

Question N° : 25846	de COUSIN Jean-Yves (UMP Calvados)
Ministère interrogé Ministère attributaire	équipement, logement et transport
	Question publiée au J.O. le : JO AN du 06/10/2003 page 7580
	Réponse publiée au J.O. le : JO AN n° 1 du 06/01/2004 page 111
Rubrique :	Urbanisme
Texte de la QUESTION :	<p>M. Jean-Yves COUSIN attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le caractère devenu inadapté de dispositions insérées tant dans le code de la construction et de l'habitation que dans le code général des collectivités territoriales lorsque apparaît un problème de sécurité en matière de bâtiment vétuste dans la double hypothèse, fréquente dans les communes rurales, où, d'une part, la municipalité n'a aucune intention de se porter acquéreur du bâtiment et où, d'autre part, ledit bâtiment, sans gardien véritable, est considéré comme propriété d'un ensemble de cohéritiers ou d'indivisaires difficiles à retrouver ou ne souhaitant assumer aucune responsabilité vis-à-vis d'un bien qui se dégrade. Certes, existent les procédures au titre des bâtiments en péril mais à une certaine étape, doit intervenir un expert qui, le plus souvent, ne préconise pas la démolition de l'édifice, mais énumère les travaux à effectuer pour faire cesser le danger et il apparaît que son rapport, finalement, ne fait que correspondre à des propos de bon sens que quiconque pouvait tenir avant le début de la procédure. Par ailleurs, lorsqu'il s'agit de mettre en demeure cohéritiers ou indivisaires d'effectuer le minimum nécessaire de travaux pour faire cesser un danger ; bien souvent, les maires se heurtent à la même inertie qu'ils ont pu connaître, suite à divers courriers restés sans effet, au cours des mois ou années ayant précédé le lancement de la procédure officielle. Afin d'éviter une sorte de retour à la case départ, extrêmement fâcheux au plan de la sécurité, notamment lorsque portes et fenêtres d'un bâtiment qui se dégrade restent ouvertes, de très nombreux maires verraient assurément avec faveur l'apparition, dans l'un ou l'autre des codes mentionnés plus haut, d'une clause leur permettant d'intervenir, dans l'urgence et à titre conservatoire à la fois, pour fermer portes et fenêtres et faire retirer les éléments de toiture et matériaux pouvant chuter. Cette suggestion ainsi présentée impliquerait, bien entendu, le respect de diverses conditions dont déjà inertie constatée de la part des cohéritiers ou indivisaires ou impossibilité de les constater et information du maire soit au notaire s'il y en a un ou à la personne qui a été la dernière à payer l'impôt foncier bâti.</p>
Texte de la REPONSE :	<p>Le traitement des immeubles vétustes pose des problèmes de sécurité, particulièrement lorsque leurs propriétaires sont difficilement identifiables ou n'assument pas la responsabilité de la gestion de leur bien. Le traitement relève de la procédure de péril, police administrative exercée par le maire qui permet à ce dernier, selon les modalités précisées aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), de prescrire aux propriétaires, par arrêté, des travaux visant à remédier à la situation de danger. Si, au terme de la procédure précitée, les travaux ou la démolition prescrits par arrêté n'ont pas été réalisés en raison de l'inertie des propriétaires, il est de la responsabilité du maire de faire exécuter d'office ces prescriptions pour mettre fin au péril (article L. 511-2 du CCH) après décision du tribunal administratif l'y autorisant. Il est précisé que ces travaux sont à la charge du propriétaire. La créance de la collectivité est recouvrée comme en matière de contributions directes et peut être garantie par une hypothèque légale sur le bien. Par ailleurs, en cas de danger grave et imminent, le maire, selon les dispositions de l'article L. 511-3 du CCH, peut provoquer la nomination par le tribunal d'instance d'un expert chargé d'examiner l'état du bâtiment dans les 24 heures. En raison de l'urgence, cette expertise n'a pas de caractère contradictoire et, au regard des conclusions de cette dernière, le maire peut ordonner dans un délai imparti des mesures provisoires pour garantir la sécurité et notamment l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces prescriptions ne seraient pas exécutées dans les délais, le maire peut faire exécuter d'office les travaux. Il est à noter qu'un arrêté de péril imminent ne peut porter que sur des mesures imposées par l'urgence du danger et n'a pas vocation à prescrire l'ensemble des mesures mettant fin à la situation de péril. L'arrêté de péril imminent doit donc être relayé par un arrêté de péril simple. A côté du dispositif de péril, si le bâtiment concerné est en état d'abandon manifeste, même si les propriétaires sont connus, la commune peut recourir à la procédure ouverte, à ce titre, à l'article L. 2243-1 du code générale des collectivités territoriales. Toutefois, la longueur de la procédure actuelle du péril simple, de 6 mois à 2 ans, est parfois inadaptée à la réalité du danger. Aussi, le Gouvernement proposera, dans un futur projet de loi, un ensemble de mesures visant à renforcer l'efficacité opérationnelle du dispositif et à accélérer les procédures.</p>