

**Guide des procédures patrimoniales : biens vacants,
abandonnés ou menaçant ruine**





SOMMAIRE

Propos introductifs

1/ Sortir de l'indivision -----p 4

2/ Les édifices menaçant ruine-----p 5

3/ les immeubles en état d'abandon manifeste-----p 11

4/ Les biens sans maître-----p 15

Annexes-----p 17

Guide des procédures patrimoniales : biens vacants, abandonnés ou menaçant ruine

Les élus locaux, et notamment dans les centre bourgs des petites communes, sont souvent confrontés à des situations de biens vacants, pour certains depuis de nombreuses années, et paraissant généralement en mauvais état d'entretien, voire parfois en ruine.

Certains de ces biens peuvent par ailleurs être abandonnés par leurs propriétaires, soit parce qu'ils s'en désintéressent, soit parce que les biens concernés se situent au sein d'une indivision persistante.

De telles situations peuvent fragiliser l'équilibre d'un centre bourg en faisant obstacle à la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales.

Cependant il existe un certain nombre de procédures, pour la plupart ignorées des Maires, destinées à remédier à l'ensemble de ces situations mais dont l'image reste confuse et souvent associée à des notions de complexité et de lourdeur administrative.

Conscient des enjeux liés à la reconquête de ce patrimoine, le législateur a récemment fait évoluer l'arsenal des outils en direction d'une plus grande efficacité et d'une plus grande souplesse d'utilisation.

Les fiches méthodologiques présentées ci-après décrivent les procédures pouvant permettre aux collectivités locales de développer leurs pratiques d'intervention en matière de résorption de situations de péril ou de récupération de patrimoine abandonné.

Par ailleurs sont précisées les mesures d'accompagnement que l'EPFL Pays Basque peut le cas échéant apporter aux communes.

Préalablement à l'examen de ces procédures, il convient d'évoquer la problématique liée aux biens indivis qui elle aussi a connu depuis la Loi du 12 Mai 2009, dite de « simplification et de clarification du droit et d'allégement des procédures » une amélioration sensible.

1 / Sortir de l'indivision

Jusqu'à la promulgation de la Loi du 12 Mai 2009, une vente de biens indivis ne pouvait intervenir qu'avec l'accord unanime des indivisaires.

Depuis, l'article 815-5-1 du code civil permet de vendre un bien malgré l'opposition ou le silence de certains indivisaires

Majorité des 2/3 :

Les indivisaires voulant vendre doivent détenir au minimum **2/3 des droits indivis**. Ils doivent dès lors saisir un notaire à qui ils signifient leur intention de vendre. Celui-ci dispose dès lors d'un mois pour informer par huissier les autres indivisaires de cette intention.

En cas de refus de vendre de l'un des indivisaires, signifié dans le délai de 3 mois après réception de cette information, le notaire rédigera un « procès verbal de difficultés »

A la suite de cette étape, les vendeurs devront saisir, procès verbal à l'appui, le Tribunal de Grande Instance pour qu'il autorise la vente.

Une fois autorisée, la vente devra obligatoirement se faire par licitation (mise aux enchères).

Observations :

Si les nouveaux textes apportent une réelle avancée dans le traitement des indivisions les plus délicates, il n'en demeure pas moins que cette procédure est généralement longue, de 1 à 2 ans, coûteuse en frais et honoraires (30% de plus qu'une vente de gré à gré) et le plus souvent peu rémunératrice pour les vendeurs compte tenu des prix de cessions obtenus aux enchères.

Cependant, les contraintes évoquées peuvent constituer un facteur permettant à l'ensemble des indivisaires de décider de vendre les biens concernés de gré à gré, plutôt que d'engager ce type de procédure, ou bien d'amener certains indivisaires à vendre leurs parts pour sortir de l'indivision.

Le notaire choisi peut organiser une confrontation de l'ensemble des indivisaires et leur exposer ces contraintes avant d'engager la procédure.

2/ Les édifices menaçant ruine

Certains édifices présentent des caractéristiques de délabrement pouvant comporter un risque d'effondrement partiel ou total et représenter un danger pour leurs occupants, pour les passants, pour les immeubles contigus ou encore pour toute personne pouvant y accéder.

Dans de telles situations, le Maire dispose de **deux procédures**, dites « de péril », lui permettant de prescrire la réparation ou la démolition des immeubles mis en cause.

Ces procédures de péril relèvent d'un **pouvoir de police spéciale du Maire** (art L511-133-5 du CCH) lui conférant un pouvoir propre (le conseil municipal est incompétent en la matière). Le Maire peut par exemple faire procéder à toute visite utile permettant de déterminer le niveau de solidité de tout bâtiment.

Selon la nature du péril, deux procédures sont applicables :

2-1 / procédure de péril ordinaire : péril non imminent (art L.511-2 du CCH)

Lorsque le Maire constate l'existence d'un péril ne présentant pas de danger immédiat, il doit mettre en œuvre une procédure contradictoire qui vise à informer les propriétaires de l'état des biens bâtis en joignant tous les documents utiles et en invitant ces derniers à présenter leurs observations dans un délai imparti (minimum 1 mois).

Si au terme de ce délai, aucun accord n'a été trouvé, le Maire prend un arrêté de péril non imminent qui enjoint au propriétaire d'effectuer les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril, voire de démolir l'immeuble, et ce dans un délai prescrit.

Conseil : Afin de démontrer l'importance de la motivation au juge administratif, il est préférable que cet arrêté fasse référence à un rapport technique (toutefois non obligatoire) qui pourra avoir été rédigé par un technicien assermenté ou bien par un expert désigné, à la demande du Maire, par le Tribunal Administratif.

