

Fiches de procédure à destination des maires confrontés à des biens bâtis en situation d'abandon qu'ils voudraient voir réhabilités

Les **biens bâtis en situation d'abandon** étant une problématique prégnante en Corse, ce document a pour objectif d'offrir une vision panoramique des **moyens à disposition** des maires qui y sont confrontés. Il s'insère dans la démarche du « **nouveau conseil aux territoires** » portée par le service d'appui aux territoires (SAT) de la direction départementale des territoires et de la mer de la Corse-du-Sud (DDTM 2A). **Il s'agit d'un outil d'information et d'aide à la décision.** Le SAT propose aux maires qui le souhaiteraient un accompagnement personnalisé.

Pourquoi intervenir ?

Agir, c'est développer une vraie politique de gestion du foncier à l'échelle de la commune.

Cela permet par exemple :

- de porter des projets d'inclusion sociale en matière de logement ;
- d'améliorer l'image de la commune pour ses habitants, mais aussi pour ses visiteurs ;
- d'anticiper, afin d'éviter la mise en œuvre des procédures d'urgence face à des biens devenus dangereux ;
- de faire émerger des projets d'intérêt général ;
- en milieu rural, de participer à la revitalisation du territoire.

Les différents moyens d'action sont présentés sous forme de fiches synthétiques. Les acteurs, les étapes clés de procédure et une appréciation de l'opportunité des moyens y sont identifiés.

L'identification du ou des propriétaires est un prérequis au choix de la procédure.

Procédures applicables aux biens dont le propriétaire n'est pas connu

- Fiche 1 : la procédure des biens sans maître ou présumés sans maître
- Fiche 2 : les successions en déshérence

Procédures applicables aux biens dont le propriétaire est connu

- Fiche 3 : les moyens d'action non contraignants
- Fiche 4 : l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Fiche 5 : la procédure d'abandon manifeste
- Fiche 6 : la procédure de péril

FICHE 1 – LA PROCÉDURE DES BIENS SANS MAÎTRE OU PRÉSUMÉS SANS MAÎTRE

Fondement légal

Articles L1123-1 à 3 du Code général de la propriété des personnes publiques (renvoi à l'article 713 du Code civil)

Objectif

Incorporer un bien sans occupation effective dans le patrimoine de la commune

Mise en œuvre de la procédure

Deux cas sont à distinguer :

• Biens sans maître

Le propriétaire est identifié, décédé **depuis plus de 30 ans** et n'a pas d'héritier(s). Le bien peut alors être incorporé dans le patrimoine de la commune par simple arrêté du maire.

• Biens présumés sans maître

Le propriétaire n'est pas identifié (inconnu ou disparu) **et**, cumulativement, la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans ou l'a été par un tiers. La vacance du bien peut alors être constatée et le bien incorporé au patrimoine de la commune au bout de 6 mois.

La première étape consiste à effectuer une enquête préalable auprès du cadastre, du service des hypothèques ou encore du Groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse (Girtec) afin de vérifier que les conditions précitées sont remplies.

Le conseil municipal doit par la suite prendre une délibération autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine communal par arrêté. Un procès-verbal constatant l'incorporation doit être affiché en mairie.

La procédure peut être stoppée à tout moment si un ayant-droit se manifeste. Si celui-ci se manifeste avant l'incorporation, la procédure est stoppée sans préjudice pour la commune. S'il le fait une fois la procédure achevée, il pourra être indemnisé en se fondant sur la valeur du bien au moment de son incorporation au sein du patrimoine communal. Ainsi, les travaux effectués entre temps pour la réhabilitation du bien ne lui profiteront pas.

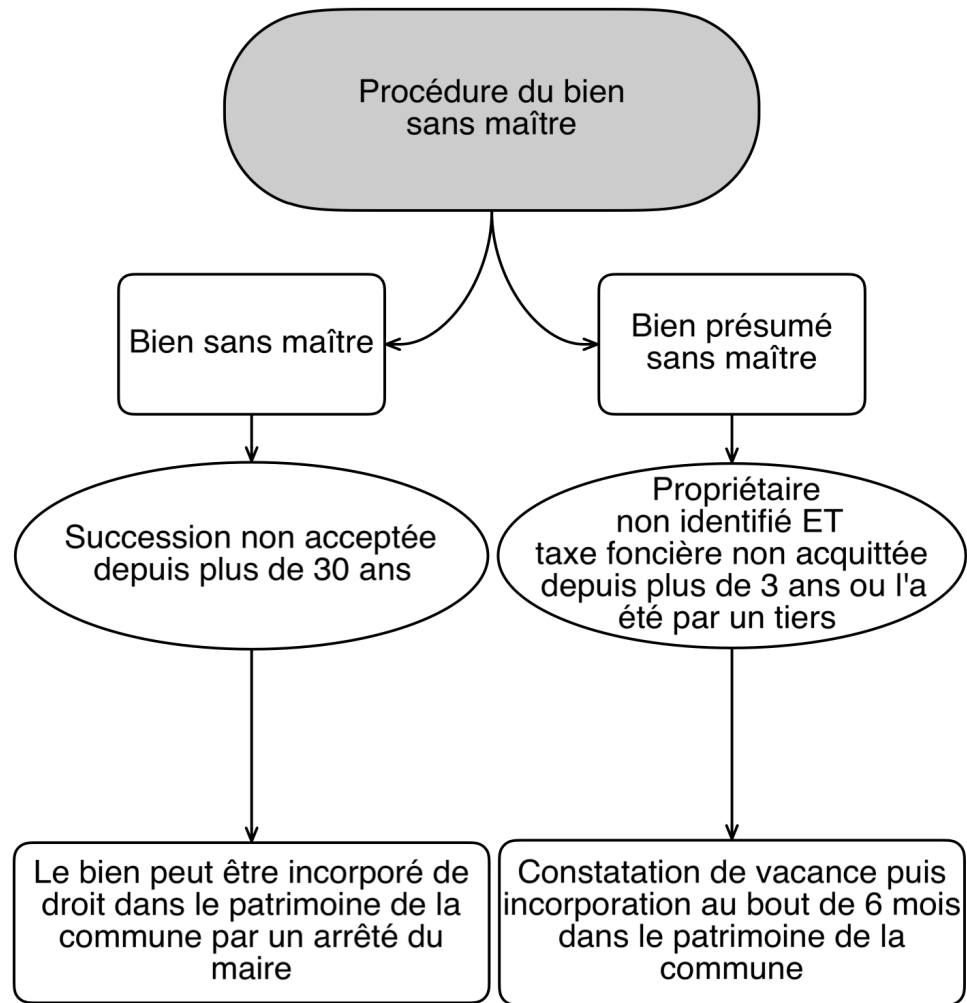
Compte tenu du nombre de biens sans propriétaire légal en Corse-du-Sud, cette procédure est particulièrement adaptée au contexte local.

