

La notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril

Afin de faciliter la lutte contre de l'habitat insalubre et dangereux, la loi SRU du 13/12/ 2000 et les ordonnances du 15/12/2005 et du 11/01/2007 ont profondément modernisé les procédures d'insalubrité et de péril codifiées aux articles L.1331-26 et suivants du Code de la santé publique (CSP) et L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Les actes pris dans le cadre de ces procédures, doivent faire l'objet d'une notification aux propriétaires, exploitants ainsi qu'aux occupants des immeubles concernés. Le décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006¹ a précisé les formes de notification notamment pour les immeubles menaçant ruine, les procédures intéressant les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, ainsi que pour les immeubles en copropriété : ces notifications sont effectuées par lettre remise contre signature.

Ces textes précisent enfin qu'à défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les propriétaires et les occupants visés, ces notifications sont valablement effectuées par affichage en mairie de la commune ainsi que sur la façade de l'immeuble.

La notification des actes de procédure soulève, alors, trois questions qui, si elles se recourent, seront toutefois traitées séparément pour plus de clarté :

- la première est relative aux actes qui, pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril, font l'objet d'une notification.
- la seconde est relative aux personnes à qui doivent être notifiés ces actes.
- et la troisième est relative aux formes de notifications desdits actes.

1. Rappel des actes qui, pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril, font l'objet d'une notification

En matière de procédure d'insalubrité

L'information des propriétaires, des ayants droits, titulaires de droits réels sur l'immeuble, et des occupants, précisant la date de réunion du Coderst (article L.1331-27 du Code de la Santé publique).

La notification des arrêtés d'insalubrité (aux personnes énumérées à l'article L.1331-27 du CSP).

La mise en demeure de faire les travaux aux propriétaires (au sens des personnes visées au L.1331-27, selon les formes du L.1331-28-1) en cas d'inexécution de l'arrêté dans le délai imparti, faute de quoi il y sera procédé d'office.

La mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

En matière de procédure de péril

L'information préalable à la prise de l'arrêté de péril ordinaire.

La notification de l'arrêté de péril ordinaire et de l'arrêté de péril imminent .

La notification des arrêtés de mainlevée.

¹ Articles R. 511-11, R. 129-10 du CCH et R. 1331-10 du CSP

La mise en demeure de faire les travaux. (art L.511-2 du CCH) en cas d'inexécution de l'arrêté.

Les notifications sont faites dans les mêmes conditions et formes pour les procédures intéressant les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (art L.129-1 et suivants, R.129-1 et suivants du CCH).

2. A quelles personnes l'administration doit-elle notifier les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril ?

2.1 La notification des actes de procédure.

La détermination des personnes visées dans les textes

Les articles L.511-1-1 et L.129-1 du CCH et l'article L.1331-27 du CSP prévoient que les arrêtés et avis délivrés par l'administration dans le cadre des procédures de péril, de sécurité et d'insalubrité doivent être notifiés :

- aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux (**nu-propriétaires**, usufruitiers, viagers, baux à réhabilitation ou emphytéotiques...) tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux ;
- pour les locaux soumis à bail commercial : au propriétaire des murs et à l'exploitant, commerçant (tous commerces et hôtels meublés).
- si les procédures ne concernent que les parties communes d'un immeuble : au syndicat de copropriétaires pris en la personne du syndic
- et enfin, aux occupants.

La procédure d'affichage en cas de propriétaire inconnu.

Le législateur a prévu l'hypothèse où l'administration ne pourrait identifier les personnes visées par la notification, ou la totalité d'entre elles de façon certaine.

Les articles L.511-1-1 et L.129-1 du CCH ainsi que l'article L.1331-27 du CSP stipulent en effet qu'"à défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune [...] ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble".

La procédure d'affichage est une précaution qui doit systématiquement être utilisée par l'administration en cas de doute sur l'identité du propriétaire (par ex, indivisions, mutations en cours, copropriétés incomplètes...).

2.1.1 La notification aux propriétaires

La mise à jour du fichier des hypothèques

Pour déterminer les propriétaires des biens immobiliers, concernés par une procédure de péril ou d'insalubrité, le texte renvoie expressément l'administration au fichier immobilier de la conservation des hypothèques². Attention, le fichier immobilier ne doit pas être confondu avec le cadastre et celui-ci ne fait pas foi au plan législatif.