Selon l'état de solidité du bâtiment le Maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. L'arrêté doit dans ce cas préciser la date d'effet de l'interdiction (dans le délai d'un an si interdiction définitive) ainsi que la date à laquelle le propriétaire doit lui faire connaître si une proposition de relogement a été faite aux occupants.

Au terme du délai prescrit pour réaliser les travaux dans l'arrêté de péril, le Maire met en demeure les propriétaires de les exécuter dans un délai imparti (minimum 1 mois) et, à

défaut d'exécution, peut par décision motivée faire procéder d'office à leur exécution sans autorisation préalable en justice.

Par contre dans le cas où les travaux prescrits portent sur la démolition d'un immeuble, l'exécution d'office ne peut avoir lieu qu'après obtention d'une autorisation par ordonnance judiciaire (TGI en la forme de référés).

Enfin si le propriétaire souhaite réaliser les travaux prescrits, il peut soit les exécuter lui-même, soit conclure un bail à réhabilitation, soit conclure un bail emphytéotique.

Il appartiendra au maire de constater la réalisation des travaux et de prononcer la mainlevée de l'arrêté de péril.

2-2 / procédure d'urgence : péril imminent (art L.511-3 du CCH)

Si l'état des structures d'un bâtiment est tel qu'il fait courir un péril imminent, le Maire dispose de pouvoirs renforcés lui permettant d'ordonner les mesures provisoires indispensables.

L'urgence de la situation lui permet de s'affranchir de la procédure contradictoire et un simple courrier d'avertissement adressé au propriétaire est suffisant pour déclencher la procédure de péril imminent.

A la suite de cet avertissement, le Maire doit saisir la juridiction administrative compétente d'une demande de nomination d'expert. Celui-ci, une fois désigné, dispose d'un délai de 24 heures pour examiner les désordres de l'immeuble et dresser un constat de l'état des immeubles mitoyens. Si l'imminence est avérée, l'expert doit proposer les mesures appropriées pour mettre fin au péril. Le Maire, de son côté, peut alors ordonner au propriétaire d'exécuter les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des lieux, dans un délai fixé. Cet arrêté de péril imminent est immédiatement exécutoire, notamment l'évacuation de l'immeuble par ses éventuels occupants.

Observation : en principe il ne peut s'agir que de dispositions provisoires permettant de remédier au danger immédiat et non de travaux de démolition totale de l'immeuble.

A l'issue du délai prescrit le Maire peut alors exécuter d'office les mesures provisoires ordonnées, aux frais et risques du propriétaire défaillant. Pour recouvrer la créance (travaux, honoraires + intérêts moratoires), le Maire pourra émettre un titre exécutoire sans qu'il soit nécessaire de saisir préalablement le juge administratif.

A ce stade de la procédure, les mesures provisoires ont été mises en œuvre, soit par le propriétaire, soit d'office par la commune :

- Si les mesures provisoires ont permis d'écartier tout danger et mis fin durablement au péril, le Maire sur rapport d'expert, prend un arrêté constatant l'achèvement de la procédure.
- Si les travaux réalisés ont écarté le danger imminent mais n'ont pas résolu durablement le péril, le Maire doit alors engager la procédure de péril ordinaire. (cf.2-2)

2-3 / Le danger est grave et imminent (art L.2212-2 du CGCT)

Lorsqu'un bâtiment est en train de s'effondrer, ou plus largement face à une situation d'extrême urgence **causée par des événements extérieurs** (non directement causés par un défaut d'entretien du propriétaire), le Maire détient un **pouvoir de police générale** au titre de l'article L.2212-2.1 du code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre le Maire peut prendre toutes les mesures que les circonstances exigent de mettre en œuvre, à condition toutefois qu'elles soient proportionnées à la situation.

Observation : la carence de l'autorité municipale à agir peut engager la responsabilité de la commune, le Maire disposant à tout moment de tous les moyens pour expertiser ou vérifier l'état d'un immeuble supposé dangereux. Par ailleurs, en cas de carence de la commune, le Préfet peut se substituer au Maire (art 2215-1 CGCT).

Les différentes procédures exposées sont synthétisées dans les deux schémas suivants :

