisse aucun héritier, aucun légataire (pas de testament au profit d'un tiers) ;
- la totalité des héritiers a renoncé à la succession ;
- les héritiers n'ont pas exercé leur option successorale dans un délai de 6 mois à compter de l'ouverture de la succession.

Dans ces conditions, le patrimoine du défunt est géré par l'Etat qui se charge d'en apurer le passif. Une fois cette procédure aboutie, et si aucun héritier ne s'est manifesté, l'Etat hérite des éléments d'actif du patrimoine du défunt : la succession est dite en deshérence. Ce n'est alors que trente ans après le décès, que la commune pourra éventuellement tenter d'appréhender un immeuble faisant partie d'une telle succession, qualifié de bien sans maître.

Les propriétaires des biens peuvent-ils le revendiquer ?

La procédure d'acquisition par une commune d'un bien présumé sans maître n'interdit pas au véritable propriétaire de revendiquer la propriété de son immeuble afin d'en obtenir sa restitution.

Le bien présumé sans maître ne sera en effet acquis de manière définitive par la commune qu'après un délai de trente ans (qui correspond au délai de prescription en matière immobilière).

Néanmoins, la restitution sera subordonnée au paiement par le propriétaire (ou ses ayants-droit) du montant des charges qu'ils ont éludées, ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune.

Par exception, l'ancien propriétaire ne pourra plus exiger la restitution de son bien s'il celui-ci a été vendu ou bien aménagé, notamment à des fins d'intérêt général. Il bénéficiera alors d'une indemnité égale à la valeur de l'immeuble.

Quelle est la procédure pour que la commune devienne propriétaire ?

A l'issue d'une enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître, la commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine.

S'il s'agit d'un bien issu d'une succession : aucune formalité particulière n'est requise. Mais pour éviter toute difficulté ultérieure, les collectivités ont intérêt à prendre une délibération permettant de formaliser cette acquisition.

S'il s'agit d'un bien dont le propriétaire n'est pas connu, trois actes doivent intervenir :

- un premier arrêté du maire constatant la réunion des conditions d'un bien présumé sans maître ;
- une délibération du conseil municipal (avant l'écoulement d'un délai de six mois depuis le premier arrêté) ;
- un arrêté constatant l'entrée du bien dans le patrimoine de la commune. Le caractère définitif de cet arrêté s'opposera à toute action postérieure à l'expiration des délais de recours contre l'arrêté. Toutefois, il est nécessaire que l'ensemble des mesures de publicité (et notamment la notification de l'arrêté au propriétaire) ait été accompli pour que le délai de recours commence à courir.

A l'issue de la procédure, si le bien incorpore le domaine communal, les règles propres à la publicité foncière impliquent le dépôt de pièces auprès du conservateur des hypothèques.

Les communes ont pris l'habitude, pour ce dépôt, de solliciter leur notaire.

Lien :

<https://www.notaires.fr/fr/collectivites-territoriales/proprietes-immobilieres/les-biens-sans-maitre-et-les-successions-en-deshérence>

**Les biens sans maître et les successions en deshérence**



# Les immeubles menaçant ruine

Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, le maire (ou le préfet de police à Paris) peut engager une procédure de péril à l'encontre du propriétaire afin qu'il prenne les mesures nécessaires.

## Quand le maire peut-il mettre en œuvre une procédure de péril ?

Lorsqu'il a connaissance de désordres affectant un immeuble, le maire peut user de son pouvoir de police spéciale pour enclencher une procédure de péril.

Le danger doit être réel, actuel et susceptible de provoquer à brève échéance des troubles graves pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants (une procédure spéciale a en outre été créée en décembre 2008 pour la ruine des monuments funéraires dans les cimetières).

## Quelles sont les principales étapes de la procédure ?

Le maire commence par notifier (par écrit) au propriétaire qu'une procédure de péril va être prise à son encontre.

Si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire de l'immeuble d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition dans un délai d'au minimum 1 mois.

L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un expert désigné par la mairie. L'expert remet un rapport au maire qui, au vu de ce rapport, prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononçant la mainlevée de l'arrêté si les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble.

## Comment distinguer entre péril ordinaire et péril imminent ?

Le choix entre ces deux procédures doit être apprécié par le maire en fonction du danger présenté par l'édifice :

- la procédure de péril ordinaire lorsque le danger n'est pas immédiat ;
- la procédure de péril imminent lorsque la situation justifie une intervention très rapide.