Cependant, parfois le vrai propriétaire ne figure pas encore (successions non encore transcrites, jugements en cours, fichiers communaux...) au fichier immobilier. Parfois aussi les personnes mentionnées sont elles-mêmes décédées ou introuvables.

Aussi, la question se pose-t-elle à l'administration de savoir, d'une part qui mentionner sur l'arrêté comme propriétaire, et ensuite à qui notifier, et en toute sécurité juridique.

² L'article L.511-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et l'article L.1331-27 du Code de la santé publique stipulent en effet que les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité ou de péril sont notifiés « *aux propriétaires et aux titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques* ».

Pour assurer la publication aux hypothèques des arrêtés, le propriétaire désigné dans l'arrêté doit être celui qui est mentionné comme propriétaire au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (même si il est décédé ou introuvable) avec la mention « ou ses ayants-droit », de façon à ce que soient visés les acquéreurs ou héritiers.

Voir sur ces points le [guide pratique relatif à la publicité foncière des arrêtés de police \(insalubrité, péril, sécurité ...\)](#).

En matière de notification, lorsqu'il existe un doute sur la personne effectivement propriétaire, (mutation en cours non encore publiée au fichier immobilier) on peut conseiller d'effectuer une double notification :

- à la personne figurant comme propriétaire au fichier immobilier
- à la personne connue comme étant le (nouveau) propriétaire.

En outre, dans la mesure où l'on se trouve dans une hypothèse où l'on est dans l'incapacité de pouvoir identifier le propriétaire avec toute certitude, l'affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble doit être mis en œuvre, et il vaut notification.

Les difficultés rencontrées par l'administration

Cas des tutelles et curatelles

La notification sera valablement faite au tuteur du mineur (laquelle pourra éventuellement être doublée à la personne même du mineur).

La notification dans le cadre des procédures de péril et d'insalubrité devra à la fois être effectuée au majeur en curatelle ainsi qu'à son curateur.

Cas des successions en cours

Outre le fait que l'arrêté est pris au nom du propriétaire figurant au fichier immobilier l'arrêté peut être utilement envoyé pour information au notaire en charge de la succession.

Dans ce cas, aussi, l'arrêté doit être fait l'objet d'un affichage.

L'arrêté est publié au fichier immobilier au nom du propriétaire figurant à celui-ci.

En cas d'indivision successorale inconnue³, en l'absence de notaire, l'administration peut demander sur simple requête au président du TGI, la désignation d'un représentant légal. L'art 812 du code de procédure civile définit le champ de l'"ordonnance sur requête", qui constitue un des pouvoirs propres du président du TGI, article libellé comme suit:

"Le président du TGI est saisi par requête dans les cas spécifiés par la loi. Il peut également ordonner sur requête toutes mesures urgentes lorsque les circonstances exigent qu'elles ne soient pas prises contradictoirement".

Cas des copropriétés de fait sans organisation

Si les procédures de péril et d'insalubrité ne concernent que les parties communes d'un immeuble, en l'absence de syndicat constitué de copropriétaires et/ou de syndic, la notification devra être faite à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Pour plus de sécurité, en cas de difficultés pour déterminer l'identité exacte des personnes concernées par la notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril, lesdites notifications peuvent être valablement effectuées à la mairie de la commune et sur la façade de l'immeuble.

Le cas particulier des SCI

Lorsqu'une propriété est constituée sous forme de SCI, l'administration doit dans un premier temps identifier les personnes qui doivent faire l'objet de la notification des actes pris dans le cadre des

³ Voir note juridique et technique du Pôle [« Les successions vacantes et successions en déshérence »](#).

procédures d'insalubrité et de péril puis, en cas de difficulté, rechercher les moyens qui lui permettront d'avoir un interlocuteur légal

Lorsque la propriété est constituée sous forme de SCI à quelle personne l'administration doit-elle notifier les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril ?

Préalablement à l'étude de cette question il est nécessaire de faire une distinction entre deux formes de SCI :

- les SCI qui donnent droit aux titulaires de parts à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux. Dans ce cas, l'administration notifie les actes aux porteurs de parts qui apparaissent dans les statuts de la SCI, lesquels sont consultables auprès des greffes des tribunaux de commerce.
- les SCI qui ne donnent pas droit aux titulaires de parts à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux. Ces SCI sont représentées par un gérant garant des intérêts des associés de la SCI. Le nom et l'adresse du gérant, représentant légal de la SCI, personne morale de droit privé, figurent à l'extrait Kbis, lequel est consultable auprès des greffes des tribunaux de commerce. Il s'agit d'une obligation légale.

