

N° 504

SÉNAT

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 23 juillet 1982.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 2 septembre 1982.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à favoriser la suppression
des bâtiments en ruine.*

PRÉSENTÉE

Par M. Georges BERCHET,

Sénateur.

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il est malheureusement fréquent de constater que, dans de nombreuses communes, des terrains supportent des bâtiments manifestement abandonnés et qui sont à l'état de ruine.

Ces terrains, qui sont pour la plupart situés dans des zones rurales ou dans des petites villes qui n'ont pas encore été touchées par des opérations d'urbanisme, couvrent parfois des surfaces non négligeables et se trouvent presque toujours à l'intérieur même du périmètre bâti.

Or, les dispositions en vigueur relatives à la suppression des bâtiments en ruine, ne semblent pas bien adaptées au problème dans son ensemble.

En effet, les quatre possibilités existantes :

- arrêté de péril ;
- opération de remembrement ;
- biens vacants et sans maître ;
- servitude de visibilité,

ne peuvent être appliquées qu'à des cas bien précis et on s'aperçoit, à l'expérience, qu'elles ne peuvent jouer que très rarement, les conditions qu'elles supposent n'étant pas le plus souvent réunies.

De ce fait, la grande majorité des terrains supportant des ruines ne se trouve pas concernée.

Cependant, cette question mérite le plus grand intérêt car l'existence de moyens nouveaux serait de nature à faciliter le développement des communes, principalement en zone rurale, et ce sous différents aspects.

Ces ruines enlaidissent considérablement non seulement la partie du village ou de la ville où elles se trouvent, mais également l'ensemble de la commune qui est ainsi dévalorisée sur le plan esthétique.

Elles doivent donc être considérées comme de véritables nuisances dont la disparition s'impose afin de préserver et d'améliorer l'environnement et le cadre de vie.

En l'état actuel de la législation, les maires, lorsqu'ils doivent faire face à la demande de terrains à bâtir, tiennent ces terrains pour perdus.

Sur le plan social, leur utilisation serait pourtant de première importance.

Elle pourrait, en effet, se traduire soit par la construction de logements et par la création d'un patrimoine locatif communal, ce qui, en zone rurale, correspond à des besoins très réels, soit par la constitution de réserves foncières qui donneraient ainsi à la commune l'assurance de pouvoir répondre aux exigences futures.

De plus, la situation même de ces ruines, se trouvant pour la plupart à l'intérieur de l'agglomération, sur des parcelles déjà desservies par tous les réseaux, ferait que la réalisation de ces opérations interviendrait au moindre coût pour la collectivité.

Enfin, les communes pourraient mieux maîtriser leur développement. Elles auraient, en effet, la possibilité de construire au sein du tissu bâti existant et ne seraient plus obligées de laisser toujours s'étendre leur périmètre au détriment du centre ancien.

Cela permettrait de maintenir puis d'accroître la vie au cœur même du village ou de la ville.

Ainsi seraient préservées les notions d'unité et d'identité communales.

Il est donc souhaitable que les maires puissent disposer de moyens leur permettant de faire face à cette question, et que ces moyens répondent au double impératif d'efficacité, d'une part, et de préservation des droits des propriétaires, d'autre part.

Après que l'état de ruine et d'abandon caractérisé a été constaté sur les lieux par le maire, une mise en demeure d'enlever les ruines est donc notifiée au propriétaire qui, s'il s'exécute normalement, reste maître de son terrain.

En cas de renoncement ou de non-exécution, elle est suivie d'une procédure d'expropriation où la phase administrative est accélérée et simplifiée dans un souci d'efficacité, mais où la phase judiciaire, essentielle puisque comprenant le transfert de propriété et la fixation de l'indemnité, est celle prévue par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce qui est une garantie pour les propriétaires.

Sous le bénéfice de ces observations, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Lorsque dans une commune il existe des terrains sur lesquels se trouvent des bâtiments à l'état de ruine et d'abandon caractérisé, le maire, sur demande du conseil municipal, peut le constater par procès-verbal en présence des propriétaires et usufruitiers dont le maire a connaissance ou de leurs représentants.

Dans les quinze jours, le maire leur notifie copie du procès-verbal et les met en demeure d'effectuer l'enlèvement total des ruines.

La notification et la mise en demeure sont faites par une seule lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le cas où aucun propriétaire ou usufruitier n'est connu, le procès-verbal, dans le même délai de quinze jours, est affiché à la mairie ainsi que sur les lieux concernés.

L'enlèvement total des ruines doit intervenir dans un délai d'un an à compter du jour où ont été accomplies les formalités de publicité.

Art. 2.

Le procès-verbal mentionné à l'article premier est considéré comme une servitude frappant le terrain et les bâtiments.

Art. 3.

Avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article premier, les propriétaires et usufruitiers peuvent faire connaître au maire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'ils renoncent à enlever totalement les ruines de leur terrain.

Art. 4.

Lorsque les propriétaires et usufruitiers ont fait connaître au maire qu'ils renonçaient, ou lorsque le terrain n'a pas effectivement été totalement débarrassé des ruines dans le délai prévu, le maire dresse un nouveau procès-verbal en présence des propriétaires et usufruitiers connus ou de leurs représentants, dans lequel il constate que l'état de ruine et d'abandon caractérisé demeure.

Il le leur notifie en indiquant la décision qui peut être prise par le conseil municipal, ou le fait afficher, selon les formes et délais prévus à l'article premier de la présente loi.

Un mois après l'accomplissement de ces formalités de publicité, le maire a la faculté de saisir le conseil municipal qui est appelé à décider s'il y a lieu de poursuivre, au profit de la commune, l'expropriation des terrains et des bâtiments.

Art. 5.

L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création d'une réserve foncière, en application des articles 11 et suivants de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Art. 6.

Après une réponse positive du conseil municipal, le maire peut prendre un arrêté demandant au préfet d'engager la procédure d'expropriation suivante.

Art. 7.

Par dérogation aux dispositions de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, dans un délai de un mois suivant la demande du maire, par arrêté :

— déclare d'utilité publique l'expropriation des terrains et des bâtiments qu'ils supportent ;

— déclare cessibles lesdits terrains et bâtiments visés dans l'arrêté.

L'arrêté prévu au présent article est publié au Recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et usufruitiers intéressés.

Art. 8.

Dans le mois qui suit cet arrêté, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Art. 9.

L'ordonnance d'expropriation, ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article 6 de la présente loi, produit les effets visés à l'article 7 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Art. 10.

L'indemnité d'expropriation est calculée conformément aux dispositions de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, la valeur des biens est appréciée compte tenu de l'état de ruine des bâtiments à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par la démolition et l'enlèvement de ces ruines.