Points de vigilance

- Le travail d'enquête préalable est obligatoire, fastidieux et a un coût. Le Girtec, service public gratuit, accompagne les maires dans leurs recherches.
- La procédure des biens présumés sans maître nécessite une consultation obligatoire de la commission communale des impôts directs.
- Il est préférable d'évaluer le bien par le biais d'une expertise à la date de son incorporation, afin de sécuriser la procédure.
- Afin d'assurer une large information des tiers, il est vivement conseillé de procéder à la publication de l'arrêté d'incorporation aux hypothèques. Cela permet de porter à la connaissance de tous l'acquisition réalisée par la commune.

Contact à mobiliser

- Girtec



Compte tenu du contexte local en matière de titres de propriété, de nombreuses communes corse ont mené des procédures de bien sans maître ou présumé sans maître (Bastia, Borgo, Cozzano, Sampolo, etc.).

FICHE 2 – LES SUCCESSIONS EN DÉSHÉRENCE

Fondement légal

Articles 539 et 809 à 811-3 du Code civil

Objectif

Acquérir un bien qui n'a pas été réclamé à la suite d'une succession

Mise en œuvre de la procédure

Les biens immobiliers des personnes qui sont décédées **depuis moins de 30 ans** sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession reviennent légalement à l'État.

Il existe deux cas de figure selon la date d'ouverture de la succession :

Pour les successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007, à l'expiration d'un délai de 3 mois et 40 jours, si aucun héritier ne s'est présenté ou s'ils ont tous renoncé au bénéfice de la succession, cette dernière est dite « vacante ».

Pour les successions ouvertes après le 1^{er} janvier 2007, la succession devient vacante soit :

- lorsque personne ne la réclame et qu'il n'y a pas d'héritiers connus ;
- lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
- lorsqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois, après l'ouverture de la succession, les héritiers n'ont pas expressément ou tacitement exprimé leur vœux d'accepter ou de refuser la succession.

Quelque soit le cas de figure cité plus haut, le tribunal de grande instance (TGI) désigne le service local du Domaine comme curateur afin de dresser un inventaire de la succession.

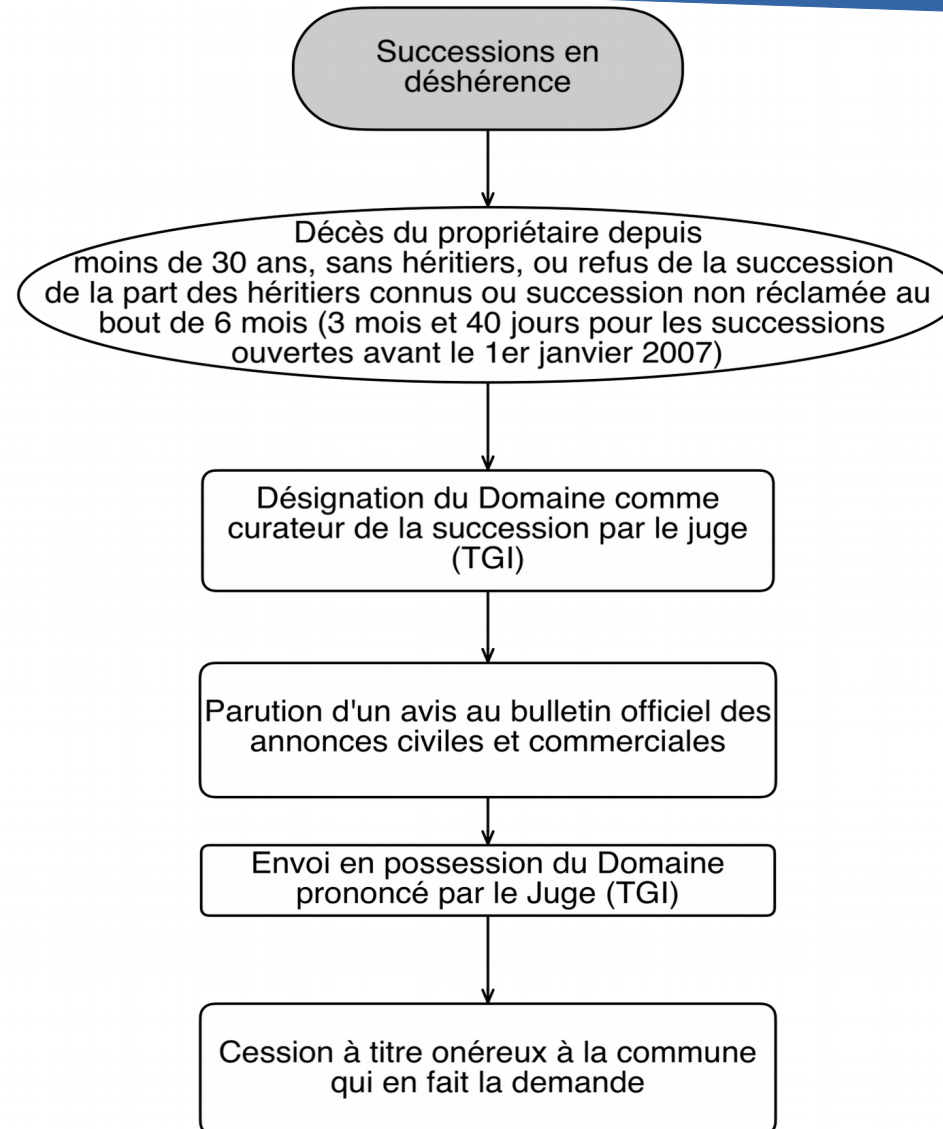
À la fin de cette opération, le Domaine informe le TGI et fait paraître un avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales. Il doit demander au juge « l'envoi en possession », c'est-à-dire de devenir légalement propriétaire. Le bien peut alors être revendu aux intéressés qui se manifestent, par exemple à la commune.