Dans ce cas l'administration notifie au gérant de la SCI.

Lorsque l'administration ne connaît pas ou a des doutes sur l'identité de l'ensemble des titulaires de parts, ou sur le gérant d'une SCI, les notifications des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril sont valablement effectuées par affichage à la mairie de la commune et sur la façade de l'immeuble comme le stipule les articles L.511-1-1 et L.129-1 du CCH et L.1331-27 du CSP.

Malgré la possibilité qui est offerte à l'administration de dégager sa responsabilité en notifiant les actes par la procédure de l'affichage, cela ne permet pas pour autant aux services d'avoir un interlocuteur légal pour faire avancer l'action nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre ou de l'immeuble menaçant ruine, d'où la question de savoir *quels seront les moyens permettant aux services d'avoir un interlocuteur légal face aux difficultés rencontrées vis à vis de certaines SCI ?*

Si l'administration ne trouve pas les coordonnées du gérant en consultant l'extrait Kbis de la SCI ou, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux dans les statuts de la SCI, tous deux consultables auprès des greffes des tribunaux de commerce, cela est dû soit à un défaut d'immatriculation soit, à des renseignements erronés.

En cas de défaut d'immatriculation de la SCI.

La violation de l'obligation d'immatriculation d'une SCI est sanctionnée par la perte de la personnalité morale de la société, laquelle correspond à la dissolution de la SCI. Ainsi, aux termes de l'article 1844-8 du Code civil la dissolution de la SCI entraîne sa liquidation.

En conséquence, lorsqu'une SCI n'a pas été immatriculée, ou que le gérant ou les titulaires de parts sont inconnus, il est possible en application de l'article 9 al.1^{er} du décret du 3 juillet 1978⁴ de saisir sur requête le président du TGI du lieu de situation de l'immeuble en lui demandant de constater la dissolution de la société et de désigner un liquidateur qui sera l'interlocuteur de l'administration dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril.

En cas de renseignements erronés sur la SCI.

Selon l'article 37 du décret du 3 juillet 1978, il appartient à l'administration dans l'hypothèse d'une SCI dont le gérant ou les titulaires de part sont inconnus depuis plus d'un an ou dont les adresses sont inconnues, de faire désigner un mandataire spécial par ordonnance du président du TGI du siège de la société, statuant sur requête.

⁴ "Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce pour les sociétés commerciales, ou du tribunal de Grande Instance dans les autres cas, statuant sur requête (...)"

L'administration pourra alors engager à l'encontre du mandataire spécial une action en dissolution anticipée définie à l'article 1846-1 du code civil⁵.

Il pourra ensuite être demandé la désignation d'un liquidateur dans les conditions définies ci-dessus.

La question des indivisions.

Lorsqu'une propriété est en indivision, l'administration devra, dans un premier temps, identifier les personnes à qui doivent être notifiés les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril puis, face à la complexité de la situation, l'administration va rechercher les moyens qui lui permettront d'avoir un interlocuteur légal.

Lorsque la propriété est en indivision, à quelles personnes l'administration doit-elle notifier les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril ?

Aux termes de l'article 815-3 du code civil, « *Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires* ».

Dans la mesure où les procédures de péril et d'insalubrité ont d'importantes conséquences pour les propriétaires (relogement des occupants, prescription de travaux,...) l'administration doit notifier les actes pris dans le cadre ces procédures à l'ensemble des co-indivisaires du bien, et ce, même s'ils ont désigné un mandataire dont l'identité est connue de l'administration.

Par conséquent pour l'application des articles L.1331-27 du CSP et L.511-1-1 et L.129-1 du CCH, l'administration doit notifier les actes pris dans le cadre des procédures aux co-indivisaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier.

Lorsque l'administration ne connaît pas l'identité de l'ensemble des co-indivisaires, ou ne peut tous les retrouver, les notifications des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril sont valablement effectuées par affichage à la mairie de la commune et sur la façade de l'immeuble comme le stipule les articles L.511-1-1, L.129-1 du CCH et L.1331-27 du CSP.