Dans ce cas, un expert est nommé, sur demande du maire, par un juge des référés.

Cet expert est chargé d'examiner la solidité de l'immeuble dans les 24 heures qui suivent sa nomination. Il doit dresser un constat et proposer des mesures techniques pour mettre fin à l'imminence du péril.

## Quelles sont les obligations du maire ?

L'appréciation de l'urgence appartient au maire et secondairement à l'expert qui constate l'état des lieux. En effet, si le maire a l'initiative du déclenchement de la procédure, il reste tenu par les conclusions de l'expert qui confirmera ou infirmera le caractère imminent du péril.

Si l'état de l'édifice laisse prévoir l'effondrement ou la chute des matériaux avant que la procédure ordinaire n'ait abouti à une solution positive, le maire doit engager la procédure d'urgence (péril imminent). Mais si l'expert estime qu'il n'y a pas urgence, le maire est obligé de reprendre la procédure dite ordinaire.

Toutefois, la procédure d'urgence et la procédure ordinaire peuvent être menées concurremment, par exemple pour permettre au maire de faire étayer d'urgence un pan de mur (une responsabilité de la commune existe en cas de non-utilisation par le maire de ses pouvoirs de police), quitte à obtenir par la suite, devant le tribunal administratif, l'autorisation de démolir ou de réparer l'immeuble étayé si le propriétaire n'effectue pas les travaux.

Les immeubles menaçant ruine



# Désaffectation et déclassement des biens du domaine public

**La désaffectation fait cesser l'utilisation du bien appartenant à l'État, à des collectivités locales et à des établissements publics ou à d'autres personnes publiques. Le déclassement fait sortir le bien du domaine public.**

## La décision de déclassement

Si le classement n'est pas une condition indispensable à l'appartenance d'un bien au domaine public (l'affectation pouvant être suffisante), une décision expresse de déclassement s'impose toujours pour la sortie du domaine public.

Sauf règles particulières (par exemple, en cas de désaccord entre le conseil municipal et le représentant du culte, un décret est nécessaire pour le déclassement d'une église), l'autorité compétente pour décider son classement est compétente pour prononcer le déclassement d'un bien. En effet, la procédure de déclassement obéit au principe du parallélisme des formes en ce sens que tant la forme de l'acte de déclassement que la détermination de l'autorité compétente pour le prendre dépendent de la procédure suivie pour le classement d'un bien dans le domaine public

## Le notaire au service des collectivités territoriales

### La décision de désaffectation

Une décision de désaffectation et un acte juridique portant déclassement du bien (un déclassement qui n'est pas accompagné d'une désaffectation effective ne fait pas sortir le bien du domaine public) seront donc les indispensables préalables à toute aliénation de ce bien.

## La formalisation

Ces principes sont aujourd'hui codifiés dans le Code général de la propriété des personnes publiques qui précise qu'un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

La loi n°2016-1961 du 9 décembre 2016 (dite «loi Sapin 2») étend aux collectivités territoriales, aux groupements de collectivités et aux établissements publics locaux, la procédure de déclassement anticipé permettant de conclure la vente d'un bien public alors même que sa désaffectation est différée.

Le notaire vérifiera donc que la procédure de déclassement a bien été effectuée suite à la désaffectation du bien.

Il se mettra en rapport avec les services des collectivités locales pour en avoir la justification et recevoir l'acte en toute sécurité.

# Désaffectation et déclassement des biens du domaine public

# Les emplacements réservés



**Les emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme. Ils sont destinés à recevoir les voies publiques, les installations d'intérêt général, les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.**

## Qu'appelle-t-on "emplacement réservé" ?

Créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,
- les installations d'intérêt général\* à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

\*Trois critères sont utilisés pour définir l'installation d'intérêt général : le bénéficiaire, qui doit disposer de la capacité d'exproprier, doit pouvoir utiliser la procédure d'expropriation, pour cette installation qui doit avoir une fonction collective.