Points de vigilance

- La procédure est complexe.
- Le Domaine n'a pas l'obligation de céder le bien à la commune.
- **La commune doit prendre l'initiative de l'acquisition en se manifestant auprès du TGI et/ou du curateur (service du Domaine).**
- Les règles de calcul du prix sont en général favorables à la commune, en dehors de toute pratique spéculative. Néanmoins, l'acquisition représente un coût financier.

Contacts à mobiliser

- Tribunal de grande instance (TGI)
- Service local du Domaine (Direction régionale des finances publiques)



FICHE 3 – LES MOYENS D’ACTION NON CONTRAIGNANTS

Objectif

Aboutir à la réhabilitation d'un bien de manière non coercitive, sans recourir à une procédure juridiquement formalisée

Conditions de mise en œuvre

Dans un premier temps, le maire peut contacter le propriétaire du bien afin de l'inciter à prendre toute mesure utile à la réhabilitation du bien. Aucun formalisme particulier ne s'impose alors.

Le maire peut utilement évoquer la possibilité d'avoir recours à certaines procédures décrites dans ce guide comme levier de négociation, ou encore associer le SAT pour appuyer sa démarche.

Si pour diverses raisons (mauvaise foi, manque de moyens, résidence à l'année en dehors de la commune, etc.) et après relance éventuelle, le propriétaire n'agit pas, le maire peut proposer une acquisition.

L'acquisition suit les règles du Code civil. En effet, l'article L1111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques renvoie aux règles du droit privé sur ce type d'acquisition.

Après l'incorporation du bien dans le patrimoine de la commune, le maire peut :

- le revendre à une personne privée ou publique qui s'engagera à réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation du bien ;
- conserver le bien afin de réaliser un projet d'intérêt communal.

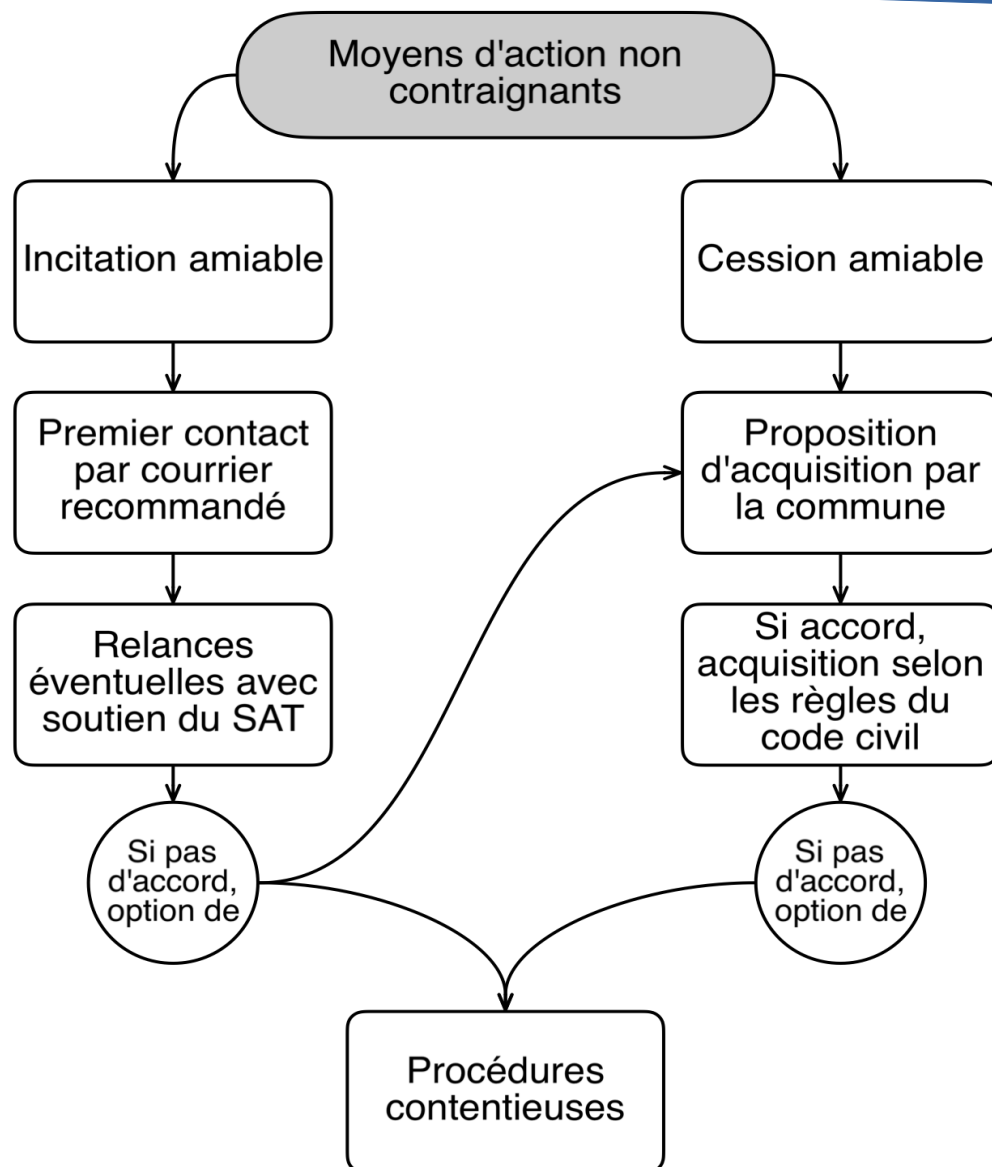
Le SAT peut mettre les maires en relation avec les interlocuteurs pertinents, aider dans l'élaboration du projet d'acquisition et les conseiller en matière d'ingénierie financière.