Malgré la possibilité qui est offerte à l'administration de se dégager de sa responsabilité en notifiant les actes par la procédure de l'affichage, cela ne permet pas, pour autant, aux services d'avoir un interlocuteur légal pour faire avancer l'action nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre ou des immeubles menaçant ruine, d'où la question de savoir de *quels moyens disposent les services pour avoir un interlocuteur unique et légal ?*

L'article 815-6 du Code civil prévoit que le président du TGI peut désigner un indivisaire comme administrateur. Toutefois, la demande de désignation d'un administrateur judiciaire de l'indivision doit émaner de l'un des co-indivisaire.

Il n'existe pas de décision jurisprudentielle ayant reconnu un tel droit en faveur d'un tiers à l'indivision. Par conséquent, la demande de désignation d'un administrateur judiciaire de l'indivision ne semble pas être reconnue en faveur de l'administration. Ceci ne s'oppose pas, lorsque l'administration ne peut identifier, ou retrouver la totalité des co-indivisaires, à ce qu'elle puisse saisir sur simple requête le président du TGI du lieu de situation de l'immeuble pour faire désigner un interlocuteur légal, en application de l'art 812 du code de procédure civile⁶.

⁵ *"Hors les cas visés à l'article 1844-7, la société prend fin par la dissolution anticipée que peut prononcer le tribunal à la demande de tout intéressé, lorsqu'elle est dépourvue de gérant depuis plus d'un an".*

⁶ l'administration peut demander sur simple requête au président du TGI, la désignation d'un représentant légal. L'art 812 du code de procédure civile définit le champs de l'"ordonnance sur requête", qui constitue un des pouvoirs propres du président du TGI, article libellé comme suit:

"Le président du TGI est saisi par requête dans les cas spécifiés par la loi. Il peut également ordonner sur requête toutes mesures urgentes lorsque les circonstances exigent qu'elles ne soient pas prises contradictoirement".

La question des copropriétés

Le syndic a-t-il l'obligation de transmettre le règlement de copropriété aux autorités publiques dans le cadre d'une procédure de déclaration d'insalubrité ?

Aucune disposition du CSP ni du CCH ne prévoit l'obligation pour le syndic de communiquer le règlement de copropriété.

Certes, l'article L.1312-2 du CSP sanctionne le fait de faire obstacle à la mission des agents chargés de constater les infractions à certaines dispositions dudit code, mais, cet article ne couvre pas la situation dans laquelle le syndic s'opposerait à l'action de l'administration en refusant de communiquer le règlement de copropriété.

De plus, au vu de ses missions, aucune obligation n'est faite au syndic de communiquer le règlement de propriété.

Ce règlement est un document contractuel qui ne produit d'effets qu'à l'égard des parties et il ne sera opposable aux tiers qu'à la condition d'avoir été publié. C'est pourquoi le règlement de copropriété doit faire l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques conformément aux dispositions de l'article 35-6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

En pratique, à défaut pour le syndic d'avoir l'obligation de transmettre ce document à la collectivité publique dans le cadre des procédures, celle-ci peut en avoir connaissance et le consulter auprès des bureaux de la conservation des hypothèques.

2.1.2 La notification aux occupants.

La notification aux occupants connus.

L'article L.511-1-1 du CCH et l'article L.1331-27 du CSP prévoient que les arrêtés et avis délivrés par l'administration dans le cadre des procédures de péril et d'insalubrité doivent être notifiés aux occupants de l'immeuble.

Ni le CSP ni le CCH ne définissent pour les procédures d'insalubrité et de péril les occupants concernés. Ceux-ci ne sont définis qu'au regard du droit des occupants (art L.521-1 et suivants du CCH). Aussi la recherche de la qualité de bonne foi ou non des occupants n'a pas à être faite à ce stade, et les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril sont notifiés aux occupants "apparents" pour autant que ces derniers sont connus de l'administration.

Le législateur, a prévu l'hypothèse où l'administration ne pourrait identifier la totalité des occupants de façon certaine, ou connaître les droits d'occupation de chacun.

L'article L.511-1-1 du CCH et l'article L.1331-27 du CSP stipulent en effet qu' "*à défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la Mairie de la Commune [...] ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble*".

Par conséquent à défaut d'identifier la totalité des occupants ou les droits d'occupation de chacun, ou en cas de doutes, l'administration procédera à l'affichage des actes à la mairie de la commune ainsi que sur la façade de l'immeuble.

La procédure d'affichage est une précaution qui doit systématiquement être utilisée par l'administration en cas de doute sur l'identité du ou des occupants (cas d'occupants en litige avec leurs propriétaires, co-locataires ou hébergés, personnes sans titres mais non sans droits, etc.).

