

OCTOBRE 2001

n° 105

Dans ce numéro :

1 Dossier du mois :

Procédure de péril
d'immeubles

2 Le Forum / En bref

3 Jurisprudences

4 Questions /
Réponses

5 Textes Officiels

Procédure de péril d'immeubles



La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU), riche de 209 articles, adapte les outils juridiques aux réalités modernes, en alliant, pour la première fois, des questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.

La procédure de péril est modifiée et complétée. Les moyens d'action du maire et du préfet sont renforcés. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 16 décembre 2000.

Les principales modifications concernent :

* la notification de l'arrêté de péril aux propriétaires et autres ayants droit clairement identifiés par le texte et à défaut en mairie

* la publication de l'arrêté de péril à la conservation des hypothèques

* l'interdiction de la location ou de l'usage des locaux frappés d'une interdiction d'habiter

* la possibilité pour le propriétaire de se libérer de son obligation de réaliser les travaux par la conclusion d'un bail à réhabilitation, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant rente viagère

* les travaux réalisés d'office sont garantis par une hypothèque légale



ARRETE DE PERIL

Notification

La loi précise désormais quels sont les destinataires de l'arrêté.

L'arrêté de péril est notifié :

. aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques.



DOSSIER DU MOIS

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

. s'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

Cas où les propriétaires ne sont pas identifiés (ou leur adresse inconnue) : la notification est faite par voie d'affichage à la mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble concerné (L. 511-1-1).

Publicité foncière (L. 511-1-1 al. 4)

L'arrêté est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés.

Cette publication est faite à la demande du maire et aux frais du propriétaire.

Transmission aux organismes publics (L. 511-2 al. 5)

L'arrêté de péril est transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations familiales et de l'APL du lieu de situation de l'immeuble (CAF), ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département (TAMS).

ARRETE PORTANT INTERDICTION D'HABITER ET D'UTILISER LES LIEUX

Lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire prend un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Il doit reproduire les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-3 relatifs au relogement des occupants et à la suspension des loyers en cours. L'arrêté est notifié dans les mêmes conditions que l'arrêté de péril.

A compter de la notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la mainlevée de l'arrêté d'interdiction d'habiter.

Sanction : emprisonnement de 2 ans et amende de 500 000 F. Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables (L. 511-6 al 2 et 3).

Nouveau délit de dégradation volontaire : le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants est puni de 2 ans d'emprisonnement et de 500 000 F d'amende. Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables de cette infraction (L. 511-6 al. 1er et 3).

REALISATION DES TRAVAUX

Possibilité de réalisation d'office des travaux

Dans le cadre de la procédure de péril ordinaire, si le propriétaire refuse ou néglige de faire lui-même les travaux, le maire peut faire exécuter d'office lesdits travaux, après décision préalable du tribunal administratif, l'autorisant spécialement à agir aux lieux et place du propriétaire.

Exception : pour les établissements d'hébergement (hôtels meublés en particulier), le maire peut réaliser d'office les travaux permettant de faire cesser une situation d'insécurité manifeste. Le juge des référés n'a pas à donner une autorisation préalable. Son intervention est prévue pour permettre au maire d'obtenir une provision sur les travaux et régler les litiges sur les conditions d'entrée dans l'immeuble (L. 123-3).

Montages juridiques facilitant le financement des travaux

La personne tenue d'exécuter les travaux a la possibilité, dans le cadre de la procédure de péril imminent ou ordinaire, de se libérer de son obligation d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté de péril en concluant sur le bien concerné un bail à réhabilitation, soumis aux dispositions des articles L. 252-1 et suivants.

Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits.

Il pourra être convenu que cette personne bénéficiera d'un maintien dans les lieux lorsqu'elle les occupait à la date de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble.

LA CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Arrêté de mainlevée

Sur le rapport d'un homme de l'art constatant la réalisation des travaux prescrits, le maire, par arrêté, prend acte de la réalisation des travaux, de leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et le cas échéant, celle de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. L'arrêté reproduit les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-3 relatifs au droit de relogement de l'occupant.



DOSSIER DU MOIS

Mesures de publicité

L'arrêté de mainlevée est notifié dans les mêmes conditions que l'arrêté de péril. Il fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques, à la demande du propriétaire et à ses frais (L.511-2 al. 6).

RECOUVREMENT DES FRAIS ENGAGÉS PAR LA COMMUNE

Qu'il s'agisse de frais d'expertise, de justice ou de travaux effectués d'office, tout est à la charge du propriétaire. Cependant, la commune est souvent obligée d'avancer les sommes correspondantes qu'elle n'est pas sûre de recouvrer.

Pour régler le problème lié à l'insolvabilité du propriétaire, une hypothèque légale est mise en place, sur l'immeuble ou les lots de copropriété concernés. Sont garantis par cette sûreté non seulement la créance résultant des travaux d'office mais aussi les frais d'expulsion, d'inscription hypothécaire, de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu (L. 511-4 al. 2).

PROTECTION DES OCCUPANTS

Interdiction de vendre ou de louer des locaux issus de la division d'un immeuble dangereux. Il est interdit d'opérer des divisions par appartement d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril (L. 111-6-1).

Sanction : 2 ans d'emprisonnement et 500 000 F d'amende.

Mesures relatives à l'hébergement ou au relogement

Principe : tout propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants, et de contribuer au coût correspondant à ce relogement.

Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement (L. 521-1 al. 1er et 2).

Est punie de 2 ans d'emprisonnement et de 500 000 F d'amende toute menace et tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant en vue de le contraindre à renoncer à ses droits.

Sont bénéficiaires de ce droit, le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire, l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins (L. 523-1, I).

Le propriétaire devra donc offrir un hébergement provisoire.

En cas de carence, le préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer cet hébergement provisoire, dont le coût est mis à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Le locataire n'a pas à payer de loyer ni pour le logement quitté temporairement ni pour son hébergement provisoire.

En cas de carence du propriétaire, le préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement provisoire de l'occupant.

Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné.

Si l'interdiction est définitive, le propriétaire ou l'exploitant présente à l'occupant une offre de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Il doit également lui verser une indemnité d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation (L. 521-3, II al.1er).

En cas de carence du propriétaire, la mairie prend les dispositions nécessaires pour reloger les occupants. Le propriétaire devra alors lui verser, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 et 4000 F par personne relogée. La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble (ou lot de copropriété) concerné.

Conséquences de la procédure de péril sur le bail

Le loyer cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de péril ou son affichage en mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au 1er jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constaté par l'arrêté de mainlevée. Après l'achèvement des travaux, si l'interdiction d'habiter est temporaire, le bail est prorogé de la durée qui s'est écoulée entre la date de la levée de l'interdiction et le premier jour du mois civil qui suit la notification de l'arrêté de péril. Le preneur peut aussi faire résilier le bail si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent le logement inhabitable (article 1724, al. 3 du code civil).

En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, les baux et contrats d'occupation poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et, au plus tard, jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté de péril.

Aides au logement

En principe, les aides au logement sont dues à partir du 1er du mois de l'année civile suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. Elles seront versées dès l'entrée des bénéficiaires dans les lieux sans que soit appliqué le délai de carence d'un mois (L.351-3-1).

D'après :

AM Meurthe et Moselle - 10/2001