PERIL ORDINAIRE

Fondements juridiques : articles L 511-1, L 511-2, R 511-1 à R 511-5 du CCH

PHASE CONTRADICTOIRE

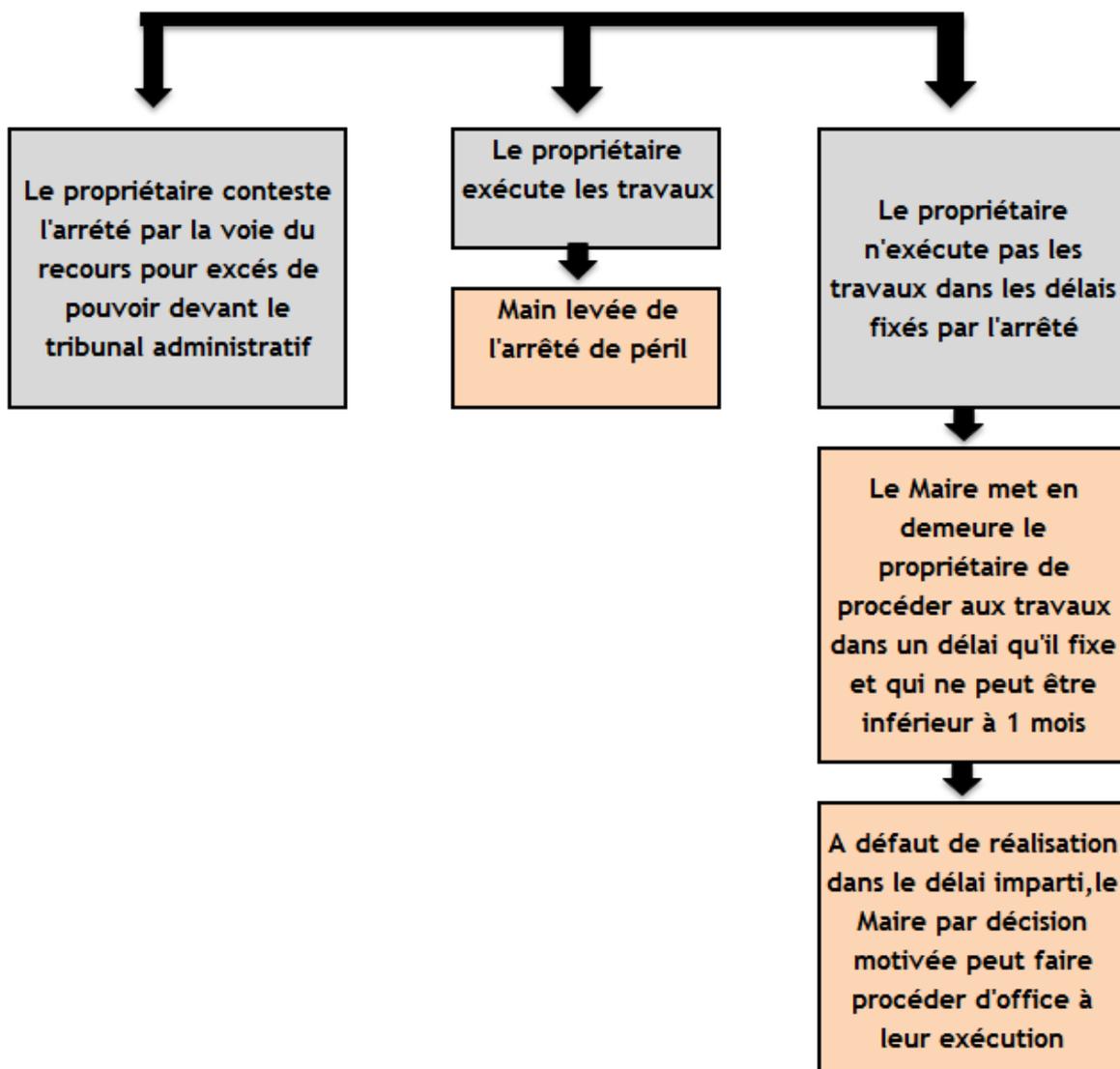
Délai minimum : 1 mois

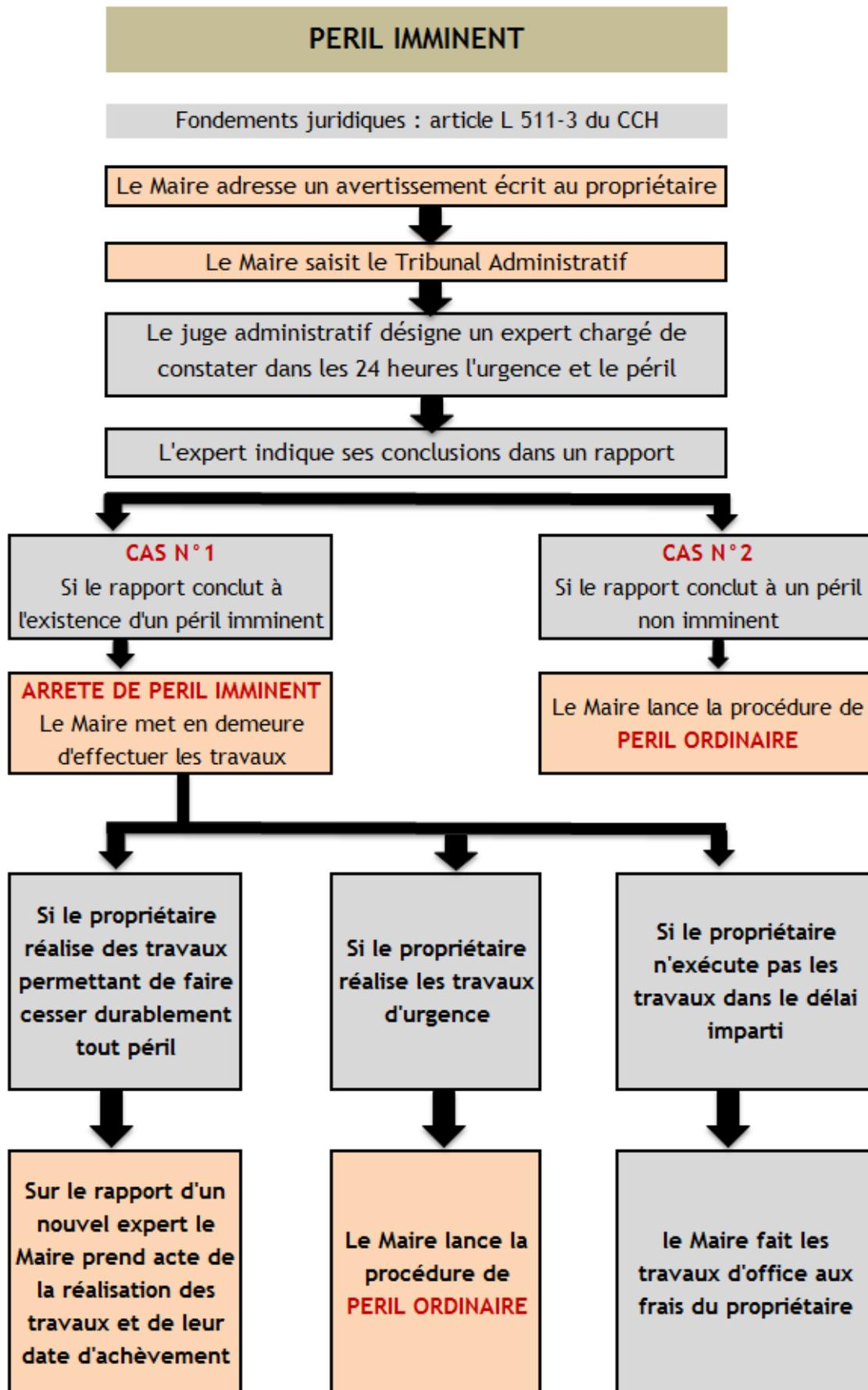
Le Maire envoie un courrier au propriétaire l'informant des dégâts constatés et l'invitant à présenter ses observations

