

LES NOTES de JURISPRUDENCE

Du POLE NATIONAL de LUTTE contre L'HABITAT INDIGNE

Situations de propriété et procédures relatives au traitement de l'habitat indigne Eléments de jurisprudence

Quelques jugements ou arrêts récents de tribunaux ou de Cours (administratives ou judiciaires) permettent d'apprécier les conséquences tirées par le juge, en droit immobilier, de la prise en compte des législations particulières relatives au péril et à l'insalubrité.

Ces jurisprudences intéressent notamment :

- l'identification des propriétaires à qui les actes doivent être notifiés,
- l'identification des propriétaires en cas de succession en déshérence;
- la responsabilité des professionnels en cas de vente d'un bien insalubre;
- les personnes redevables du paiement des frais résultant de travaux exécutés d'office dans une copropriété de fait;

I-L'identification des propriétaires à qui les actes doivent être notifiés

Les textes relatifs au péril et à l'insalubrité précisent bien que les éléments de procédure et la notification des arrêtés sont faits aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, ainsi pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux (art L.511-1-1 du CCH et 1331-27 du CSP). La régularité des personnes à qui sont notifiés les actes est une condition de leur régularité. Ainsi l'a rappelé la CAA de Paris (Chbre 1) dans un arrêt du 29 décembre 2006 relatif à un arrêté de péril pris à Paris « *un arrêté prescrivant aux propriétaires de procéder à des travaux de réparation ou de démolition ne saurait être pris à l'encontre d'un simple usufruitier...* »... « *l'usufruitière n'étant pas au nombre des copropriétaires de l'immeuble auxquels a été ordonnée la réalisation de travaux* »....

II- L'identification des propriétaires en cas de succession en déshérence.

Les textes nouveaux intéressant les procédures d'insalubrité et de péril, issus de la loi SRU, ont eu pour objet de faciliter la prise d'arrêtés de police en précisant le mode d'identification des propriétaires des immeubles concernés : les propriétaires à qui les arrêtés doivent être notifiés sont ceux qui figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques.

Les difficultés peuvent surgir en cas de succession en déshérence ou non revendiquée, comme en cas de « biens vacants et sans maître ».

Deux arrêts récents de la Cour administrative d'appel de DOUAI précisent les conditions applicables, en cas de succession en déshérence.

On peut rapprocher de cette question un arrêt du Conseil d'Etat qui précise que, suite à une succession non revendiquée, un bien ne se présume pas comme « bien vacant et sans maître », sans accomplissement des formalités requises.

Le premier arrêt de la CAA de Douai précise que les héritiers n'ayant ni accepté ni renoncé à une succession depuis plus de 30 ans après le décès du propriétaire figurant au fichier immobilier, ne pouvaient être regardés comme propriétaires et donc tenus à exécuter les travaux prescrits par un arrêté de péril. Dans un tel cas, le tribunal de grande instance doit être saisi pour désignation d'un représentant de la succession et c'est généralement le service des domaines qui devient curateur de la succession.

Le second arrêt de la CAA de Douai vise cette situation : le service des domaines ayant été désigné comme curateur d'une succession, le directeur des services fiscaux est partie à la procédure du péril. Cet arrêt rappelle également le principe selon lequel le curateur à succession vacante ne peut être tenu du paiement des dettes de la succession que jusqu'à concurrence de la valeur des biens qu'il a recueillis, en application des articles 802,813 et 814 du code civil; cette disposition s'applique au service des domaines comme à tout autre.

On rappelle que les articles 811 et 812 du code civil, relatifs aux successions vacantes disposent que :

Article 811

"Lorsque après l'expiration des délais pour faire inventaire et pour délibérer, il ne se présente personne qui réclame une succession, qu'il n'y a pas d'héritiers connus ou que les héritiers connus y ont renoncé, cette succession est réputée vacante."

Article 812

"Le tribunal de grande instance dans l'arrondissement duquel elle est ouverte, nomme un curateur sur la demande des personnes intéressées, ou sur la réquisition du procureur de la République."

Cette jurisprudence et ces articles s'appliquent également en cas de procédure d'insalubrité, ainsi que celle qui est relative aux "biens vacants et sans maître".

