

MODELE D' ARRETE



Arrêté de péril ordinaire

(Avant homologation par le tribunal administratif) **NB**

Département de
Commune de

M...
Maire de

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les art L.2212 – 2, L. 2212- 4 et L. L.2215-1

Vu les articles L 511.1 à L 511.6 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article R.430-26 du code de l'urbanisme **NB NB 2**

Et vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du

Vu le rapport en date dupar lequel M....., expert **1**commis à notre demande..... a constaté dans l'immeuble **2** (bâtiment, édifice, partie précisée...) situé (adresse) la situation suivante : (bref descriptif des lieux) et les désordres suivants : (description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté)

Vu la ou les mises en demeure **3** adressées à (propriétaire, syndicat de copropriétaires, SCI, société, exploitant) de procéder à la réalisation des mesures de sécurité nécessaires pour remédier aux désordres existants;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée et qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée;

Sur la proposition du (le cas échéant).....

ARRETE :

Article 1er :

Le ou les propriétaires **4** de l'immeuble sis..... , références cadastrales, lot n°...... demeurant à, sont mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation **5** (à préciser) ou de démolition **6**, (le cas échéant) de l'immeuble sus visé dans un délai de(temps à préciser) à compter de la date de notification du présent arrêté :

- 1°) -
- 2°) -



3°) -



Article 2 :

Dans le cas où les propriétaires entendent contester le péril ou les mesures prescrites par le présent arrêté, ils devront le faire savoir en indiquant les noms et adresses de l'expert qu'ils auront chargé de procéder, contrairement avec celui de la commune, à la vérification de l'état des lieux et fixée au 7..... (date), à la suite de laquelle il sera dressé rapport.

Article 3 :

Si le(date) le ou les propriétaires n'ont pas fait cesser le péril et s'ils n'ont pas commis un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par le seul expert de la commune.

L'arrêté et le rapport d'expertise seront ensuite transmis au Tribunal Administratif de (ville) en vue d'une exécution d'office des travaux par la commune et, (selon le cas) après constatation de l'état d'insécurité par le juge, d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter .

Article 4 :

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires visés au présent arrêté.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

Il sera, par ailleurs, affiché 8 à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que sur la façade dudit immeuble, pour valoir notification prévues par l'article L 511.1.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Mention en sera portée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de(facultatif, mais utile)

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques 9 dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, aux frais du propriétaire.

Le cas échéant :

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires des bâtiments mitoyens de l'immeuble menaçant ruine. (mention obligatoire lorsque la démolition de l'immeuble menaçant ruine a été ordonnée dans l'arrêté de péril)

Article 5 :

Le ou les propriétaires (ou copropriétaires) tenu(s) d'exécuter les mesures prévues à l'article 1 peuvent s'affranchir de son (leur) obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique. Elle(s) peut(vent) également conclure sur le bien concerné un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits.

Article 6

Le ou les propriétaires (ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé) sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation) :

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 1331-28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L. 511-1-1 10 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code.

Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement 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 d'insalubrité ou de péril.





Article 7 :

Le présent arrêté **11** est transmis au préfet du département de

Article 8 :

Le présent arrêté (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation) est transmis au Procureur de la République, à la Caisse d'allocation familiale de (ou à la caisse de MSA) au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département.

Article 9

Toute menace ou tout acte d'intimidation tels que visés à l'article L 511-6 et à l'art L.521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe, fera l'objet des sanctions prévues par cet article. (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation)

Article 10

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux à ceux qui ont été prescrits, par l'homme de l'art commis par la commune.

Le propriétaire tient à disposition de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux.

Article 11

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de(ville) dans le délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, ou de l'affichage de l'arrêté en mairie en date du

Fait à, le

Signé : Le Maire

Notes et commentaires

N.B Seul un arrêté homologué par le tribunal administratif peut prévoir les travaux d'office – autorisés par le juge- et les éventuelles interdictions d'habiter; de ce fait, ces mentions ne sont pas portées sur ce modèle d'arrêté.

N.B 2 Mention et procédure indispensables lorsque le bâtiment est au titre du patrimoine ou des sites.

1 Ce peut être un expert indépendant, un chef de service technique, un agent (technicien et compétent) des services de la commune ... au choix du maire.

2 Selon le cas : de la partie d'immeuble (notamment pour les copropriétés, lorsque les parties communes sont seules - ou aussi - concernées), du logement, des bâtiments ou installations numérotées au plan annexé au présent arrêté, si ces bâtiments ou installations sont implantés sur la même unité foncière.

Il est en effet souhaitable d'annexer à l'arrêté un plan permettant d'identifier avec précision, par le biais d'une numérotation, le ou les bâtiments, ou le/les locaux concernés par le péril, particulièrement s'il existe des difficultés d'identification de ceux-ci .