ARRETE DE PERIL ORDINAIRE

Délai minimum : 1 mois

Le Maire met en demeure le propriétaire de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires





Ce qu'il faut retenir des procédures de péril :

Les procédures de péril concernent les immeubles menaçant ruine qui compromettent la sécurité publique dont les propriétaires sont connus ou non.

Ce sont des procédures qui constituent des mesures de police administrative placées **sous la responsabilité du Maire.**

L'objectif recherché est de faire cesser un état de danger plus ou moins immédiat par une mise en demeure des propriétaires.

En cas de carence de ces derniers, le Maire peut réaliser les travaux d'office aux frais des propriétaires. (Possibilité d'inscription d'une hypothèque légale sur le bien)

3/ Les immeubles en état d'abandon manifeste

La procédure d'abandon manifeste doit avant tout s'analyser comme une obligation faite au propriétaire d'engager les travaux permettant de mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble.

Ce n'est qu'en cas de carence du propriétaire que la commune a la possibilité d'exproprier le bien concerné, dans le cadre d'un projet local déclaré d'utilité publique.

Par dérogation au régime général de l'expropriation, l'expropriation des immeubles en état d'abandon manifeste (articles L.2243-1 et suivants du CGCT) relève depuis la Loi du 23 Juin 2011 du régime communément appelé « Loi Vivien » (immeubles insalubres) qui facilite la procédure. (cf. Infra)

3-1 Les biens concernés :

Obligatoirement situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, les biens concernés par la procédure d'abandon manifeste peuvent être des immeubles, des parties d'immeubles, des voies privées assorties de servitudes de passage public, des installations ou des terrains sans occupant qui ne sont manifestement plus entretenus.

Il convient toutefois de distinguer ces biens vacants dont les propriétaires sont généralement connus des biens « sans maître », dont les propriétaires décèdent sans héritiers, et qui peuvent au bout de 30ans devenir propriété communale, ou des biens en déshérence (propriétaire décédé depuis moins de 30 ans) qui reviennent à l'état.

3-2 Le constat d'abandon :

La procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste est engagée par le Maire, à la demande du conseil municipal.

La procédure se déroule en 3 phases :

1^{ère} phase / Procès verbal provisoire :

Dans un premier temps le Maire doit identifier la parcelle concernée par la procédure et rechercher les propriétaires (recherche limitée à la consultation du fichier immobilier depuis la Loi ALUR).

En fonction des résultats obtenus, le Maire constate ensuite par procès verbal provisoire l'abandon manifeste de la parcelle. Ce procès verbal doit indiquer la nature de travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon. Il convient de noter que la loi ALUR vient assouplir cette obligation en permettant au maire de seulement caractériser les désordres affectant le bien.

Ce procès verbal doit ensuite être affiché pendant 3 mois en Mairie, faire l'objet d'une insertion dans 2 journaux régionaux ou locaux et doit être notifié au propriétaire lorsque celui-ci a été identifié.

2^{ème} phase / Procès verbal définitif :

A l'issue d'un délai de **3 mois** (6 avant promulgation de la loi ALUR) à compter de l'exécution des mesures de publicité, le Maire constate par un procès verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Le procès verbal est mis à disposition du public.

Le Maire saisit alors le conseil municipal qui décide le cas échéant 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**, pour une destination d'intérêt général qui doit être déterminée.

3^{ème} phase / L'expropriation :

Depuis la loi du 23 juin 2011, la procédure d'expropriation en cas d'abandon manifeste est une procédure dérogatoire, alignée sur la procédure relative aux immeubles insalubres. (Loi Vivien du 10 Juillet 1970).

La principale dérogation est l'exemption de l'enquête publique préalable à la DUP.

Le maire doit constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et le soumettre au public pendant une durée minimum d'un mois.

Ce dossier devra comporter :

- La liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier
- La liste et identités complètes des propriétaires ou titulaires des droits réels
- Plans parcellaires des terrains et bâtiments visés par la procédure
- Evaluation sommaire du coût (évaluation de l'indemnité provisionnelle à allouer aux propriétaires et titulaires de droits réels, réalisée par l'administration des Domaines depuis moins d'un an)

A la suite de la période de mise à disposition du dossier au public, le Maire pourra saisir le Préfet en lui soumettant le dossier complet constitué par :

- Le procès verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste
- La délibération du conseil municipal, rendue exécutoire, décidant de déclarer le bien concerné en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation aux fins d'habitat ou de tout projet d'intérêt collectif
- Le dossier présentant le projet d'acquisition simplifié
- Les observations du public

Au vu de ce dossier le Préfet déclare par un seul et même arrêté l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles concernées et il indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation.

Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et la date à laquelle il pourra être pris possession des lieux après paiement (ou consignation). Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante devra poursuivre l'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les conditions de droit commun (art L.2243-4).

ABANDON MANIFESTE

Fondements juridiques : Art L.2243-1 à L2243-4 du CGCT

A l'issue des recherches des propriétaires et ayant droit Le conseil municipal demande au Maire, par délibération, d'engager la procédure de déclaration d'abandon manifeste

LE MAIRE DRESSE UN PROCES VERBAL PROVISOIRE

constatant l'état d'abandon manifeste
caractérisant les désordres affectant le bien

Affichage du procès verbal provisoire pendant 3 mois en Mairie
Insertion dans 2 journaux régionaux et notification
le cas échéant aux propriétaires et ayant droit

En cas d'exécution ou de commencement
d'exécution

Abandon de la procédure ou
suspension de la procédure pendant
une durée de 6 mois (ou durée
conventionnelle) . Si les
travaux ne sont toujours pas réalisés
au terme de ce délai :

En cas d'inexécution des mesures demandées
au terme d'un **délai de 3 mois** suivant
l'achèvement des mesures de publicité

LE MAIRE DRESSE UN PROCES VERBAL DEFINITIF

constatant l'état d'abandon manifeste
procès verbal mis à disposition du public
LE MAIRE SAISIT LE CONSEIL MUNICIPAL
qui délibère aux fins d'engager
l'expropriation pour la mise en œuvre
d'une opération d'intérêt public

PROCEDURE D'EXPROPRIATION (Loi 2011-725 du 23 juin 2011)

LE MAIRE
constitue un dossier de saisie du Préfet
1 /Projet simplifié d'acquisition
2/ Estimation des Domaines
3 /Observations du public sur le projet
mis à sa disposition pendant 1 mois

LE PREFET
déclare en un seul arrêté :
1/ l'utilité publique du projet
2/ La cessibilité des parcelles concernées
3/ Indique le bénéficiaire de la DUP
Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle
et la date de prise de possession des biens

- Positionnement potentiel de l'EPFL Pays Basque : Etre bénéficiaire de la DUP pour portage de bien bâti et signature d'un bail à réhabilitation dans le cadre d'une convention tripartite (commune, EPFL, organisme preneur du bail)

Ce qu'il faut retenir de la procédure d'abandon manifeste :

La procédure de déclaration d'abandon manifeste concerne les biens situés dans le périmètre d'agglomération d'une commune lorsque ceux-ci n'ont pas d'occupant à titre habituel et se trouvent en état d'abandon.

La procédure a pour objectif d'amener leurs propriétaires à remédier à ces situations.

Il s'agit avant tout d'un outil coercitif d'exécution de travaux.

A défaut de réaction, les biens concernés pourront être expropriés en vue de la mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Dans ce cadre, la procédure d'expropriation est simplifiée notamment par l'exemption d'enquête publique préalable à la DUP.

De fait la procédure d'abandon manifeste peut permettre à certaines communes de patrimonialiser des biens en mauvais état d'entretien et de développer une offre de logements en centre bourg.

4/ Les biens sans maître

1°) La définition des biens sans maître.

Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens, autres que ceux issus des successions en déshérence (cf. article L.1122-1 du CG3P) et qui, **soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.**

Concernant les modalités d'acquisition par les personnes publiques il existe une distinction d'ordre procédural entre ces deux catégories de biens sans maître :

4-1/ Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun ayant droit ne s'est présenté :

Par détermination de la loi, ils appartiennent aux communes ou, en cas de renonciation de celles-ci à exercer leur droit, à l'Etat (articles 713 du code civil et L. 1123-2 du CG3P).

Cette catégorie de biens comprend, en pratique, les biens immobiliers dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période. Il en résulte que ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application de la prescription trentenaire en matière de successions (art. 789 ancien du code civil).

Le décès doit être établi avec certitude pour que la commune puisse faire valoir ses droits à l'égard du bien concerné.

4-2/ Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers :

1ère condition : Le propriétaire de l'immeuble ne doit pas être connu.

Il s'agit :

- des situations dans lesquelles, pour un immeuble déterminé, il n'existe aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier ni aucun document cadastral susceptibles d'apporter des renseignements quant à l'identité du propriétaire
- des biens qui, ayant appartenu à une personne connue et disparue sans laisser de représentant, ne sont devenus la propriété d'aucune autre personne.

2ème condition : Les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois années ou ont été acquittées par un tiers.

La commune ou, à défaut, l'Etat ne peut appréhender les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu que lorsque les taxes foncières afférentes à l'immeuble n'ont pas été payées ou ont été payées par un tiers soucieux de pérenniser une situation de fait, à la place de leur débiteur inconnu. (L'objectif est de faire en sorte que le paiement des taxes foncières par un tiers ne puisse plus faire obstacle au déclenchement de la procédure de constatation de la vacance).

2°) Les modalités d'acquisition des biens sans maître.

En application des articles L. 1123-2 et L. 1123-3 du CG3P, les biens sans maître sont acquis par la commune, ou à défaut par l'Etat, soit de plein droit, soit au moyen d'une procédure spécifique.

A l'issue de l'enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître, la commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine.

1/ Acquisition de plein droit des immeubles sans maître

Le nouveau code reprend le principe de l'acquisition **de plein droit** par les communes ou, à défaut, par l'Etat, des biens sans maître proprement dits mais réserve ce régime d'appropriation aux biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

La loi ne prévoit aucune formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens.

Conseil : il paraît prudent, afin d'éviter toute difficulté ultérieure, d'inviter les collectivités à prendre une délibération permettant de formaliser cette acquisition.

2/ Acquisition selon les modalités prévues à l'article L. 1123-3 du CG3P des immeubles présumés sans maître.