## Qui sont les bénéficiaires de ces emplacements réservés ?

**Les bénéficiaires de ces emplacements sont :**

- les collectivités territoriales et leurs groupements (Etat, régions, départements, communes, communautés urbaines, communautés de communes ...),
- les établissements publics (administratifs ou industriels et commerciaux),
- certaines personnes privées chargées de la gestion de services publics (concessionnaires, sociétés d'économie mixte).

## La réglementation

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération » (Articles L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme). Eu égard à ces restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquiescer l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement.

Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord. Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 mois après l'expiration de ce délai d'un an pour éviter que le bien ne soit plus un emplacement réservé.

Il est courant en pratique de rencontrer des espaces réservés. Le notaire, lors de tout acte de vente, signalera à l'acquéreur l'existence et la nature de cet emplacement réservé. Par ailleurs à titre de conseil, il renseignera les clients sur les conditions d'utilisation de ces emplacements. Cela a pu conduire à un certain nombre de surprises désagréables, car lors de la négociation, les vendeurs et intermédiaires ont une tendance naturelle à occulter certaines restrictions.

# Les emplacements réservés

# Les zones d'aménagement concerté



**Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont régies par les articles L 311-1 à 8 du code de l'urbanisme.**

## **Que sont les zones d'aménagement concerté ?**

**Les zones d'aménagement concerté sont les zones territoriales à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains\*.**

**\*notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.**

**Cette définition permet de comprendre que cette opération d'aménagement qu'est la zone d'aménagement concerté résulte d'abord d'une initiative publique (une personne privée étant incompétente pour décider la mise en œuvre une telle procédure), contrairement aux lotissements ou permis de construire valant autorisation de division.**

## **Quel est l'organe compétent pour créer la zone ?**

**Selon l'article L 311-1 du Code de l'urbanisme al 2 et 3 :**

**" La ZAC est créée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI\* compétent en matière de ZAC ".**

**" Les ZAC réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics ou concessionnaires ainsi que celles situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national sont créées par le préfet ".**

## **Comment se déroule cette opération d'aménagement ?**

**La personne publique à l'origine de la zone va pouvoir choisir d'aménager elle-même la zone ou de confier cet aménagement à une autre personne publique ou privée (le concessionnaire). Après ou pendant l'aménagement de la zone, les terrains seront vendus pour l'installation d'équipements ou de constructions publics et/ou privés.**

## **Le rôle du notaire dans la vente des zones d'aménagement concerté**

**La réalisation de ces ventes par notaire est l'occasion d'établir des relations suivies et de qualité avec les services des collectivités territoriales pour que l'aménagement de ces zones se fasse dans la plus grande clarté et sécurité. Il en va de la sécurité des acheteurs et vendeurs (application des règlements, cahiers des charges) mais également encore de la cohérence sur l'aménagement d'une zone d'urbanisation naissante. Le notaire favorise ainsi le dialogue entre les acteurs publics et privés.**

# Les zones d'aménagement concerté



# Réquisition des logements vacants avec attributaire

N° 2012-19 / A jour au 5 mars 2013

Loi du 29.7.98 : art.52 / décrets du 29.4.99, du 21.12.06 / CCH : L.642-1 à L.642-28 et R.641-1 à R.641-12 / arrêté du 14.12.12 / loi du 18.1.13 : art. 7 et art. 8

La réquisition est l'acte par lequel l'autorité administrative impose, dans un but d'intérêt général, à une personne privée, le transfert de propriété ou d'usage de son bien immobilier moyennant indemnité.

En parallèle de la réquisition de droit commun (ordonnance du 21.10.45 et du 21.12.58), un nouveau régime de réquisition avec attributaire prononcée par le préfet a été institué par la loi du 29 juillet 1998.

Ce régime de réquisition crée un "intermédiaire" entre le propriétaire des locaux réquisitionnés et le bénéficiaire : l'attributaire, qui assure les travaux nécessaires à la place du bénéficiaire du logement et verse directement une indemnité au propriétaire.

## Locaux réquisitionnables

Le préfet peut réquisitionner des locaux appartenant à des personnes morales, qui sont vacants depuis plus de douze mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

Les locaux détenus par des sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition avec attributaire.

## Durée de la réquisition

Elle est fixée à un an au moins et six ans au plus ; cependant, en cas de travaux importants, la durée maximum peut être portée à douze ans.

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation sur simple déclaration.