2.2 La mise en demeure d'effectuer les travaux et la réalisation des travaux d'office (sauf procédures d'urgence qui s'appliquent sans mises en demeure).

Lorsque le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril, le maire ou à défaut le préfet est tenu de les réaliser d'office aux frais du propriétaire.

Comment doit être entendu ce « propriétaire » ?

Logiquement c'est la personne à qui incombe la responsabilité d'effectuer les travaux, en fonction de la loi; cependant, dans certains cas, l'administration ne peut pas connaître la répartition de la charge des travaux entre les différents titulaires de droits réels.

Aussi, par précaution juridique, est-il prudent d'adresser la mise en demeure aux différents titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier et de préciser « pour chacun en ce qui le concerne ».

Dans les immeubles soumis à la copropriété lorsque l'arrêté vise des parties communes, la mise en demeure est faite au syndic de la copropriété.

En matière d'insalubrité, de péril ou d'équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, les textes ont simplifié les procédures de travaux d'office en n'imposant plus, comme précédemment, le recours systématique à la saisine préalable du juge des référés.

Toutefois, les textes précisent que l'administration, après avoir constaté l'inexécution des travaux, doit mettre en demeure le propriétaire visé par l'arrêté d'effectuer lesdits travaux dans un délai minimum de un mois (suivant la mise en demeure); passé ce délai, les travaux seront réalisés d'office aux frais du propriétaire. Et, en cas de difficulté rencontrée par l'administration (notamment si les propriétaires sont inconnus, obstruction des occupants) la réalisation des travaux d'office peut devoir faire l'objet d'une autorisation du juge des référés.

La mise en demeure d'effectuer les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril soulève alors deux questions:

- en cas de démembrement de propriété, à qui incombe la responsabilité d'effectuer les travaux?
- en cas de propriétaire inconnu, indivision incomplète, succession en cours, quelle procédure est utilisable pour exécuter les travaux d'office ?

En cas de baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation.

Si l'arrêté accompagné de prescriptions de travaux permettant de mettre fin à l'insalubrité ou au péril est notifié au propriétaire et au preneur, en cas de baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation, c'est le preneur qui a la charge des travaux : c'est donc au preneur que la mise en demeure sera notifiée. Il peut cependant être utile d'informer le propriétaire bailleur, en application du principe de « précaution » rappelé ci-dessus.

La créance correspondant à la charge financière des travaux exécutés d'office sera envoyée au preneur avec la procédure afférente.

En cas d'usufruit.

L'arrêté accompagné de prescriptions de travaux permettant de mettre fin à l'insalubrité ou au péril est notifié au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

En matière de travaux, la répartition des charges est prévue par l'article 605 du code civil : *"L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu"*. Par conséquent, c'est le nu-propriétaire qui a la charge des travaux, l'usufruitier n'étant tenu qu'à l'entretien. Dans ce cas c'est donc au nu-propriétaire que doit être notifiée la mise en demeure, de même qu'à l'usufruitier, par précaution.

Mais si l'usufruitier est bailleur, la qualité de bailleur oblige ce dernier, en application de l'article 1720 du code civil, de *"faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives"*. Par conséquent, *"l'usufruitier bailleur"* a la responsabilité des travaux portant sur les locaux qu'il loue - et dont il perçoit les fruits.

L'usufruitier bailleur peut alors être qualifié de « propriétaire », au sens de la personne à qui incombe la responsabilité d'effectuer les travaux : en cas d'inexécution des travaux prescrits, la mise en demeure d'exécuter les travaux lui sera donc notifiée ainsi qu'au nu-propriétaire, par précaution.

Si les travaux sont exécutés d'office, la créance est envoyée en priorité à celui qui est tenu aux travaux concernés : nu-propriétaire ou usufruitier si celui-ci est bailleur.

En cas de défaillance de l'un d'eux, compte tenu du fait, en effet, que s'agissant d'une créance unique et que la réalisation des travaux d'office valorise la partie du bien de chacun, on considère que

l'administration pourrait réclamer, à l'un ou à l'autre, tenus à ce titre solidairement⁷, l'intégralité des sommes dues, ceci sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

En cas de viager.

L'arrêté accompagné de prescriptions de travaux permettant de mettre fin à l'insalubrité ou au péril est notifié au débirentier (acquéreur) et au crédentier (vendeur).