L'arrêt de la CAA de DOUAI du 17 Mars 2005, "commune de Bruay-la-Buissière", relatif à un arrêté de péril, a précisé la portée des dispositions relatives à l'identification des propriétaires, lorsque la succession est en déshérence.

En l'espèce le maire de la commune avait notifié un arrêté de péril aux héritiers du propriétaire figurant au fichier immobilier, lequel propriétaire était décédé depuis plus de 30 ans. Les héritiers ont attaqué l'arrêté de péril en arguant que ni leurs parents ni eux-mêmes n'avaient accepté la succession et ne pouvaient être regardés comme propriétaires. La Cour administrative d'appel de DOUAI leur a donné raison en jugeant que le délai écoulé depuis l'ouverture de la succession du propriétaire étant supérieur à trente ans, les requérants devaient être regardés, en application des articles 781 et 789 du code civil, comme étant restés étrangers à ladite succession.

La Cour rappelle le droit :

« *Considérant qu'aux termes de l'article L. 511-1-1 du même code : l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine 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...* »
et les faits :

« *Considérant que, par un arrêté du 28 janvier 2002, le maire de la commune de Bruay-la-Buissière, a mis en demeure les personnes mentionnées comme propriétaires au fichier immobilier de la conservation des hypothèques de procéder à la démolition de l'immeuble menaçant ruine situé ... à Bruay-la-Buissière et dont M. Voltaire B, décédé en 1963, était propriétaire; que, par le jugement attaqué en date du 28 novembre 2002, le Tribunal administratif de Lille a confirmé l'arrêté du 28 janvier 2002 et accordé un délai d'un mois auxdites personnes pour exécuter les travaux prescrits par cet arrêté, autorisant le maire de Bruay-la-Buissière à y faire procéder d'office à leurs frais si ce délai n'était pas respecté ; »*

puis dispose que :

« qu'il résulte de l'instruction et qu'il n'est pas contesté que Mme Marie-Louise B est décédée sans avoir accepté expressément ou tacitement la succession de son père, M. Voltaire B, ni l'avoir répudiée et que ses héritiers ne l'ont ensuite ni acceptée, ni répudiée de son chef; qu'ainsi, à la date de l'arrêté litigieux un délai de plus de trente ans à compter de l'ouverture de la succession de M. Voltaire B s'étant écoulé, les requérants doivent être regardés, en application des articles 781 et 789 du code civil, comme étant restés étrangers à ladite succession ; que les consorts X n'étant ainsi, en l'état du dossier, pas copropriétaires de l'immeuble litigieux, ils sont fondés, en l'absence de contestation sérieuse, à demander l'annulation du jugement attaqué en tant que ce jugement les concerne ».

*Dans la seconde affaire la **Cour administrative d'appel DOUAI**, par un **arrêt du 17 Mars 2005** a précisé la procédure applicable lorsqu'une succession est en déshérence dans une affaire opposant le ministère des finances à la **commune de BETHUNE**.*

Dans cette affaire, le ministère des Finances avait fait appel d'un jugement du TA qui avait substitué le service des domaines aux héritiers renonçants de la succession de M. Dominique YX sans avoir invité le directeur des services fiscaux à prendre part à l'instance, en méconnaissance du principe du contradictoire énoncé à l'article L. 511-2 du CCH en condamnant le service des domaines sans l'avoir préalablement appelé à l'instance.

La Cour a rappelé les faits en ces termes :

« Considérant que, par un arrêté du 20 mars 2001, le maire de la commune de Béthune a mis en demeure les propriétaires de l'immeuble sis ... de procéder à la démolition totale de cet immeuble menaçant ruine acquis en 1989 par Mme Martine YX et M. Dominique Z; que les héritiers de M. Dominique Z, ayant renoncé à la succession de leur père, le Tribunal de grande instance de Béthune a, par jugement du 6 décembre 2000, désigné le directeur des services fiscaux en qualité de curateur de cette succession vacante; que, par le jugement attaqué en date du 21 mars 2002, le Tribunal administratif de Lille a confirmé l'arrêté de péril du 20 mars 2001, substitué aux héritiers renonçants le service des domaines pris en la personne du directeur des services fiscaux du Pas-de-Calais et accordé un délai de deux mois à Mme Martine YX et au directeur des services fiscaux pour exécuter les travaux de démolition, autorisant le maire à y faire procéder d'office à leurs frais en cas de non-observation de ce délai ; »

