



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

successions

Question écrite n° 42666

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le fait qu'il arrive dans les petites communes rurales que suite à un héritage les nouveaux propriétaires des maisons les laissent à l'abandon sans chercher ni à les rénover ni à les louer ni à les vendre. Faute d'entretien, ces immeubles se dégradent ensuite considérablement ce qui nuit alors à l'esthétique du village et ce qui empêche indirectement l'installation d'une nouvelle famille. Elle souhaiterait qu'elle lui indique si elle envisage de prendre des initiatives pour remédier à ce type de situation.

Texte de la réponse

Le maire a à sa disposition plusieurs procédures pour résoudre les difficultés liées à la présence d'immeubles laissés à l'abandon sur le territoire de sa commune. En premier lieu, si l'immeuble à l'abandon tombe en ruine ou fait courir un risque pour la sécurité des occupants (s'il y en a), des voisins ou des passants, le maire – dont l'intervention est dans ce cas indispensable – peut utiliser les pouvoirs de police dont il dispose en matière de péril, en application des articles L. 511-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril dans un délai fixé. À défaut de réalisation des travaux dans ce délai, le propriétaire peut se voir appliquer une astreinte administrative – créé par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) – jusqu'à complète réalisation des travaux. Le maire peut également se substituer au propriétaire défaillant pour la réalisation des travaux requis. Le maire dispose par ailleurs de deux autres procédures qui lui permettront d'incorporer les biens laissés à l'abandon dans le patrimoine de sa commune. La procédure relative aux « biens en état d'abandon manifeste » est prévue aux articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales. Elle concerne les immeubles qui ne sont manifestement plus entretenus. Les immeubles peuvent être vacants ou non, et leur propriétaire connu ou non. Tout d'abord le maire doit dresser un constat de l'état d'abandon manifeste à l'occasion duquel il détermine la parcelle visée par la procédure. Il doit ensuite rechercher le propriétaire. Il constate par procès-verbal l'abandon manifeste de la parcelle et définit la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon. Ce procès verbal est adressé au propriétaire (s'il est connu) et fait l'objet de publicité. À l'issue d'un délai de trois mois, à défaut de réalisation des travaux ou de convention avec le propriétaire par laquelle ce dernier s'engage à réaliser les travaux dans un délai déterminé, le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès verbal définitif. La commune peut alors engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique simplifiée, 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. À défaut pour le maire d'engager la procédure d'expropriation dans un délai de six mois à compter de la déclaration définitive d'abandon manifeste, ou à sa demande, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le conseil départemental peut s'y substituer. La procédure relative aux biens sans maître est régie par l'article 713 du code civil et les articles L. 1123-1 et suivants et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques. Elle a pour vocation à être utilisée, soit dans le cas où le propriétaire de l'immeuble est inconnu et les taxes foncières n'ont pas été payées

depuis plus de trois ans, soit si le propriétaire est connu mais a disparu ou est décédé depuis plus de 30 ans sans héritier (ou avec des héritiers ayant renoncé à la succession). Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune, après s'être assuré par toutes les diligences possibles que l'immeuble peut effectivement être qualifié de bien sans maître. L'incorporation du bien est constatée par un arrêté du maire. Les EPCI peuvent également revendiquer la propriété de ces biens sans maître depuis la loi ALUR susmentionnée. Il convient de noter enfin que les biens dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, sans héritier ou dont les héritiers ont refusé la succession (succession en déshérence) appartiennent à l'État en application de l'article 539 du code civil.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42666

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 novembre 2013](#), page 11970

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2388