Points de vigilance

- Si ces moyens d'action ne présentent pas un réel risque contentieux, il est toutefois conseillé au maire d'engager un dialogue apaisé avec le propriétaire (que ce soit en matière d'incitation à la réhabilitation ou de projet d'acquisition). Il peut utilement formaliser sa démarche par le biais de courriers accusant réception du destinataire.

Contacts à mobiliser

- DDTM 2A
- Notaires



La petite commune rurale de Murzo a souhaité acquérir un bien afin de réaliser un projet d'intérêt communal.

Un dossier élaboré par la DDTM 2A a permis d'appuyer utilement la démarche auprès du propriétaire et d'aboutir à la vente.

FICHE 4 - L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondement légal

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Objectif

Permettre à la commune d'acquérir les biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique

Mise en œuvre de la procédure

Deux phases sont à distinguer :

1. La « phase administrative »

- Le conseil municipal doit lancer la procédure par une délibération et préparer un dossier visant à la déclaration d'utilité publique du projet qui sera transmis à la préfecture.
- L'enquête préalable d'un commissaire enquêteur (également transmis en préfecture) vise à recueillir les observations des habitants de la commune et à vérifier l'utilité publique du projet.

- La déclaration d'utilité publique (DUP) est prononcée par arrêté préfectoral après examen du dossier dans l'année de l'ouverture de l'enquête publique.
- Une enquête parcellaire visant à déterminer avec précision le propriétaire et le bien à exproprier clôture la phase administrative.

2. La « phase judiciaire »

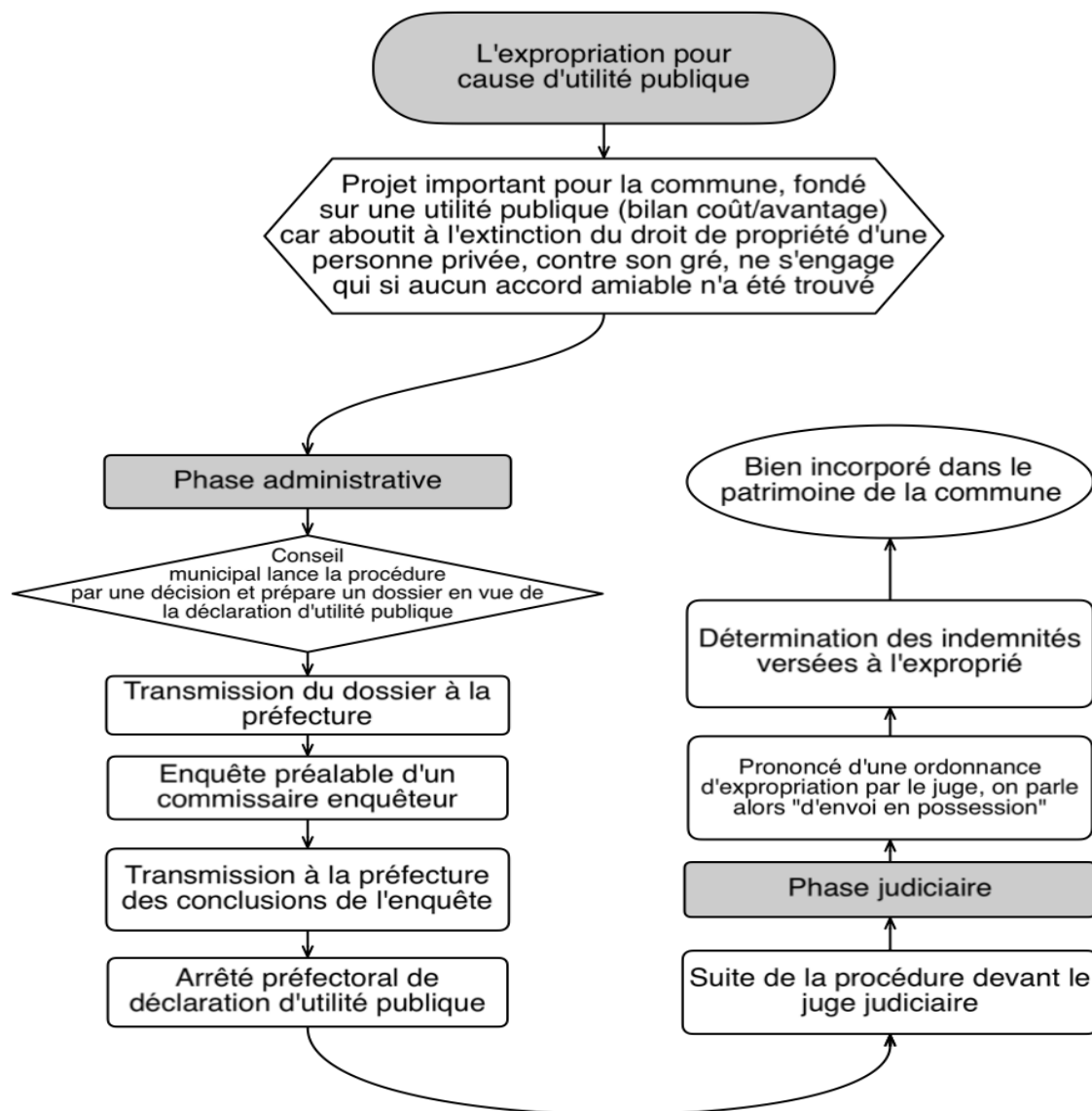
- Le juge de l'expropriation (juge judiciaire, garant du droit de propriété) prononce une ordonnance d'expropriation. Ce prononcé engage le transfert de propriété à la commune des biens expropriés. On parle alors « d'envoi en possession ».
- Le juge doit par la suite se prononcer sur les indemnités à destination de l'exproprié. À cette fin, il se fonde sur le système dit de « la date de référence » afin de ne pas surindemniser l'exproprié. L'objectif est de lutter contre la spéculation foncière.