La Cour relève que, contrairement à ce que plaide le ministère des Finances, la procédure a été régulière :

« Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier de première instance que, contrairement à ce que soutient le ministre requérant, le directeur des services fiscaux du Pas-de-Calais chargé du domaine a été invité à prendre part à l'instance et a d'ailleurs produit des observations écrites devant le tribunal administratif, enregistrées au greffe de ce Tribunal le 14 janvier 2002 ; que le jugement lui a été notifié par la voie administrative en application de l'article R. 511-1 du CCH ; que, dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des principes d'égalité des citoyens devant la justice et du caractère contradictoire de la procédure manque en fait »

Dans cette même affaire, le ministère des Finances demandait réformation du jugement du TA en ce qu'il n'avait pas rappelé que le curateur à une succession vacante n'est tenu des dettes successorales qu'à concurrence de la valeur des biens recueillis. La Cour rappelle que :

« Considérant qu'il résulte des articles 802¹, 813² et 814 du code civil que le curateur à succession vacante ne peut être tenu du paiement des dettes de la succession que jusqu'à concurrence de la valeur des biens qu'il a recueillis.... que ... "le directeur des services fiscaux du Pas-de-Calais après avoir précisé que le directeur des services fiscaux agissait en qualité de curateur à la succession vacante de M. Dominique Z" "que le tribunal administratif n'était pas tenu de rappeler les effets que la loi attache de plein droit à cette qualité ».

Cependant, la procédure relative à la désignation d'un curateur de la succession doit avoir été engagée, ou une procédure relative aux biens vacants et sans maître pour qu'un bien, fut-il fruit d'une succession sans héritier et non revendiquée, soit sous la main de l'Etat.

Ainsi un arrêt du **10 dec 2003 / Ministère des Finances/ commune de Forcalquier le Conseil d'Etat** a jugé qu'un **bien vacant et sans maître ne pouvait être présumé**, faute de procédure engagée selon les formalités prévues à l'art L.27 bis³ du code du domaine de l'Etat.

En l'espèce, la commune de Forcalquier avait pris un arrêté de péril imminent, procédé aux travaux d'office compte tenu de l'urgence, et demandé en référé devant la CAA de Marseille une provision à la charge de l'Etat (Minefi), laquelle lui a été accordée par ordonnance, au motif que, eu égard au décès sans héritier du propriétaire du fonds et au non paiement depuis plus de 5 ans de taxe foncière, il n'était pas sérieusement contestable que le bien était un bien vacant et sans maître entrant dans le champs d'application des articles 539 et 713 du code civil, dont la propriété avait été transférée à l'Etat. Le Conseil d'Etat a annulé l'ordonnance de référé de la CAA, au motif que les formalités prévues à l'art L.27 bis du code du domaine de l'Etat n'avaient pas été exécutées et que demeurait donc une incertitude sur la propriété et donc sur la nature du débiteur de l'obligation de payer.

Le fait que l'art 147 de la Loi du 13 août 2004 « libertés et responsabilités locales »⁴, ait modifié le régime des biens vacants et sans maître (mais non celui des successions vacantes), en rendant la commune bénéficiaire de la procédure, sauf en cas de renonciation, ne modifie pas la portée de cette jurisprudence, selon laquelle on ne peut présumer une propriété publique (Etat ou commune) sans accomplissement des formalités afférentes.

III- La responsabilité des professionnels en cas de vente d'un bien insalubre;

Un **arrêt du 16 novembre 2005 de la Cour d'appel de Paris** a condamné les deux notaires étant intervenu dans une vente d'un immeuble insalubre pour manquement à leurs devoirs respectifs en matière d'information pour l'un, et pour l'autre, pour manquement à son devoir de conseil.

En l'espèce une SCI ayant acquis des lots de copropriété dans un immeuble, en cours de déclaration d'insalubrité, avait attaqué devant le TGI pour défaut d'information les deux notaires concernés, se fondant sur la garantie des vices cachés. Déboutée elle a fait appel.

