

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N°1502744

M. Michel L...

M. Plas
Rapporteur

M. Bories
Rapporteur public

Audience du 8 septembre 2017
Lecture du 22 septembre 2017

34-03-03

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 26 mars 2015, 4 janvier 2016, 25 janvier 2016, 5 février 2016 et 2 mars 2016, M. Michel L..., représenté par Me Clözé, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 20 janvier 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de M... a déclaré en état d'abandon manifeste la parcelle située ..., cadastrée section E n°36 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de M... la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la délibération attaquée est insuffisamment motivée ;
- la délibération attaquée est intervenue à l'issue d'une procédure irrégulière dès lors qu'il n'est pas établi que les mesures de publicité prévues par l'article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales concernant le procès verbal provisoire d'abandon manifeste auraient été respectées ;

- la délibération du conseil municipal en litige est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de droit en ce qu'elle méconnaît l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales, dès lors, d'une part, que l'état de l'immeuble visé ne justifie pas l'engagement d'une telle procédure et, d'autre part, qu'il s'est engagé à effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon de son bien ;

- la délibération du conseil municipal en litige porte une atteinte excessive à son droit de propriété, et méconnaît par conséquent les articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789, dès lors qu'il n'a pas bénéficié de l'ensemble des garanties procédurales prévues par la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon ;

- en raison de cette atteinte excessive à son droit de propriété, la délibération du 20 janvier 2015 méconnaît également l'article 1^{er} de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ainsi que la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;

- la délibération attaquée est entachée d'un détournement de pouvoir dès lors que la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste a été engagée par la commune uniquement dans le but de réaliser une plus-value lors de la revente du bien concerné.

Par des mémoires en défense enregistrés les 13 mai 2015, 9 février 2016 et 22 février 2016, la commune de M... conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête de M. L... est irrecevable dès lors qu'elle est tardive ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une lettre du 11 février 2016 les parties ont été informées qu'en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, l'instruction était susceptible d'être close à compter du 3 mars 2016 par l'émission d'une ordonnance de clôture ou d'un avis d'audience, sans information préalable.

Par ordonnance du 17 mars 2016 la clôture de l'instruction a été fixée au même jour.

Des mémoires, produits pour M. L... et la commune de M... ont été enregistrés 17 mars 2016 et le 25 mars 2016, après la notification de la clôture de l'instruction.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu

- la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 ;
- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Ont été entendus au cours de l'audience publique:

- le rapport de M. Plas, premier conseiller,
- les conclusions de M. Bories, rapporteur public,
- et les observations de Me Sechi représentant M. L....

Une note en délibéré présentée par M. L..., représenté par Me Clöz, a été enregistrée le 13 septembre 2017.

1. Considérant que M. Michel L... est propriétaire d'un immeuble situé..., cadastré section E numéro 36 ; que la commune de M... a établi un procès-verbal provisoire d'état d'abandon de cet immeuble le 27 janvier 2014, avec une liste de travaux à réaliser ; qu'en l'absence de réalisation de ces travaux par le propriétaire, un procès-verbal définitif a été dressé le 22 décembre 2014 ; que, par délibération du 20 janvier 2015, le conseil municipal de la commune a déclaré l'immeuble, en état d'abandon manifeste et autorisé le maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ; que M. L... demande au tribunal l'annulation de cette délibération ;

Sur les conclusions à fins d'annulation :

2. Considérant, en premier lieu, que M. L... soutient que la délibération attaquée est insuffisamment motivée ; que, toutefois, celle-ci vise notamment les articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales et indique que « l'acquisition de cette propriété pourrait répondre au besoin de production d'une offre nouvelle de logements dans le cadre de la réalisation des objectifs de la loi du Grand Paris » ; qu'ainsi, le moyen tiré de l'insuffisance de motivation ne peut, en tout état de cause, qu'être écarté ;

3. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes 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. 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.* » ;

4. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies et du certificat d'affichage établi par le maire le 12 mai 2014, que le procès verbal provisoire d'abandon manifeste a fait l'objet d'un affichage continu et parfaitement visible pendant plus de trois mois sur la propriété du requérant ; que si M. L... soutient que cet affichage aurait été occulté par des feuillages il ne l'établit pas ; que, par ailleurs, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que l'affichage soit réalisé sur les deux portails de la propriété ; qu'enfin, le procès verbal provisoire d'abandon manifeste a fait l'objet d'une insertion dans les journaux Le Parisien et L'Humanité du 4 février 2014 ;