Points de vigilance

- Cette procédure permet de passer outre le refus d'un propriétaire de céder son bien. Cependant elle reste lourde, longue et présente des risques de contentieux.
- L'utilité publique du projet est appréciée au cas par cas selon le principe du bilan « coût/avantage » d'un point de vue socio-économique. La constitution du dossier visant à la DUP doit donc faire l'objet d'une grande attention afin de maximiser les chances de réussite.
- Il s'agit d'une procédure coercitive faisant intervenir de nombreux acteurs.
- Le maire, élu de proximité, peut se retrouver en difficulté face aux réactions de ses administrés, particulièrement au sein des petites communes.

Contacts à mobiliser

- DDTM 2A
- Préfecture de la Corse-du-Sud



La commune d'Appietto a récemment souhaité acquérir un bien afin de mener un projet d'intérêt communal.

Un arrêté en date du 9 octobre 2017 portant déclaration d'utilité publique de cette acquisition a été pris par le préfet de la Corse-du-Sud.

FICHE 5 – LA PROCÉDURE DE L'ABANDON MANIFESTE

Fondement légal

Articles L2243-1 à L2243-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)

Objectif

Faire cesser l'abandon d'un bien par son propriétaire en acquérant l'immeuble de manière contraignante

Mise en œuvre de la procédure

Le conseil municipal prend une délibération préalable autorisant l'ouverture de la procédure. Il autorise le maire à prendre un procès-verbal (PV) provisoire.

Ce PV provisoire doit préciser les raisons de la procédure, notamment les détails caractérisant l'état d'abandon manifeste (description du bien, témoignages du voisinage, etc.). Il énonce également les travaux nécessaires à la réhabilitation du bien.

Le PV affiché pendant 3 mois en mairie, est notifié aux propriétaires et publié dans deux journaux régionaux ou locaux.

À l'issue du délai de 3 mois, le maire peut constater l'état d'abandon manifeste du bien par un PV définitif. Celui-ci doit strictement reprendre le formalisme du PV provisoire (personnes notifiées, bien décrit, travaux nécessaires). Ce PV définitif doit être accessible au public, par exemple en mairie.

La procédure se termine si, entre temps, le propriétaire a réalisé les travaux prescrits.

Dans le cas contraire, le maire doit de nouveau saisir le conseil municipal qui pourra alors déclarer l'état d'abandon manifeste par une délibération. La commune manifeste ainsi son intention d'acquérir le bien et le maire entame une procédure d'expropriation simplifiée.