En matière de travaux, la répartition des charges est prévue par l'article 605 du code civil : en cas de vente d'immeuble contre rente viagère avec transfert au débirentier de la nue-propriété du bien, et conservation par le crédentier de l'usufruit, le crédentier est tenu aux seules réparations d'entretien alors que le débirentier devra prendre à sa charge les grosses réparations de l'immeuble⁸.

Toutefois, il est possible de déroger conventionnellement aux dispositions précitées du code civil aussi, il sera nécessaire à l'administration de prendre connaissance du contrat de vente au fichier immobilier de la conservation des hypothèques pour savoir à qui, du débirentier ou du crédentier, incombe la responsabilité d'effectuer les travaux.

Dans tous les cas et par précaution, il est conseillé d'adresser la mise en demeure au débirentier et au crédentier « pour chacun, en ce qui le concerne ».

En cas de bail commercial.

L'arrêté accompagné de prescription de travaux permettant de mettre fin à l'insalubrité ou au péril est notifié au propriétaire des murs et au preneur.

En matière de travaux, c'est le seul bail commercial qui répartit les charges entre le propriétaire des murs et le preneur; le bail commercial est un document contractuel, non publié, dont l'administration ne peut avoir connaissance. C'est le cas, par exemple des hôtels meublés, établissements commerciaux.

Dans ces cas, la notification de la mise en demeure d'effectuer les travaux prescrits sera faite à la fois au propriétaire des murs et au preneur, exploitant d'un hôtel meublé, à charge de les exécuter chacun en ce qui le concerne. L'ordonnance du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, qui a institué la solidarité entre propriétaire des murs et preneurs pour l'exécution des mesures de police, elles-mêmes notifiées à l'un et à l'autre, rend indispensable cette mise en demeure parallèle. Dès lors que l'administration procédera aux travaux d'office, elle se retournera pour recouvrer sa créance sur l'un ou l'autre. (art L.543-1 du CCH).

En cas de propriétaire inconnu (ou indivision incomplète ou indivision successorale en l'absence d'un notaire réellement en charge de la succession.).

A défaut de propriétaire connu, celui-ci n'a pu être informé de l'arrêté, et il n'a pu donner son accord à l'entrée dans les locaux ni même s'y opposer. Il n'a pas non plus réalisé les travaux.

La mise en demeure est effectuée par affichage.

Pour exécuter les travaux, l'administration, dans une telle hypothèse, ne peut pénétrer dans les lieux, fermés, de son propre chef, même s'ils sont vacants, ce qui serait constitutif d'une voie de fait.

Elle le peut si les lieux sont occupés et que l'occupant laisse pénétrer dans son domicile (cas où la personne est locataire d'une personne décédée ou co-héritier ...ou autre ...)

Compte tenu des risques de mise en cause de la responsabilité de la puissance publique, l'absence de propriétaire connu et d'occupant, de même que le refus des occupants de laisser entrer dans les lieux, est une difficulté qui implique la saisine du juge des référés pour être autorisé à pénétrer dans l'immeuble pour exécuter les travaux.

En application des articles 808 ou 809 du nouveau code de procédure civile, le juge des référés (qui est toujours le TGI, y compris en péril) est compétent pour autoriser l'administration à pénétrer dans des

⁷ même s'il n'existe pas de solidarité légale en usufruit ;

⁸Article 605 du Code civil : « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu ».

immeubles privés sans l'accord du propriétaire (ou des occupants) afin que soient réalisés des travaux d'office.

Toutefois la question se pose de savoir selon quelle procédure le juge des référés peut être saisi, dans la mesure où il n'existe pas de « partie adverse ».

L'article 812 du code de procédure civile prévoit une procédure qui aménage le principe du contradictoire en matière de référé, l'"ordonnance sur requête", qui constitue un des pouvoirs propres du président du TGI (voir ci-dessus).

Le fait que le propriétaire soit inconnu constitue une "*circonstance*" permettant (ou nécessitant) l'absence du contradictoire et, par conséquent, le recours à la saisine du juge sur simple requête.

Le juge (TGI) est donc saisi pour désigner un représentant légal de la propriété, généralement le service des domaines (France-Domains) pour mener à bien la procédure.

S'il s'agit d'une succession de fait vacante⁹, ou à laquelle les héritiers ont formellement renoncé, le service des domaines pourra être sollicité par le TGI en tant que liquidateur de la succession, sur requête de l'administration, ce qui permettra ensuite, de recouvrer la créance résultant de l'exécution d'office des travaux prescrits par l'arrêté. En effet, dans ce cas en tant que liquidateur les domaines auront la charge de régler cette créance, qui étant une créance publique, est privilégiée.