## Repérage des logements vacants

Le préfet peut nommer des agents assermentés, astreints au secret professionnel, pour l'assister dans la procédure de réquisition. Ceux-ci peuvent :

- consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ainsi que les fichiers tenus par les professionnels, en vue de recenser les locaux vacants ;
- visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés, avec l'accord du propriétaire ou, à défaut, sur autorisation du juge judiciaire.

Les services fiscaux fournissent en outre au préfet, les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance (non paiement de la taxe d'habitation notamment).

## Notification de la réquisition

Après avoir sollicité l'avis du maire, le préfet notifie au titulaire du droit d'usage des locaux (propriétaire, usufruitier, toute personne ayant un droit d'usage et d'habitation...) l'intention de procéder à une réquisition, la liste des éventuels attributaires et le projet de convention d'attribution, lorsque l'attributaire est une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

La notification, qui indique les motifs et la durée de la réquisition envisagée, est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**suite**



# Réquisition des logements vacants avec attributaire

## Réponse du titulaire du droit d'usage à la notification de réquisition

Dans les deux mois suivant la notification, le titulaire du droit d'usage peut faire connaître au préfet :

- soit son accord ou son opposition ;

- soit son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;

- soit son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas un échéancier de réalisation des travaux et de mise en location, qui ne peut excéder vingt-quatre mois, est soumis à l'approbation du préfet. Le délai de réalisation des travaux et de mise en location court à compter de l'approbation de l'échéancier.

A compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le préfet lui notifie sa décision (arrêté de réquisition, accord sur l'échéancier ou abandon de la procédure) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance ou à réaliser les travaux justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du préfet. En l'absence de justification utile, le préfet peut notifier l'arrêté de réquisition.

En cas d'arrêté de réquisition, celui-ci indique l'attributaire et la durée de la réquisition. A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, il est affiché à la porte des locaux réquisitionnés.

A compter du retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification ou à défaut, à l'expiration d'un délai de dix jours à compter de l'affichage, le préfet peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux. Organismes attributaires (CCH : L.642-4)

Les relations entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire sont régies par les dispositions du Code civil relatif au louage de choses. Le contentieux entre le propriétaire et l'attributaire relève du juge judiciaire.

L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux qu'il réalise et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

A compter de la prise de possession, l'attributaire verse chaque mois, une indemnité au titulaire du droit d'usage.

L'indemnité est égale au loyer, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par lui pour satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité et des frais de gestion des locaux. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux et des frais de gestion est supérieur au loyer, aucune somme ne peut être perçue par le titulaire du droit d'usage. Les conditions de l'amortissement et du calcul des frais de gestion seront fixées par décret. Le loyer est déterminé en fonction du prix de base au m<sup>2</sup> de surface habitable, fixé par décret.

A compter du 1er janvier 2013 le prix de base mensuel au mètre carré de surface habitable utilisé pour le calcul du loyer du logement réquisitionné est fixé à :

5,96 € / m<sup>2</sup> à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ;

5,10 € / m<sup>2</sup> dans le reste de l'agglomération parisienne ;

4,25 € / m<sup>2</sup> sur le reste du territoire.

**suite**



# Réquisition des logements vacants avec attributaire

**Le juge judiciaire fixe, le cas échéant, l'indemnisation par l'Etat du préjudice matériel, direct et certain causé par la mise en œuvre de la réquisition.**

**Le titulaire du droit d'usage du local réquisitionné peut exercer un droit de reprise après neuf ans à compter de la notification de l'arrêté de réquisition. Il doit, dans ce cas, avoir adressé à l'attributaire un préavis d'un an et l'avoir indemnisé, trois mois avant l'expiration du délai de préavis, du montant des travaux non amortis.**

**La vente ou la transmission à titre gratuit des locaux réquisitionnés n'affecte pas la réquisition.**

## **Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire**

**Les bénéficiaires du logement sont des personnes justifiant de ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources HLM et désignées par le préfet en raison de leurs mauvaises conditions de logement.**

## **Conclusion du bail**

**L'attributaire conclut avec le bénéficiaire (l'occupant du logement) un bail régi par la loi du 6 juillet 1989. Certaines conditions particulières sont prévues :**