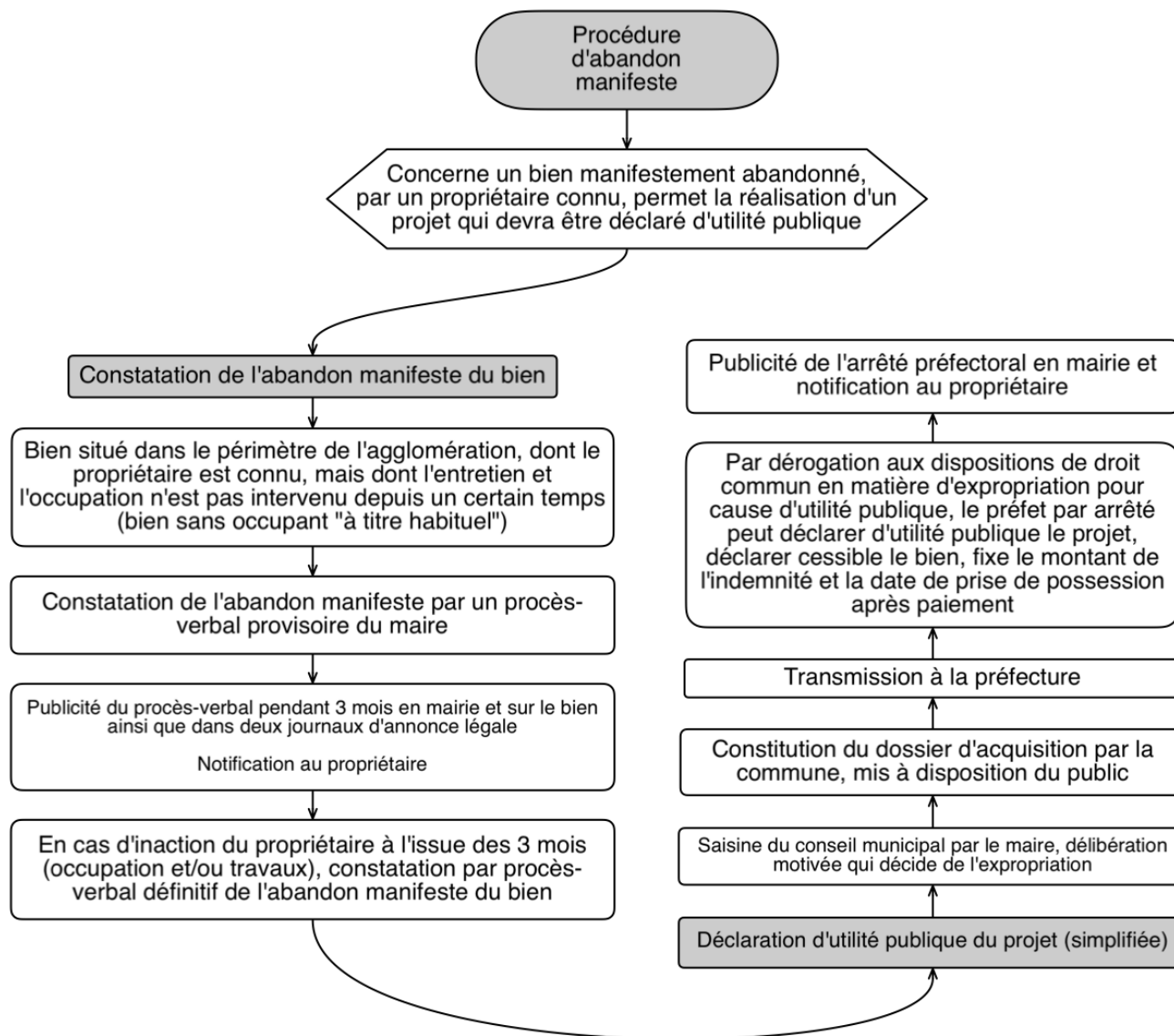
Le projet doit être déclaré d'utilité publique, c'est-à-dire avoir un intérêt collectif (construction d'un équipement communal, de logements sociaux, etc.). La procédure est plus rapide que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de droit commun. Elle est simplifiée dans la mesure où elle ne nécessite pas d'enquête publique.

Points de vigilance

- Le travail d'identification du propriétaire est un pré-requis essentiel.
- Dans l'hypothèse où l'adresse du propriétaire n'est pas connue, la notification du PV se fait en mairie pendant 3 mois.
- En vertu de l'article L2243-1 alinéa 2 du CGCT, la procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du « périmètre d'agglomération de la commune » .
- Le travail de rédaction des PV et leur notification requiert une vigilance particulière. Toute irrégularité est susceptible de faire tomber la procédure.

Contacts à mobiliser

- Girtec
- DDTM 2A



Dans le cadre de la réalisation d'un logement social, la commune de Cervione a lancé une procédure d'abandon manifeste.

Un arrêté portant déclaration d'utilité publique du 8 juin 2005 a autorisé la réalisation de ce projet.

FICHE 6 – LA PROCÉDURE DE PÉRIL

Fondement légal

Articles L511-1 à L511-5 du Code de la construction et de l'habitation
Article L2215-1 du Code général des collectivités territoriales

Objectif

Faire cesser le risque que représente un bien pour le public

Mise en œuvre de la procédure

• La phase contradictoire

Par lettre recommandée adressée au propriétaire du bien, le maire constate la menace et enjoint celui-ci d'effectuer les travaux nécessaires. Si le péril demeure suite à cette phase d'échanges (comprenant éventuellement des visites permettant de constater les travaux), le maire doit prendre un arrêté de péril.

• L'arrêté de péril ordinaire

Par arrêté, le maire met en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin durablement au

péril et ce dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. Si la dégradation est très avancée et le coût des travaux supérieur à la valeur du bien, le maire peut ordonner la démolition du bien.

Selon les risques, l'arrêté peut comporter une interdiction d'occupation de l'édifice (temporaire ou définitive). L'arrêté est notifié au propriétaire, aux occupants, affiché en mairie et par précaution, éventuellement affiché sur l'édifice. Enfin, il est transmis au préfet dans le cadre du contrôle de légalité.

Les travaux et interdictions prescrits par l'arrêté doivent être motivés par des avis techniques. Si le propriétaire n'exécute pas ou exécute mal les mesures prescrites, le maire doit une dernière fois le mettre en demeure de les appliquer.

Si le propriétaire ne s'exécute pas, le maire peut prendre une décision motivée d'exécuter les travaux d'office, notifiée dans les mêmes conditions que l'arrêté initial.

