

N° 435

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 1991.

PROPOSITION DE LOI

*relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique
des immeubles inhabités et à l'abandon,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Alain GÉRARD, Henri BELCOUR, Jacques BÉRARD, Roger BESSE, Amédée BOUQUEREL, Jean-Eric BOUSCH, Mme Paulette BRISEPIERRE, MM. Auguste CAZALET, Gérard CÉSAR, Jean CHAMANT, Henri COLLETTE, Charles de CUTTOLI, Désiré DEBAVELAERE, Charles DESCOURS, Michel DOUBLET, Franz DUBOSCQ, Alain DUFAUT, Philippe FRANÇOIS, Adrien GOUTEYRON, Georges GRUILLOT, Roger HUSSON, André JOURDAIN, Maurice LOMBARD, Paul MASSON, Michel MAURICE-BOKANOWSKI, Jacques de MENOUE, Jean NATALI, Paul d'ORNANO, Jacques OUDIN, Alain PLUCHET, Claude PROUVOYEUR, Roger RIGAUDIÈRE, Jean-Jacques ROBERT, Mme Nelly RODI, MM. Josselin de ROHAN, Louis SOUVET et André-Georges VOISIN,

Senateurs.

(Renvoyée à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Logement et habitat. — Expropriation - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La multiplication des cas d'immeubles à l'abandon entraîne, dans certaines régions, de nombreux inconvénients.

Tout d'abord, il est indéniable que la présence disgracieuse d'une de ces bâtisses désolées au centre d'une ville ou d'un village cause un préjudice esthétique non négligeable à la commune concernée et nuit à la qualité de l'environnement local.

Ensuite, sous l'aspect économique, l'inoccupation d'immeubles vacants induit des pertes de recettes fiscales et aboutit à une sous-exploitation de la voirie, des réseaux et des équipements urbains disponibles dans l'agglomération.

Du point de vue social enfin, l'abandon apparaît souvent injustifié dans la mesure où il a pour effet de restreindre le nombre de logements disponibles dans des quartiers parfois peu éloignés d'une artère commerciale et privilégiés en services publics de toutes sortes.

De telles situations résultent fréquemment d'une succession complexe, soit que les héritiers se désintéressent du bien qui leur est transmis, soit que des différends survenus lors du partage provoquent le maintien de la propriété indivis.

Or, les élus locaux se trouvent relativement désarmés face à la négligence délibérée ou involontaire de propriétaires qui parfois n'ont jamais résidé dans la commune intéressée.

C'est ainsi que les mesures applicables, notamment en matière de police des édifices menaçant ruine, ne peuvent être mises en œuvre que si l'immeuble en déshérence atteint un degré de vétusté tel qu'il soit de nature à menacer la sécurité des biens ou des personnes situés dans son voisinage.

C'est pourquoi, s'agissant des immeubles inhabités et manifestement abandonnés, il est proposé d'assouplir les modalités de la procédure d'enquête préalable à l'expropriation d'utilité publique en vue de faciliter la réalisation d'une opération de réhabilitation ou d'aménagement foncier.

L'expropriation pourra être engagée dès lors que le maire, saisi par l'assemblée délibérante, aura constaté le maintien en l'état manifeste d'abandon d'un immeuble sur une période d'une année.

Le caractère public de la procédure ainsi organisée facilitera la recherche des copropriétaires négligents et les incitera, le cas échéant, à prendre rapidement les mesures opportunes.

Le dispositif proposé demeure néanmoins compatible avec le respect du droit à la propriété garanti par la Constitution.

D'une part, l'abandon devra présenter un caractère manifeste et la décision de l'autorité administrative sera donc motivée en conséquence.

D'autre part, le transfert de propriété, la fixation et le versement de l'indemnité s'effectueront sous le contrôle du juge judiciaire conformément aux règles prévues actuellement dans le code de l'expropriation.

Ce dispositif permettra aux autorités municipales de jouer le rôle d'impulsion qui leur revient naturellement pour l'amélioration du cadre de vie local, afin de provoquer, dans un délai raisonnable, le dénouement d'une succession difficile et de réinsérer en temps voulu dans le paysage urbain, un bâtiment en voie de délabrement.

Telles sont les raisons, Mesdames, Messieurs, qui nous ont conduit à déposer la proposition de loi que nous vous demandons d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Il est inséré, dans le titre II du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« *Etat d'abandon manifeste.*

« *Art. L. 25-1.* — Lorsque dans une commune des immeubles, parties d'immeuble, installations et terrains, sans occupants à titre habituel, ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure en déclaration d'abandon manifeste de la parcelle concernée.

« *Art. L. 25-2.* — Le maire constate par procès-verbal provisoire l'état d'abandon manifeste d'une parcelle après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

« Le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste est affiché à la mairie et sur les lieux concernés. En outre, il est notifié aux propriétaires, leurs ayants droit, les titulaires de droits réels et autres intéressés dont le domicile est connu.

« *Art. L. 25-3.* — A l'issue d'un délai d'un an à compter de la publication du procès-verbal provisoire, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et 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.

« *Art. L. 25-4.* — L'expropriation des immeubles, parties d'immeuble, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration en état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune.

« L'expropriation doit avoir pour but soit la réhabilitation ou la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'aménagement foncier.

« *Art. L. 25-5.* – Par dérogation aux articles L. 11-1 à L. 11-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux dispositions de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le représentant de l'Etat, par arrêté :

« – déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeuble, installations et terrains qui ont fait l'objet d'une déclaration en état d'abandon manifeste ;

« – indique la collectivité publique au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

« – déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installation et terrains visés dans l'arrêté ;

« – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

« – fixe la date à laquelle il pourra être pris possession, après paiement ou après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

« 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, titulaires de droits réels et autres intéressés dont le domicile est connu. »