- **la durée du bail est d'un an ou de la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an ;**
- **aucun dépôt de garantie, ni caution simple ou solidaire, n'est demandé ;**
- **le loyer payé chaque mois à terme échu est déterminé en fonction du prix de base au m<sup>2</sup> de surface habitable, fixé par décret (décret du 29.4.99 / CCH : L.642-23).**

**Ce prix est révisé au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de Logement en fonction de la variation de la moyenne de l'indice Insee en prenant en compte la valeur de cet indice correspondant au deuxième trimestre de l'année précédente (décret du 21.12.06 / CCH : R.642-12).**

**L'occupant peut donner congé à tout moment, avec un préavis d'un mois. Il ne peut céder, ni sous-louer le logement (CCH : L 642-24 et 25).**

## **Expiration du bail**

**Trois mois avant l'expiration du bail intervenant avant la fin de la réquisition, le préfet peut proposer au bénéficiaire du logement un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Sauf motif sérieux et légitime, en cas de refus de l'offre de relogement, le bénéficiaire est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.**

**A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour un an ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.**

**Si au plus tard, trois mois avant la fin de la réquisition, le titulaire du droit d'usage et le bénéficiaire du logement n'ont pas conclu de bail, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions d'attribution d'un logement HLM, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.**

**A défaut, le préfet doit proposer un logement au bénéficiaire, aux mêmes conditions. En cas de refus, le bénéficiaire est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition. Sanctions pénales (CCH : L.642-28)**

**Les dispositions pénales (un an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende) sont prévues pour ceux qui dissimuleraient frauduleusement la vacance de locaux ou détérioreraient des locaux en vue de faire obstacle à leur réquisition.**

**[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143591/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143591/)**

# friches urbaines ou industrielles



## Planifier la reconversion des friches

Ces espaces fonciers, grands ou petits, qui ont auparavant accueilli des activités industrielles ou de service (traitement de surface, fonderie, garage, station-service, nettoyage à sec...), ancrés dans le tissu urbain mixte, souvent dégradés, voire pollués, nécessitent cependant une attention particulière lors de la conduite du projet dû à la présence potentielle de pollution. Aussi, pour maîtriser les opérations de reconversion au regard des risques sanitaires, il est nécessaire d'anticiper la gestion des pollutions potentielles présentes sur les friches dans les stratégies de territoires, puis d'accompagner en conséquence les projets opérationnels de reconversion.

Pour anticiper la présence de pollution, la réalisation d'un Inventaire Historique Urbain sur le territoire d'une agglomération peut s'élever autour de 75 à 95 euros par hectare. Ce prix varie notamment en fonction de l'histoire industrielle plus ou moins importante du territoire, dont la variable sera le nombre de sites. Des caractérisations plus simples ou, au contraire, dans le cadre d'un projet stratégique, plus poussées, peuvent être réalisées.

Suite à une première évaluation à l'échelle nationale, le gisement constitué par les friches industrielles ou de services potentiellement pollués, hors industries extractives, en aire urbaine sur des sols déjà artificialisés est d'environ 100 000 ha.

### Intégrer les sites pollués dans les projets d'aménagement

En phase opérationnelle, les dépenses sont liées à la conduite d'études préalables aux travaux de dépollution, puis aux travaux de dépollution des terres, et, le cas échéant, des eaux souterraines.

D'après les données issues des dossiers ayant reçu une aide financière de l'ADEME, le coût moyen d'un Plan de gestion, étude préalable aux travaux de dépollution, est de l'ordre de 5 300 euros pour un site d'environ 1,5 ha avec une fourchette relativement grande de 2 000 à 23 000 euros/ha. Concernant les travaux, les coûts de gestion des terres excavées faiblement polluées avoisinent en règle générale (sur un peu plus d'une centaine de dossiers) les 350 000 € HT/ha. Ceux de dépollution de sources faiblement étendues mais fortement polluées sont de l'ordre de 1,5 M€ HT/ha.

Autre constat, « l'effort consenti » par les opérateurs (aménageurs, promoteurs) pour gérer le passif environnemental du site est de l'ordre de celui des fondations spéciales, à savoir environ 55 € HT/m<sup>2</sup> SP (surface de plancher).

Le raisonnement des opérateurs ne repose pas sur un coût de gestion de la pollution en valeur absolue, mais en valeur relative par rapport au marché foncier sur lequel se situe l'opération d'aménagement et/ou de construction à réaliser.