• L'arrêté de péril imminent

Rien n'interdit qu'un arrêté de péril imminent ne précède ou ne suive un arrêté de péril ordinaire.

L'urgence à agir est appréciée par un expert désigné par le tribunal administratif compétent sur saisine du maire.

L'expert prescrit les travaux nécessaires pour faire cesser le risque. Il doit se prononcer dans les 24 heures de sa nomination par le juge et le cas échéant le maire prend un arrêté de péril imminent. En cas d'inaction du propriétaire, le maire peut procéder à la réalisation d'office des travaux.

Points de vigilance

- Le maire a ici obligation d'agir. En cas de carence, le préfet peut se substituer à lui après l'avoir mis en demeure.
- La responsabilité du maire peut être engagée en cas d'accident.

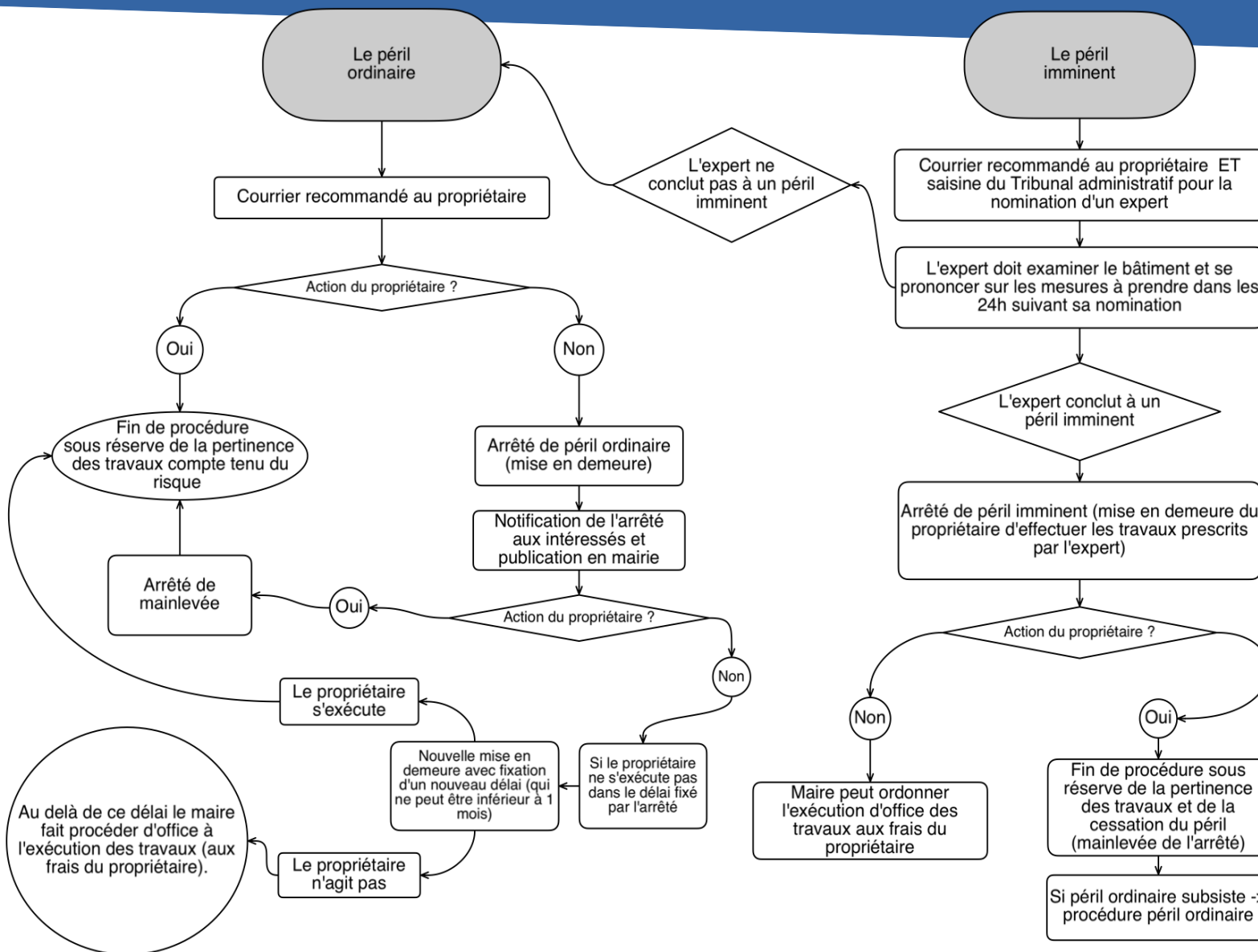
Contacts à mobiliser

- DDTM 2A
- Préfecture de la Corse-du-Sud
- Tribunal administratif de Bastia

Direction départementale des territoires et de la mer de la Corse-du-Sud



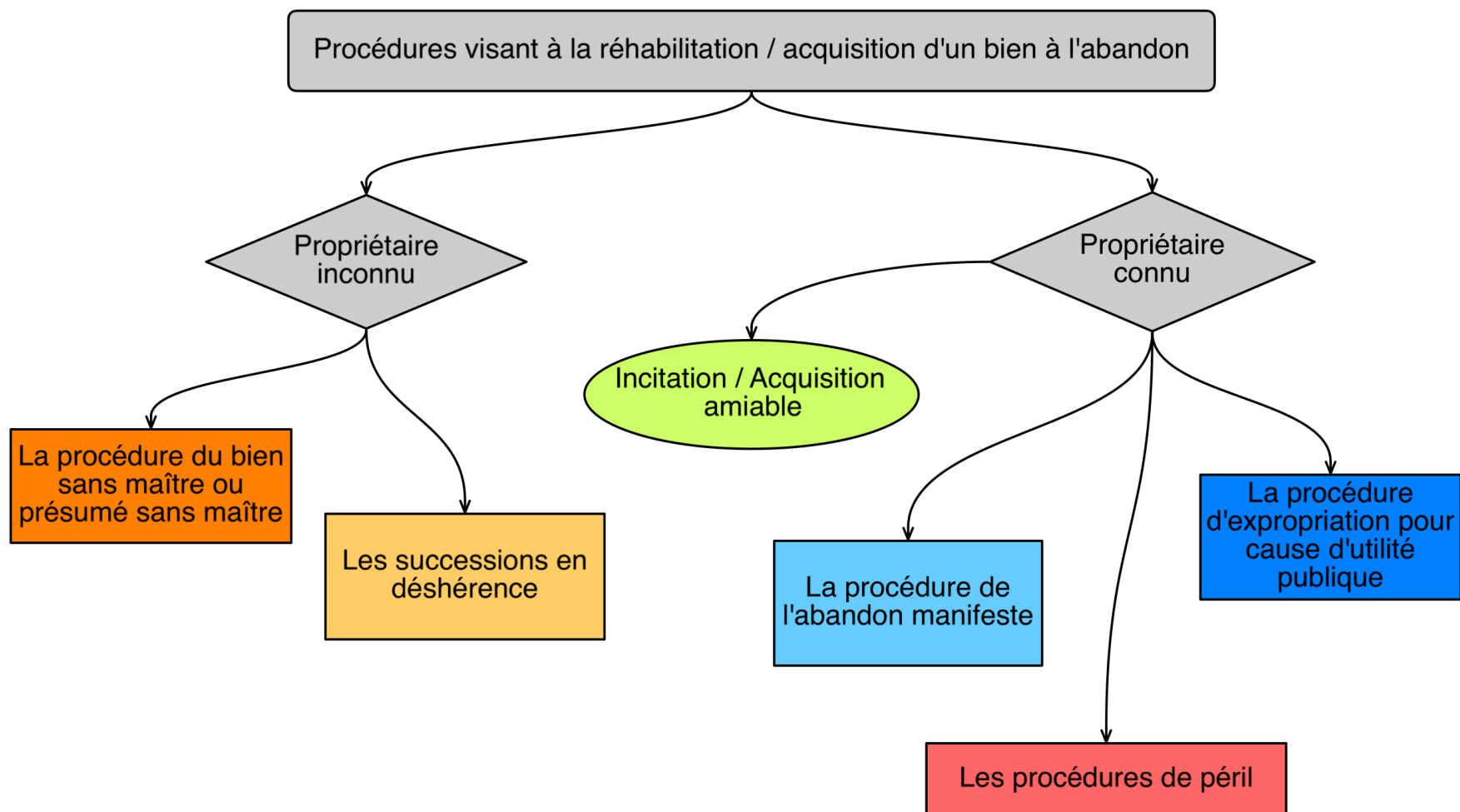
PRÉFET
DE LA CORSE-DU-SUD



De nombreux maires sont régulièrement confrontés à des situations de péril du fait de la négligence des propriétaires.

Il est primordial de s'assurer de l'identité du ou des propriétaires, les travaux d'office restant à la charge de ces derniers. Cette recherche permettra de lancer la procédure de recouvrement par les services des finances publiques.

SYNTHÈSE



FICHE CONTACTS

Direction départementale des territoires et de la mer de la Corse-du-Sud

Terre-Plein de la Gare
