

LA FICHE N°14 : LES EQUIPEMENTS COMMUNS DES IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION

Textes de référence : articles L129-1 à L129-7 et articles R129-1 à R129-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Art. L129-1 : « Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.(...) ».

Art. L129-3 : « En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation **et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate**¹. Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés. Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2. »

Autorité compétente : le maire, au nom de l'Etat. En cas de défaillance du maire, le préfet peut se substituer au maire, dans les conditions **visées à l'article L. 2122-34**² du CGCT après une mise en demeure infructueuse.

Cas d'application : la procédure vise les immeubles collectifs à usage principal d'habitation [et pas seulement les immeubles en copropriété]. Les désordres ou risques repérés doivent affecter un ou plusieurs des équipements communs listés par l'article R 129-1 du CCH et présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants (exemple : ventilation défectueuse) soit à leurs conditions d'occupation (exemple: non fonctionnement du chauffage collectif). Les équipements limitativement énumérés sont les suivants : les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes; les installations de ventilation mécanique contrôlée; les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes; les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude; les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité; les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales); les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie; les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés et les ascenseurs.

Procédure : comme en matière de péril, coexistent une procédure « ordinaire » et une procédure « d'urgence », toutes deux calquées sur les dispositions applicables en matière de péril.

¹ Précision apportée par l'article 92 de la loi MOLLE

² Idem

1) Procédure ordinaire :

- La phase contradictoire : le maire informe par courrier le propriétaire³ et les titulaires de droits réels des faits constatés en joignant tous éléments utiles dont dispose la commune et en invitant lesdites personnes à formuler leurs observations dans un délai au moins égal à un mois. Lorsque les équipements en cause sont situés dans un immeuble en copropriété, l'information est faite au syndic qui se charge de la transmettre aux copropriétaires, dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours. Le délai de réponse du syndic au maire est de deux mois.
- Cela suppose que la commune ait préalablement recueilli des éléments d'analyse précis sur l'état des équipements et les risques qu'ils présentent, soit par le travail de ses propres agents si elle dispose des compétences suffisantes en interne, soit en faisant appel à des prestataires extérieurs, soit encore par l'expertise menée dans le cadre de la procédure d'urgence, le cas échéant. Le texte ne prévoit aucun délai précis : une phase d'échanges peut s'instaurer avec le propriétaire - ou la copropriété - comprenant, le cas échéant, visites ... Si les désordres demeurent à l'issue de cette phase d'échanges, ou que celle-ci n'aboutit pas, le maire doit prescrire par arrêté les mesures utiles.
- Par arrêté, le maire prescrit la remise en état de fonctionnement des équipements défectueux ou leur remplacement dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. Si des travaux d'office sont prévisibles, ou que le maire veut garantir l'éventuelle créance de la commune, il peut insérer dans l'arrêté une évaluation sommaire du coût des travaux pour pouvoir effectuer une première inscription à la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Moselle, au livre foncier en application de l'article 2384-1 du code civil. ([voir la fiche n°17](#))
- L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels. S'il s'agit d'une copropriété, il est notifié au seul syndic en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires. Si le(s) propriétaire(s) est/sont introuvable(s), la notification est faite par affichage en mairie et sur l'immeuble.
- L'arrêté est publié à la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Moselle, au livre foncier. La publication permettra également de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs. (*sur ces nouveaux mécanismes de garantie issus de l'ordonnance du 10 janvier 2007.* [voir la fiche n°17](#))
- L'arrêté est transmis : au préfet au titre du contrôle de légalité, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département [ainsi qu'au procureur de la République](#). Il est utile de le transmettre aussi à l'ANAH. [Enfin, il peut utilement être transmis à la chambre départementale des notaires.](#)
- Effets : à l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation ou non des travaux prescrits. Si les travaux n'ont pas été réalisés ou ne l'ont pas été de façon satisfaisante, le maire adresse une mise en demeure au propriétaire, ou au syndic dans un immeuble en copropriété, d'avoir à effectuer les mesures prescrites dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois.
- Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans ce dernier délai le maire notifie au propriétaire, ou au syndic dans un immeuble en copropriété, sa décision de procéder aux travaux d'office⁴. Cette décision doit être motivée ; elle doit donc viser l'arrêté portant

³ Tels qu'ils figurent au fichier immobilier et celui-ci fait foi.

⁴ Au vu des risques portant sur la sécurité publique, le maire n'a pas le choix d'engager les travaux d'office, ou non, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune, voire sa propre responsabilité pénale, en cas de dommage pour les tiers.

prescription et rappeler les mesures prescrites au propriétaire (ou au syndicat des copropriétaires) pour mettre fin aux désordres constatés, la mise en demeure restée sans effet, la constatation de la persistance⁵ ou l'aggravation des désordres et des risques encourus ([voir la fiche n°15](#). Elle doit faire l'objet d'un envoi par lettre remise contre signature.