3. Les formes de notification des actes de procédure.

Les notifications des actes peuvent être effectuées par remise en mains propres contre décharge, envoi par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), ou par lettre remise contre signature (c'est un LRAR, sans coût d'assurance). Ils peuvent aussi l'être par signification par huissier, si l'on a des raisons de prendre toutes précautions.

Cependant, si la notification est effectuée par LRAR ou lettre remise contre signature, deux questions se posent à l'administration :

- quel est le délai opposable au destinataire ?
- cette lettre recommandée avec accusé de réception constitue-t-elle une preuve suffisante de la notification des actes de procédures?

3.1 La question du délai devant être respecté pour être opposable au destinataire.

Aucun texte ne fixe ce délai utile, aussi est-il nécessaire pour assurer la sécurité juridique des actes de respecter le délai maximum de retour à l'expéditeur du courrier, soit le délai de 15 jours pendant lequel le courrier est conservé par la Poste.

La question se pose, en particulier en matière d'insalubrité puisqu'un délai de 30 jours est imposé à l'administration pour informer les propriétaires et les occupants de la tenue de la réunion du Coderst

L'article L.1331-27 du CSP dispose que le préfet doit aviser les propriétaires et les occupants au moins 30 jours à l'avance de la tenue de la réunion du Coderst afin que ces derniers puissent dans ce délai, produire leurs observations.

La circulaire DGS/SD7C du 2 mai 2002 précise que le préfet informe les propriétaires et les occupants de la tenue de ladite réunion par lettre recommandée ou par remise en mains propres contre décharge et qu'il est prudent d'aviser les propriétaires et les occupants suffisamment tôt pour qu'ils disposent du délai effectif de 30 jours, délai de réception du recommandé déduit.

Par conséquent, cela revient à ce que l'administration doit informer les propriétaires et les occupants du bien immobilier faisant l'objet d'une enquête d'insalubrité, de la réunion du Coderst, 45 jours avant la réunion du conseil (respect du contradictoire et de la bonne information des intéressés).

⁹ voir la note du Pôle « Les successions vacantes et successions en déshérence »

Les modalités de délivrance des plis recommandés.

Si le destinataire n'habite pas à l'adresse indiquée par l'administration.

Si le destinataire n'habite pas à l'adresse indiquée par l'administration, le pli est retourné à l'expéditeur le soir même de sa présentation.

Ainsi, en application de l'article L.1331-27 du CSP la notification ne sera alors valablement effectuée que par un affichage 30 jours au moins avant la réunion du Coderst.

En cas d'absence du destinataire.

En cas d'absence du destinataire, le courrier est conservé par les services de La Poste pendant 15 jours consécutifs avant d'être renvoyé à l'expéditeur. (le jour de la présentation de l'avis n'est pas compris dans le délai). Par conséquent, le destinataire dispose d'un délai de 15 jours, à compter de l'avis de passage, pour retirer le pli au bureau de poste.

Ainsi, l'information de la tenue de la réunion du Coderst est régulière si la lettre recommandée a été adressée aux intéressés, même si ceux-ci refusent d'en prendre livraison. (CE, 7 octobre 1988, *Epoux Immery c/ Ville Marchais*, req. n°80891).

3.2 Les avantages et les inconvénients de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception et la remise en mains propres.

La notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

La charge de la preuve de la notification des actes administratifs incombe à l'administration (CE, Sect., 4 mars 1971, *Dame Morlet*).

La lettre recommandée avec accusé de réception fournit la preuve de l'envoi et l'avis de réception atteste que la lettre est bien parvenue à son destinataire. L'avis de réception fait foi, jusqu'à preuve du contraire, de la réception au bénéfice de l'expéditeur (CE, 30 novembre 1951, *Dame X*).

Dans le cas du retour à l'administration d'un pli recommandé, la preuve lui incombant d'établir que l'intéressé en a reçu notification régulière peut résulter :

- Soit des mentions précises, claires et concordantes sur le document retourné à l'expéditeur. Il s'agira du pli recommandé retourné au service accompagné de sa liasse lorsque celle-ci ne contient plus que :
 - le volet "avis de réception" sur lequel a été dupliqué la date de la présentation du pli,
 - l'indication de non-remise du pli et,
 - le nom et l'adresse du bureau d'instance.
- Soit d'une attestation de l'administration postale ou d'autres éléments de preuve établissant la délivrance par le porteur d'un avis de passage que le pli est à sa disposition au bureau de poste.