20302 AJACCIO CEDEX 9
Tél : 04.95.29.09.09
Courriel : ddtm@corse-du-sud.gouv.fr

Préfecture de la Corse-du-Sud

Palais Lantivy
cours Napoléon
20188 AJACCIO CEDEX 9
Tél : 04.95.11.12.13
Courriel : prefecture@corse-du-sud.gouv.fr

Girtec

28 cours Grandval
20000 AJACCIO
Tél : 04.95.10.94.04
Courriel : contact-girtec@orange.fr

Tribunal administratif de Bastia

Villa Montépiano
20407 BASTIA
Tél : 04.95.32.88.66
Courriel : greffe.ta-bastia@juradm.fr

Association des maires de la Corse-du-Sud

10 rue du Capitaine Livrelli
20000 AJACCIO
Tél. : 04.95.21.32.71
Courriel : association.maire2A@gmail.com

Chambre départementale des notaires

19 cours Général Leclerc
Résidence Napoléon
20000 AJACCIO
Tél. : 04.95.51.31.36
Courriel : chambre2a@notaires.fr

Tribunal de grande instance d'Ajaccio

4 boulevard Masseria
BP 47
20181 AJACCIO CEDEX 1
Tél. : 04.95.29.06.06
Courriel : accueil.tgi-ajaccio@justice.fr

Direction régionale des finances publiques de la Corse-du-Sud

2 avenue de la Grande-Armée
BP 410
20191 AJACCIO CEDEX
Tél : 04.95.23.51.50
Courriel DRFIP : drfip2a@dgfip.finances.gouv.fr
Courriel Service local du Domaine :
drfip2a.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Office foncier de la Corse

1 avenue Eugène Macchini
Immeuble Le Régent
20000 AJACCIO
Tél : 04.95.50.91.00



Précautions d'usage : les éléments présentés dans ces fiches constituent une information générale volontairement synthétique. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers.

Édité le 05/01/2018