- Procédure poursuivie par la commune :

1/ La commune doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître (avis de la commission communale des impôts directs)

- *Arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des contributions foncières (ou leur paiement par un tiers)*

2/ Accomplissement des mesures de publicité puis intégration du bien dans le domaine communal (Au terme d'un délai de 6 mois)

- *délibération du conseil municipal et arrêté du maire constatant l'intégration.*

L'arrêté du maire qui constate que l'immeuble est présumé sans maître doit être également notifié, non seulement au dernier propriétaire connu et à l'habitant ou l'exploitant, mais aussi, s'il y a lieu, au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

- Procédure poursuivie par l'Etat :

A défaut de délibération portant intégration dans le domaine communal prise dans le délai de 6 mois à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître, la propriété du bien est attribuée à l'Etat et son transfert dans le domaine national constaté par un arrêté préfectoral qui est publié au fichier immobilier

ANNEXES : MODELES DE DELIBERATIONS ET DE COURRIERS

Procédures de péril :

- *Péril imminent : lettre d'avertissement envoyée par le maire au propriétaire (ou syndic)*
- *Péril imminent : Demande de désignation d'un expert par le Tribunal Administratif*
- *Péril imminent : modèle d'arrêté de mise en demeure*
- *Péril ordinaire : Modèle d'arrêté de péril*
- *Péril ordinaire : Modèle d'arrêté de main levée de péril*

Procédure de déclaration d'abandon manifeste :

- *Exemple de délibération initiale conseil municipal*
- *Exemple de procès verbal provisoire*
- *Avis de publication de constat d'abandon manifeste*
- *Exemple de notification provisoire de l'état d'abandon manifeste*
- *Exemple de procès verbal définitif*
- *Exemple de délibération du conseil municipal déclarant l'abandon manifeste et autorisant le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation*

PERIL IMMINENT : Modèle de lettre d'avertissement envoyée par le MAIRE au PROPRIETAIRE (ou au SYNDIC)

le Maire de

à M ...

Ville, le

Objet : péril imminent

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril et le risque immédiat que l'état du bâtiment fait peser sur la sécurité publique (ou celle des occupants) sis(descriptif précis si plusieurs bâtiments sur le même terrain) bâtiment situé....., cadastré.....et adresse, dont vous êtes propriétaire (1).

En application de l'article L 511-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L 511-3 »

Compte tenu de l'état de ce bâtiment et faute pour vous de le sécuriser immédiatement, je vous informe que j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent au titre de mon pouvoir de police administrative spéciale en application de l'article L 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Je saisis le Président du Tribunal Administratif afin qu'il nomme un expert, qui dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examinera les bâtiments, dressera constat de l'état des bâtiments mitoyens et me proposera des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate, conformément à l'article L 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, j'ordonnerai les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et, *notamment (si nécessaire) l'évacuation de l'immeuble.*

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

M.....

Signature

Le maire

(1) Ou /et usufruitier, titulaire de droits réel, exploitantsyndicat de copropriétaires, SCI ou autres

PERIL IMMINENT : Modèle de requête pour la désignation d'un expert par le tribunal administratif

le Maire de

à

M..... Président (e)
Du Tribunal administratif de

Objet : demande de nomination d'expert
Pièces Jointes : avertissement au propriétaire

Monsieur (Madame) le Président,

En raison de l'état de péril, *ou de danger*, dans lequel se trouve le bâtiment, situé appartenant à M.....(ou immeuble en copropriété, dont le syndic est M X...), il y a urgence à ce que des mesures provisoires puissent être prises pour garantir la sécurité publique, *ou* la sécurité des occupants .

J'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent visée à l'article L 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

J'en ai averti le propriétaire, (*ou le syndic de la copropriété*), par lettre en RAR (ou remise contre signature) du

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, je vous sollicite afin que soit désigné, en urgence, un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment, *le cas échéant* de dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens, et de préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril.

Contact peut être pris auprès de mes services (*à préciser le cas échéant*)

Je vous prie d'agréer, M..... le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

M.....

Signature

Le maire

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de.....

Le Maire de la commune de

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu, l'article L 511-3 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu le rapport dressé par M., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal d'instance de en date du sur notre demande, ainsi que l'avertissement donné à M. propriétaire de l'immeuble sis à

Considérant qu'il ressort de ce rapport, qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble de M. sis à,

Arrête

Art. 1er. - M. demeurant à propriétaire de l'immeuble sis, devra dans un délai de à dater de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures provisoires pour garantir la sécurité publique en procédant à (*énumérer ici les mesures à prendre en les précisant*).

Art. 2 (*facultatif*). - Cet immeuble devra être entièrement évacué par ses occupants.

Art. 3. - Faute d'exécuter les mesures ci-dessus prescrites dans le délai ci-dessus il y sera procédé d'office et aux frais du propriétaire.

Art. 4. - Procès-verbal de notification du présent arrêté sera dressé par M., agent assermenté.

Fait à, le
M.....

Signature

Le maire

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de
Commune de

Le Maire de

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1, L 511-2 et R 511-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Considérant que l'état de l'immeuble (*ou du mur, etc.*) sis à, rue (*lieu-dit*) appartenant à constitue un danger pour la sécurité publique,

Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt de celle-ci, d'ordonner la réparation (*ou : la démolition ; ou : au choix du propriétaire la démolition ou de la réparation*) de l'immeuble en cause;

Arrêté :

Art. 1er. - M., demeurant, propriétaire de l'immeuble sis à, est mis en demeure, dans un délai de jours à compter de la notification du présent arrêté, de faire cesser le péril résultant de l'état dudit immeuble, en y effectuant tels travaux de démolition (*ou de réparation, ou à son choix de démolition ou de réparation*) qu'il avisera.