La Cour d'appel a rappelé « *que le vendeur est tenu de fournir à l'acquéreur toute information importante de nature à éclairer son consentement ; que le notaire chargé de dresser l'acte authentique de vente et le notaire assistant l'acquéreur sont tenus à une obligation d'information et de conseil* » et a donné raison à la SCI, insuffisamment informée d'une lettre de l'administration précisant qu'une procédure d'insalubrité était en cours, ce qui ne l permettait pas à la SCI de se faire une opinion exacte de l'intérêt pour elle de l'opération : condamnation de la venderesse et des deux notaires *in solidum* à 15 000 € de dommages et intérêts et aux dépens.

III - Les personnes redevables du paiement des frais résultant de travaux exécutés d'office dans une copropriété de fait.

La question des immeubles en copropriété de fait, sans état descriptif ni règlement de copropriété se rencontre assez fréquemment dans les affaires de péril ou d'insalubrité.

Les procédures applicables aux copropriétés posent donc souvent problème même si, en matière de notification des arrêtés, on peut toujours « sécuriser » les actes en procédant par affichage. Mais au delà de la notification, il faut assurer le caractère opérationnel de la mise en œuvre de l'arrêté et faute de réalisation des travaux prescrits par les propriétaires, la collectivité publique peut être amenée à réaliser d'office les travaux.

Ce fut le cas dans l'espèce qui a fait l'objet **d'un arrêt de la CAA de Lyon du 27/12/2002**.

Dans cette affaire la Cour a été amenée à préciser les conditions de récupération de sa créance par une commune qui avait engagé des travaux d'office dans un cas de péril imminent dans une copropriété

inorganisée : elle rappelle que les travaux sont à la charge de la copropriété et qu'en l'absence d'organisation de celle-ci et de syndic, la charge peut en être demandée à n'importe quel copropriétaire, chacun d'entre eux étant solidairement tenu de la totalité de la dette de la copropriété :

« le maire est en droit, après avoir mis à la charge de la copropriété le coût des travaux réalisés d'office par la commune, de recouvrer tout ou partie de ce coût auprès d'un des copropriétaires, chacun de ceux-ci étant solidairement tenu de la totalité de la dette de la copropriété; qu'en l'espèce, le maire, constatant l'inorganisation de la copropriété et l'absence de syndic, a cependant mis à tort une partie du coût des travaux à la charge de M et Mme B des lors qu'il a considéré ceux-ci à titre personnel et non en tant que tenus au paiement de la dette de la copropriété ;qu'il y a lieu d'annuler le jugement du TA de Clermont-Ferrandceci ne fait pas obstacle à ce que le maire reprenne la procédure de recouvrement en mettant tout ou partie du coût des travaux réalisés d'office à la charge de la copropriété puis, du fait de la carence constatée de celle-ci, en en poursuivant le recouvrement auprès d'un des copropriétaires solidairement tenu de cette dette. »

Notes

¹ " L'effet du bénéfice d'inventaire est de donner à l'héritier l'avantage :

1° De n'être tenu du paiement des dettes de la succession que jusqu'à concurrence de la valeur des biens qu'il a recueillis, même de pouvoir se décharger du paiement des dettes en abandonnant tous les biens de la succession aux créanciers et aux légataires ;

2° De ne pas confondre ses biens personnels avec ceux de la succession, et de conserver contre elle le droit de réclamer le paiement de ses créances."

² " Le curateur à une succession vacante est tenu, avant tout, d'en faire constater l'état par un inventaire : il en exerce et poursuit les droits ; il répond aux demandes formées contre elle ; il administre, sous la charge de faire verser le numéraire qui se trouve dans la succession, ainsi que les deniers provenant du prix des meubles ou immeubles vendus, dans la caisse du receveur de la régie royale (nationale) pour la conservation des droits et à la charge de rendre compte à qui il appartiendra

³ l'art L.27 bis disposait, dans sa version antérieure à la réforme opérée par l'art 147 Loi du 13 août 2004 "libertés et responsabilités locales, que :

" Lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu, et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de cinq années, cette situation est constatée par arrêté préfectoral, après avis de la commission communale des impôts directs. Il est procédé par les soins du préfet à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire. En outre, si l'immeuble est habité ou exploité, une notification est également adressée à l'habitant ou exploitant....."

⁴ voir in " textes de référence"