3 Il est fréquent que des mises en demeure – nécessairement par recommandé en A/R – aient été effectuées précédemment, à rappeler. Sinon, ne pas mentionner



4 Préciser, selon les cas, les différentes formes juridiques de propriété, lorsque sont visées des personnes physiques ou morales, sachant que l'art L.511-1-1 précise que les arrêtés de péril doivent être notifiés à tous les propriétaires et ayants droit :



Personnes physiques : propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques;

En cas des démembrements de propriété : les propriétaires et les preneurs de baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation; en cas de viager, le crédientier (vendeur) et le débirentier (acquéreur); en cas d'indivision, tous les indivis; en cas d'usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier (tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques)

Dans les cas de tutelle ou de curatelle, les tuteurs ou représentants légaux, en sus du propriétaire, même mineur ou sous curateur;

Cas des successions en cours : tous les héritiers s'ils sont connus ainsi que le notaire chargé de la succession. Si tous les héritiers ne sont pas connus ou qu'il n'y a pas de notaire (biens ne donnant pas lieu à perception de droits de succession... indivision de fait) l'administration peut faire désigner un représentant légal sur simple requête au président du TGI (procédure rapide);

Cas des copropriétés, si seules les parties communes sont concernées, la copropriété est représentée par son syndic; il est utile de viser le règlement de copropriété, lequel, pour être opposable, doit être publié au bureau des hypothèques et est donc consultable; cependant, si on souhaite que la servitude affectant un immeuble soit mentionnée sur les fiches des lots de copropriété de la conservation des hypothèques, il faut faire figurer dans l'arrêté la désignation des propriétaires de chaque lot ainsi que les références de la formalité de publicité données au titre de propriété du ou des titulaires de droit de chaque lot.

L'absence de règlement de copropriété, ou de syndic, ne doit pas faire obstacle à la prise d'un arrêté prescrivant des travaux sur les parties communes : dans ce cas, mentionner noms et adresses de tous les copropriétaires, s'ils sont connus (sinon, procéder par affichage).

Cas des foyers, et autres formes d'hébergement : mentionner l'exploitant; s'il s'agit d'un hôtel meublé, mentionner le propriétaire des murs, le preneur du bail commercial et l'exploitant ;

Cas des SCI, donnant droit aux titulaires de parts à l'attribution ou la jouissance en propriété des locaux : mentionner les personnes porteuses de parts, apparaissant dans les statuts des SCI, (qui sont obligatoirement immatriculées) lesquels sont consultables auprès des greffes des tribunaux de commerce.

Personnes morales . cf / Article 6 du décret de 1955 : tout acte ou décision judiciaire soumis à publicité dans un bureau des hypothèques doit contenir les éléments suivants d'identification des personnes morales : dénomination, forme juridique et siège.

Cas des autres SCI et autres personnes morales : préciser la dénomination, la forme juridique, le numéro d'identification et le numéro d'enregistrement au registre du commerce (RCS), le nom du gérant ou du représentant légal (figurant à l'extrait K bis)

En ce qui concerne les associations et les syndicats, l'acte ou la décision doit, en outre, comporter la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts ;

Lorsque la personne morale est inscrite au répertoire prévu par le décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements, le numéro d'identité qui lui a été attribué, complété, si celle-ci est assujettie à immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.

5 Dans un immeuble en copropriété, les travaux concernant spécifiquement des parties communes doivent être clairement distingués des travaux concernant les parties privatives, car les personnes responsables de leur exécution ne sont pas les mêmes. Eviter les délais différents selon le type de travaux car cela complique la levée du péril et cela doit être évité lorsqu'ils intéressent un immeuble ou un logement mis en location, du fait de la suspension des loyers; c'est possible pour des propriétaires occupants si la situation le justifie, sachant que seule la réalisation complète des travaux justifie la levée du péril. Cependant, il peut y avoir avantage à prévoir des délais différents lorsque, dans un immeuble en copropriété, des travaux concernent spécifiquement des parties communes, et d'autres des parties privatives, car cela permet de lever



l'insalubrité des parties communes lorsque les travaux ont été effectués et de ne pas pénaliser l'ensemble des copropriétaires ; inversement des travaux effectués seulement dans les logements ne permettent pas de lever l'insalubrité de l'immeuble tant que les travaux concernant les parties communes n'ont pas été effectués.



Eviter les recommandations, expertises complémentaires ou vérifications demandées aux propriétaires : ce ne sont pas des mesures pour mettre fin au péril... Cela fait partie de l'instruction même du péril et de l'expertise effectuée par l'homme de l'art désigné par le maire.

6 démolition de tout ou partie d'un bâtiment, selon l'état des lieux. Eviter de laisser le choix entre travaux de réparation et travaux de démolition au propriétaire, car les effets ne sont pas les mêmes depuis la loi SRU, quant au droit des occupants, non plus que sur la situation des bâtiments mitoyens.

7 Cette date est souvent la même que celle qui est fixée à l'article 3, mais rien n'y oblige et la première date peut être antérieure à la seconde

8 L'affichage n'est obligatoire que lorsqu'il y a des incertitudes sur l'identité de tous les propriétaires et aussi des occupants. Cependant, par précaution, il est vivement conseillé d'afficher dans tous les cas (indivisions incomplètes, copropriétés de fait, propriétaires inconnus, absents ...occupants dont on ne connaît pas les droits d'occupation, ...)

9 Si on souhaite que l'arrêté de péril affectant un immeuble soit mentionné sur les fiches des lots de copropriété de la conservation des hypothèques, il faut avoir fait figurer dans l'arrêté la désignation des propriétaires de chaque lot ainsi que les références de la formalité de publicité données au titre de propriété du ou des titulaires de droit de chaque lot. En cas contraire, l'arrêté de péril n'est porté que sur la fiche "immeuble".

10 L'art L.511-1-1 ne mentionne expressément que de reporter l'art L.521-2 du CCH, mais rien ne s'oppose à ce que les art L. 521-1 et suivants soient reportés, pour une meilleure information des occupants.(pour les immeubles habités)

11 L'arrêté de péril est transmis au préfet au titre du contrôle de légalité.

ANNEXES :

Article L511-6 du CCH

Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'arrêté prévu aux articles L. 511-1 et L. 511-2, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants. Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni des mêmes peines. Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Article L521-4 du CCH

Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article L. 521-1, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 500 000 F d'amende.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des mêmes infractions