Art. 2. - M. pourra, s'il entend contester le péril ci-dessus défini, commettre un expert de son choix, lequel se transportera le, à heures, sur les lieux pour y procéder contradictoirement avec M. X., expert de la ville à la vérification de l'état de l'édifice et en dresser le rapport.

Art. 3. - Si M. ne désigne pas d'expert, il sera procédé aux jour et heure ci-dessus fixés à la reconnaissance de l'état des lieux et de l'état de l'édifice par le seul expert de la commune.

Art. 4. - Procès-verbal de notification du présent arrêté sera dressé par agent assermenté.

Fait à, le
M.....

Signature

Le maire

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de

Commune de

Arrêté n°

Le maire

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses art L 511-1 à L 511-6 et L 521-1 à L 521-4 ;

Vu l'arrêté de péril ordinaire en date du ... ;

Vu le rapport de M. ... (homme de l'art ou service) en date de ... constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé (ou la démolition);

le cas échéant,

Vu le rapport de M. ... (homme de l'art ou service) en date de ... constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en date du (2)

ARRETE :

ARTICLE 1

Sur la base du rapport établi par M. ..., il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du, travaux conformes aux prescriptions effectuées .

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (ou la démolition) de l'immeuble menaçant ruine, sis à..... (commune, adresse, cadastre...) (et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux)

et appartenant à M

Pour publicité au fichier immobilier (3), porter toutes les mentions utiles (Cf. : modèles d'arrêtés de péril)

Si l'arrêté de péril ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques en application des articles 2384-1 et suivants du code civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour permettre la radiation de l'inscription.

Et, le cas échéant, exploité par(hôtel meublé)

ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (et aux titulaires de droits réels) et aux occupants.

En cas d'établissement d'hébergement :

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant....., ainsi qu'au propriétaire (Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles).

Le cas échéant -propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse)

Le présent arrêté est affiché en mairie deainsi que sur la façade de l'immeuble (4).

ARTICLE 3 (si immeuble d'habitation ou hôtel meublé)

A compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement...) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Les dispositions des articles L 521-1 à L 521-4 du CCH, reproduites en annexe, sont applicables.

ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet du département,
(si immeuble d'habitation ou hôtel meublé)

Il est transmis à la CAF, à la MSA, au gestionnaire du FSL, au procureur de la république
Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques
(ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de
celui-ci

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de
XXX dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un
délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de
XXX dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la
réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le

M.....

Signature

Le maire

*(1) On rappelle qu'il n'y a pas de levée d'arrêté de péril imminent, car s'agissant de travaux
provisoires et en attendant un arrêté de péril ordinaire, le péril subsiste. Mais si les travaux
effectués ont mis fin à tout péril, cet arrêté de mainlevée s'applique.*

*(2) Sauf si des travaux mettant fin définitivement au péril ont été effectués par le
propriétaire à son initiative (ce que vise l'alinéa en cause)*

(3) Attention, le propriétaire a pu changer : vérifier au fichier immobilier si nécessaire

(4) utile dans tous les cas, car les occupants ont aussi des obligations de retour.

Annexes : articles L 521-1 à L 521-4 du CCH,

**Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins
de publication au fichier immobilier:**

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à
l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et
approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est
indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

**A, le
le Maire**

Pour les personnes morales

Le Maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X pages est exactement conforme à l'original
conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou
aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est
indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de
l'extrait K bis de la société

**A, le
le Maire**

Abandon manifeste: Délibération initiale

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2243-1 et suivants,
Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu les états d'abandon des propriétés cadastrées ... ,
Vu les courriers adressés aux propriétaires ou notaires des dites parcelles,

Considérant l'intérêt pour la ville de mettre fin à l'état d'abandon de ces biens ;

Il est demandé d'autoriser le Maire de à lancer la procédure prévue par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales dite « de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste » pour la parcelle située Cette parcelle est constituée d'un immeuble comprenant deux logements. Les logements sont vacants et les deux commerces au rez-de-chaussée sont fermés et inexploités depuis plusieurs années. L'état d'abandon général est très visible depuis la rue et a été signalé à plusieurs reprises.

L'actuel propriétaire est connu. Il s'agit de Monsieur....., domicilié Il laisse son bien inhabité et inexploité depuis de longues années, sans projet particulier, aucune demande d'autorisation de travaux ou de ravalement n'ayant été déposée.

La procédure qu'il est demandé d'autoriser se déroule en 3 étapes.

En premier lieu, il convient de rechercher le ou les propriétaires éventuels, les titulaires des droits réels et autres intéressés. Ici, le propriétaire est connu puisqu'il s'agit de M.

Ensuite, il s'agit de constater par un procès-verbal provisoire l'abandon de la parcelle et de déterminer la nature des travaux indispensables pour mettre fin à cet état d'abandon. Ce procès-verbal doit être notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés. Il est également affiché pendant 3 mois en mairie et sur les lieux concernés et diffusé par voie de presse. A l'issue d'un délai de 6 mois à partir de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues, l'état d'abandon manifeste est constaté par un procès-verbal définitif tenu à la disposition du public.

Enfin, le Conseil Municipal sera à nouveau saisi pour engager l'expropriation de la parcelle au profit de la commune pour une destination qu'il déterminera.

Cette expropriation doit avoir pour but 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.

Toutefois, si le propriétaire, pendant le délai de 6 mois, met fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, la procédure est suspendue. Elle ne sera alors reprise que si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Cette procédure offre l'avantage d'alerter suffisamment en amont le propriétaire défaillant.