- Si l'immeuble est en copropriété, la commune peut se substituer, sur le plan financier, aux seuls copropriétaires défaillants ([voir la fiche n°16](#)).
- Dans tous les cas ou la commune effectue des travaux d'office ou se substitue sur le plan financier aux seuls copropriétaires défaillants, la créance représentant le coût des travaux exécutés d'office est garantie par l'inscription du privilège immobilier spécial, effectuée en une seule fois, au vu de l'émission du titre de perception. ([voir la fiche n°17](#))

En cas de danger imminent, l'arrêté ordinaire peut être précédé par un arrêté imminent. Rien ne s'oppose à ce que, en cas d'urgence ou de menace imminente sur la sécurité des occupants, un arrêté à caractère imminent soit pris alors qu'un arrêté ordinaire frappe déjà des équipements communs de l'immeuble. Le second arrêté n'abroge pas le premier.

2) Procédure d'urgence :

En cas d'urgence ou de danger imminent, le maire peut utiliser la procédure d'urgence, quasiment identique à celle du péril imminent.

Le maire informe le propriétaire, ou le syndic de la copropriété⁶, de l'engagement de cette procédure.

Cette information du ou des propriétaires n'appelle pas de réponse particulière et aucun délai n'est imposé au maire avant de poursuivre la procédure. Parallèlement, le maire adresse une demande de désignation d'expert au tribunal administratif⁷ (par simple requête écrite), lequel sera chargé d'examiner les désordres et de vérifier s'ils présentent, ou non, une menace grave et imminente pour les occupants.

- L'expert désigné doit, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examiner les locaux et équipements en cause et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il le constate. Le rapport de l'expert doit *proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate*⁸, et préciser autant que possible le délai de leur réalisation; il peut aussi préconiser les solutions définitives, (mais ce n'est pas une obligation) qui, le cas échéant, devront être prescrites de manière complémentaire par un arrêté non imminent.
- Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger grave et imminent, le maire prend un arrêté prescrivant les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, au besoin, l'évacuation de l'immeuble : il ne peut s'agir que de mesures provisoires ou répondant à l'urgence (arrêt ou fermeture des équipements dangereux...), de sorte que de manière générale, l'arrêté imminent doit être complété par un arrêté « ordinaire » permettant de prescrire des mesures définitives assurant le fonctionnement correct des équipements (ou leur

⁵ Les mesures effectuées peuvent être insuffisantes pour avoir mis fin aux désordres ; c'est alors à préciser.

⁶ Si le propriétaire est introuvable – ou en l'absence de syndic- l'avertissement est effectué par affichage en mairie et sur le bâtiment.

⁷ L'ordonnance du 15 décembre 2005 a transféré cette compétence du juge d'instance au juge administratif.

⁸ Précision complétant l'art L.129-3 apportée par la loi MOLLE

remplacement) (sauf, bien évidemment, si le propriétaire/ copropriété a, de lui-même, réalisé tous les travaux nécessaires pour mettre fin à tout danger).

- L'arrêté est notifié⁹ et transmis¹⁰ dans les mêmes conditions qu'un arrêté « ordinaire ».
- Les mécanismes de garantie des créances publiques issus de l'ordonnance du 11 janvier 2007, modifiée par la loi MOLLE, s'appliquent aujourd'hui aux arrêtés d'urgence, comme aux arrêtés non urgents : aussi la créance représentant le coût des travaux exécutés d'office, dans ces deux cas, peut être garantie par l'inscription du privilège immobilier spécial, effectuée en une seule fois, au vu de l'émission du titre de perception. ([voir la fiche n°17](#))
- Par ailleurs, les formalités de publicité foncières ne sont pas utiles s'agissant d'un arrêté imminent dont les prescriptions sont de nature provisoires, limitées dans le temps et précédées ou suivies d'un arrêté « ordinaire ».
- Si les mesures prescrites ne sont pas réalisées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office aux frais des propriétaires, sans autre mise en demeure préalable et sans délais.
- Si les mesures qui ont été exécutées (d'office ou spontanément) ne sont pas suffisantes pour assurer durablement la sécurité des occupants ou des conditions d'habitation satisfaisantes, le maire prend un arrêté « ordinaire », en veillant à ce que la phase contradictoire préalable, prévue à l'article R.129 -2 soit respectée.
- Le régime de protection des occupants prévu par les dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH ne s'applique pas à cette procédure.

PIECES JOINTES en ANNEXE :

Modèle d'arrêté à caractère non imminent

Modèle d'arrêté à caractère imminent

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles (mise en demeure, abrogation, ...) [sont disponibles ci-après.](#)

Pour en savoir plus

Consulter sur le site Internet du Pôle :

- la fiche n°18 « [La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés](#) » lorsque l'immeuble visé est en copropriété
- [Instruction 10 D - 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.](#)

⁹ aux propriétaires et titulaires de droits réels. En copropriété, notification au seul syndic. Si le(s) propriétaire(s) est/sont introuvable(s), la notification est faite par affichage en mairie et sur l'immeuble.

¹⁰ au préfet, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du FSL. Il peut utilement également l'être à la chambre départementale des notaires.

- [l'instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics. (Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette)
- un « [Questions/réponses](#) » relatif aux travaux d'office mis à jour en décembre 2008
- un Question/Réponses sur « [Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007](#) »