5. Considérant, d'autre part, que le procès verbal provisoire d'abandon manifeste a été notifié par la commune de M... à M. L... en Belgique, à la seule adresse de celui-ci connue par l'administration ; que si le requérant fait valoir qu'en raison de son déménagement au Luxembourg il n'a pas pu prendre connaissance de cette notification, il ressort toutefois des pièces du dossier que M. L... n'a pas communiqué sa nouvelle adresse à la commune de M... et

qu'il avait interrompu la réexpédition de son courrier à la date à laquelle l'administration lui a notifié le procès verbal provisoire d'abandon manifeste ; que M. L... ne peut donc être regardé comme ayant pris toutes les précautions nécessaires afin que l'ensemble de son courrier lui soit notifié à sa nouvelle adresse ; qu'au surplus, le maire de la commune de M... atteste avoir procédé à la notification de ce procès verbal en mairie le 19 mars 2014, ainsi que le prévoit l'article L. 2243-2 précité du code général des collectivités territoriales ; qu'enfin, la commune de M... soutient sans être contredite que le courrier de notification du procès verbal provisoire non réclamé par le requérant comporte la reproduction intégrale des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales ; que, par suite, le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure suivie par la commune de M... doit être écarté ;

6. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes 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 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. 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 mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière. (...) »* ;

7. Considérant que M. L... soutient que la commune de M... ne pouvait poursuivre la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste dès lors que la structure de l'immeuble dont il est propriétaire présentait un bon état général et qu'il avait fait connaître son intention de procéder à la réhabilitation de l'immeuble ; que, toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier que depuis un incendie intervenu en 2011, le bâti, la toiture, les plafonds et les planchers de l'immeuble sont très endommagés ; que, selon un rapport établi par le service communal d'hygiène et de santé, la propriété du requérant, qui a fait l'objet de « squats », est « jonchée d'ordures ménagères, d'excréments, de détritiques, d'objets hétéroclites », n'est plus entretenue et présente un risque pour la santé et la sécurité des éventuels occupants et du voisinage ; que les nombreuses photographies produites par la commune de M... confirment l'état de délabrement avancé de l'immeuble ; que, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que le requérant aurait procédé aux travaux prescrits par le procès verbal provisoire dressé le 27 janvier 2014 pour mettre fin à l'état d'abandon de son immeuble, ni qu'il aurait conclu avec la commune de M... la convention prévue par les dispositions précitées de l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales pour s'engager à réaliser les travaux nécessaires pour remédier à l'état d'abandon de l'immeuble ; que, par suite, les moyens tirés de l'erreur de droit et de l'erreur d'appréciation commises par la commune de M... doivent être écartés ;

8. Considérant, en quatrième lieu, que, d'une part, ainsi qu'il a été dit aux points 4 et 5, la commune de M... a respecté l'ensemble des garanties procédurales imposées par le code général des collectivités territoriales dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste instituée par les articles L. 2243-1 et suivants de ce code ; que, d'autre part, la délibération attaquée, prévue par l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales, qui déclare la parcelle en état d'abandon manifeste et autorise le maire à poursuivre son expropriation ne porte, par elle-même, aucune atteinte directe au droit de propriété du

requérant garanti par la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ; que, par suite, les moyens tirés de l'atteinte disproportionnée au droit de propriété de M. L... par la délibération en litige doivent être écartés ;

9. Considérant, en dernier lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'en adoptant la délibération attaquée le conseil municipal de la commune de M... aurait poursuivi un autre but que celui de mettre fin à l'état d'abandon de la parcelle du requérant ; que, par suite, le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non recevoir invoquée par la commune de M..., que M. L... n'est pas fondé à demander l'annulation de la délibération attaquée ; que, par suite, sa requête doit être rejetée.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :
«Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation» ;

12. Considérant que les dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de M..., qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que le requérant demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que les conclusions présentées sur le même fondement par la commune M..., qui n'a pas eu recours au ministère d'avocat et ne fait pas précisément état des frais qu'elle a exposés pour sa défense, ne peuvent qu'être rejetées ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. L... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de M... sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Michel L... et à la commune de M....

Délibéré après l'audience du 8 septembre 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Amat, président,
M. Plas, premier conseiller,
M. Gualandi, conseiller,

Lu en audience publique le 22 septembre 2017.