Appelé à en délibérer,

Le conseil municipal demande au Maire de la commune de ... d'engager la procédure de déclaration des parcelles suivantes en état d'abandon manifeste : ...

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune et ampliation en sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet.

Abandon manifeste: Exemple de procès provisoire

Vu les articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

(éventuellement) Vu le rapport établi le..... par M..... (nom de l'homme de l'art ou du fonctionnaire)

Sur la demande du Conseil Municipal en date du

Nous, soussigné....., maire de la commune de....., nous somme rendu le, à heures, au numéro de la rue à afin de constater l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis à cette adresse, cadastré en section parcelle(s) n°

Nous avons noté que ledit immeuble n'abrite effectivement aucun occupant à titre habituel et n'est manifestement plus entretenu. En effet, ... *(décrire les éléments manifestant l'état d'abandon du bien. Exemple : le bien est envahi par des plantes sauvages).*

Le bien se trouve donc en état d'abandon manifeste.

Au vu de nos constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

.....
.....
.....
.....

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le ..., à ...heures, heures légales, et avons signé.

Fait à ...,

Le ...

Signature du maire

- *Affichage pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux concernés*
- *Insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département*
- *Notification aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés (A peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT).*

Abandon manifeste: Avis de publication de constat d'abandon manifeste

Avis de publication

Par un procès-verbal provisoire n°..... du..... il a été constaté l'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé, références cadastrales Propriétaire connu : et ce au sens des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales.

Ce procès-verbal peut être consulté en mairie dans les conditions suivantes : (à préciser)

Fait à ...,

Le ...

Signature du maire

Abandon manifeste: Exemple de notification provisoire de l'état d'abandon manifeste

A, le....

Pièces jointes :

- procès-verbal du
- extraits du code général des collectivités territoriales (articles L. 2243-1 à L. 2243-4)

Monsieur (et, ou Madame)

Par procès-verbal, dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage... (de terrain, d'habitation ou de hangar ou d'autre installation) dont vous êtes propriétaire (ou usufruitier ou créancier hypothécaire ou utilisateur) se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales reproduits ci-après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux énumérés dans ce même procès-verbal.

Ce procès-verbal a fait l'objet en mairie et dans les journaux locaux suivants..., n° du ..., de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L. 2243-2 du CGCT.

J'ai l'honneur de vous inviter à me faire connaître si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L. 2243-3 et L. 2243-4 du CGCT, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourra être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les six mois qui suivent cette notification.

Veillez agréer, M....

Fait à ...,

Le ...

Signature du maire

Reproduire les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT

(À peine de nullité, la notification aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés doit reproduire intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales)

Abandon manifeste: Exemple de Procès verbal définitif

Le maire de la commune de..., le (*jour, mois, années*)

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;

Vu le procès verbal provisoire en date du..., notifié le (*date, lieu*)..., à M et/ou MME... (*Nom, Prénoms, Domicile*), par lettre recommandée avec accusée de réception (ou par le maire de la commune de... ou par les garde champêtre de la commune de ...) (*éventuellement, au cas où le propriétaire n'a pu être identifié ou si son domicile est inconnu* : notifié en mairie de..., le...);

Vu le certificat en date du..., attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants:.....;

Vu le certificat d'affichage de ce procès-verbal, du ... au..., en mairie de ... et à proximité de l'immeuble concerné;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par M. et/ou Mme (*nom, prénoms, domicile*) à mon injonction de remédier à l'état d'abandon de son bien situé (*rue, n°*), figurant au cadastre sous le n°... de la section..., et que le délai de six mois prévu à l'article L. 2243-3 du CGCT est expiré ;

Constate l'état d'abandon manifeste de ce bien.

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le..., à ...heures, heure légale, et qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification aux intéressés, et avons signé.

Fait à ...,

Le ...

Signature du maire

Abandon manifeste: Exemple de délibération du conseil municipal déclarant l'abandon manifeste et autorisant le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
(éventuellement) Vu le rapport établi le par M (nom de l'homme de l'art ou du fonctionnaire),

Vu le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du concernant l'immeuble (situation juridique à préciser),

Vu la notification effectuée le à M (à défaut déposé en mairie si le propriétaire ou son adresse n'ont pas pu être déterminés),

Vu le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du,

Vu l'estimation de ce bien réalisée par la Direction des services fiscaux et évaluant sa valeur vénale à€,

Le maire expose au conseil municipal :

Qu'il a engagé la procédure prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT à l'encontre de l'immeuble (bâti ou non bâti) , sis rue ..., n°..., et cadastré sous le n° de la section...; suite à la décision prise par le conseil municipal par délibération en date du... ;

Qu'il résulte des procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif les ...et..., que cet immeuble se trouve actuellement en état d'abandon manifeste ;

Que son propriétaire n'a exécuté aucun des travaux indispensables pour sa remise en état dans les six mois de la notification et de la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis le ..., date du procès-verbal définitif ;

Que cet immeuble, après son acquisition par la commune et l'exécution des travaux d'aménagement nécessaire (ou éventuellement dans son état actuel) pourrait être affecté aux besoins suivants :.....

Il invite en conséquence le conseil à délibérer ;

Le conseil, après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré,

Décide qu'il y a lieu de déclarer l'immeuble dont s'agit en état d'abandon manifeste ; que l'emplacement de ce bien abandonné pourra être utilisé pour la réalisation d'un projet de construction ou d'installation de ...(*préciser le projet*) ;

Autorise le maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé dans les conditions prévues par les articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du CGCT et par le Code de l'expropriation.

Fait à ..., Le ...

Signature du maire