Par conséquent, si les documents retournés ne comportent:

- Ni mention du motif de la non remise,
- Ni mention de l'absence de l'intéressé de son domicile lors de la présentation de la lettre,
- Ni mention établissant que le courrier aurait été présenté au domicile du destinataire,
- Ni le fait qu'un avis de passage ait été déposé par le préposé des postes,
- Ni enfin, l'information que le pli est tenu à la disposition du destinataire au bureau de poste ;

Le juge constatera l'irrégularité de la notification.

Dès lors, une défaillance du service des postes pourrait mettre l'administration en difficulté si elle avait à prouver la régularité de la notification des procédures d'insalubrité et de péril.

La charge de la preuve que "l'enveloppe était vide" incombe au destinataire

Pour éviter des manœuvres dilatoires de la part des destinataires des lettres recommandées avec accusé de réception, la cour de cassation considère qu'il appartient, non pas à l'expéditeur, mais au destinataire de prouver qu'elle était vide (Cass, civ.1^{ère}, 15 juillet 1993).

Le Conseil d'Etat va encore plus loin en considérant que le destinataire ne saurait soutenir que l'enveloppe était vide, s'il n'a fait aucune diligence pour connaître l'objet de l'envoi. (*CE, 19 décembre 1952, Bourgoin*).

Dés lors, dans l'hypothèse où un destinataire faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril ne pouvait contester avoir reçu une lettre recommandée, mais déclarait qu'elle était vide, il devait avoir fait toute diligence pour en connaître le contenu, faute de quoi, il est réputé l'avoir reçue.

La lettre recommandée avec accusé de réception non adressée à l'adresse exacte du destinataire ou à celui-ci en personne.

- La jurisprudence pose comme principe que la notification d'un acte administratif doit être faite au dernier domicile, déclaré et connu, du destinataire (*CE, 10 décembre 1959, Danan*). L'administration doit donc veiller à ne pas négliger l'information d'une nouvelle adresse qui lui aurait été signalée de manière **explicite** et **en temps utile**. Sinon l'administration doit utiliser la procédure de l'affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.
- La jurisprudence pose également comme principe que la notification au destinataire de l'acte doit lui être faite personnellement (*CE, Ass.7 avril 1933 Deberles*). Néanmoins, la jurisprudence considère que la notification est régulière lorsqu'elle est faite auprès d'un mandataire constitué par le destinataire de l'acte ou au conjoint non séparé de corps. Si la notification du pli recommandé a été faite à un tiers, la charge de la preuve que cette personne n'était pas autorisée à le recevoir appartient au destinataire premier.

Même si la jurisprudence est sévère envers le destinataire malveillant, néanmoins la sécurité juridique attachée à ce mode de notification par LRAR n'est pas totale. Ainsi, la remise en mains propres des documents contre décharge ou la signification par huissier est juridiquement plus sûre.

La remise en mains propres des documents contre décharge

La communication directe de l'acte administratif à l'intéressé avec apposition par lui d'une mention indiquant qu'il a pris connaissance du texte est regardée par la jurisprudence comme un procédé suffisant (*CE, 20 février 1946, Stoeik*). A partir du moment où le destinataire a signé la décharge, la notification est réputée faite.

Dés lors, la notification par remise des documents en mains propres contre décharge par un agent assermenté constitue un mode de notification conférant à l'administration une réelle sécurité juridique. De plus, on rappelle que les difficultés relatives à la notification des actes des procédures d'insalubrité et de péril peuvent être contournée par l'affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble, à défaut de connaître l'adresse actuelle des intéressés.

La signification par huissier.

La signification par huissier (article 653 et suivants du code de procédure civile) est un moyen certain de notification, qui ne peut être contesté. Ce procédé (à titre onéreux) peut être utile si l'on a affaire à un propriétaire particulièrement procédurier ou de mauvaise foi.

De plus, la signification par huissier a valeur juridique dans tous les cas.

Les formes de l'affichage

Elles ont été précisées par la circulaire du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre.

L'affichage, pour être opposable, et à défaut d'être effectué par huissier, doit l'être par un agent assermenté, agent de police municipale ou un officier de police judiciaire, et faire l'objet d'un procès-verbal, ou d'un certificat d'affichage.