

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Décret n° 2025-228 du 10 mars 2025 relatif aux modalités d'affichage et de notification de l'arrêté mentionné à l'article L. 523-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'établissement de l'état des lieux et de leur occupation

NOR : ATDL2431710D

**Publics concernés :** syndicats de copropriétaires, syndics de copropriété (professionnels, bénévoles, coopératifs), administrateurs judiciaires, notaires, copropriétaires, services de l'Etat et établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, collectivités territoriales et leurs groupements publics.

**Objet :** le décret précise les modalités d'affichage et de notification de l'arrêté préfectoral permettant l'accès à un immeuble des agents du maître de l'ouvrage, dans le cadre de la procédure de prise de possession anticipée prévue en matière d'expropriation pour la réalisation des opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD). Il prévoit également les conditions dans lesquelles il est procédé à l'état des lieux et de leur occupation auquel l'arrêté donne lieu.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Application :** le décret est pris pour l'application de l'article L. 523-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, créé par l'article 44 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L. 523-3 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 9 janvier 2025 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

1° L'intitulé est remplacé par l'intitulé suivant : « Procédure de prise de possession anticipée » ;

2° Dans l'intitulé du chapitre I<sup>er</sup>, après le mot : « Travaux », sont insérés les mots : « d'extrême urgence » ;

3° Il est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE III

##### « OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

« Art. R. 523-1. – L'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article L. 523-3 est notifié par le représentant de l'Etat dans le département au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou les droits réels immobiliers.

« Dans les huit jours suivant cette notification, une copie de l'arrêté est affichée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, à la mairie de l'arrondissement, pendant deux mois et au moins dix jours ouvrés avant l'accès effectif aux immeubles objets de la prise de possession.

« Une copie de l'arrêté est également affichée dans les mêmes délais dans les parties communes et sur la façade des immeubles concernés.

« Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique notifie l'arrêté aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires et aux occupants connus.

« A l'égard des propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers dont l'identité ou l'adresse n'a pas pu être établie au terme de la procédure prévue au chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre I<sup>er</sup>, la notification est valablement effectuée par l'accomplissement des mesures d'affichage prévues aux deuxième et troisième alinéas du présent article.

« Il en est de même à l'égard des occupants inconnus du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et dont l'identité n'a pas été portée à sa connaissance en application des dispositions de l'article R. 311-1.

« Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique délivre, à leur demande, une copie de l'arrêté et du plan annexé aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires concernés ainsi qu'aux occupants connus.

« *Art. R. 523-2.* – Après l'accomplissement des formalités prévues à l'article R. 523-1, le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique notifie aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires et aux occupants connus, préalablement à toute prise de possession du bien désigné, le jour et l'heure où il compte se rendre sur les lieux ou s'y faire représenter.

« Il les invite à s'y trouver ou à s'y faire représenter pour procéder contradictoirement au constat de l'état des lieux et de leur occupation par le commissaire de justice qu'il a désigné.

« Un avis portant à la connaissance du public les informations prévues aux premier et deuxième alinéas est affiché à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, à la mairie de l'arrondissement, ainsi que dans les parties communes et sur la façade des immeubles concernés.

« A l'égard des propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers dont l'identité ou l'adresse n'a pas pu être établie au terme de la procédure prévue au chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre I<sup>er</sup>, cette notification est valablement effectuée par l'accomplissement des mesures d'affichage prévues au troisième alinéa du présent article.

« Il en est de même à l'égard des occupants inconnus du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et dont l'identité n'a pas été portée à sa connaissance en application des dispositions de l'article R. 311-1.

« La visite ne peut avoir lieu moins de dix jours ouvrés à compter de la notification de la lettre de convocation à l'état des lieux et de l'affichage de l'avis mentionné au troisième alinéa.

« *Art. R. 523-3.* – Le commissaire de justice mentionné au deuxième alinéa de l'article R. 523-2 dresse un constat de l'état des lieux et de leur occupation. Il en remet une expédition, respectivement, au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, au propriétaire ou à son représentant, et, le cas échéant, aux occupants.

« Il n'est pas dressé d'état des lieux et de l'occupation d'un logement dont les occupants ne sont pas présents ou représentés lors de la visite ou qui en refusent l'accès au commissaire de justice. »

**Art. 2.** – Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 mars 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'aménagement du territoire  
et de la décentralisation,*

FRANÇOIS REBSAMEN

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement  
du territoire et de la décentralisation,  
chargée du logement,*

VALÉRIE LÉTARD