

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN MIDI-PYRENEES

QUESTIONS – REPONSES

1. Loi Vivien

Un immeuble a été déclaré insalubre irrémédiable avec prescription de démolition et celle-ci a été effectuée par le propriétaire : peut-on l'exproprier en « loi Vivien » ?

Non, il n'est plus possible d'exproprier cet immeuble en « loi Vivien », puisque le seul objet de celle-ci est la suppression de l'insalubrité et que la démolition de l'immeuble (bâti) déclaré insalubre a normalement mis fin à toute insalubrité.

Qu'en serait-il si la démolition n'avait pas été ordonnée par l'arrêté du préfet ayant déclaré insalubre irrémédiable un immeuble et si le propriétaire avait, néanmoins, procédé à la démolition de l'immeuble¹ ?

La réponse est identique : dès lors qu'il n'y a plus d'insalubrité, notamment parce que l'immeuble bâti a été démoli, la « loi Vivien » n'a plus à s'appliquer.

Ces situations empêchent-elles la collectivité publique d'exproprier le terrain concerné ?

Non, ces situations n'empêchent pas la collectivité de poursuivre l'expropriation du terrain d'assiette du bâtiment démoli, à condition que l'objet de l'expropriation soit sans aucune référence à l'immeuble insalubre², que l'intérêt public de l'opération soit justifié au regard de la théorie générale de l'utilité publique (politique locale de l'habitat, logement, notamment social, besoins en équipements publics, cohérence d'un projet d'aménagement d'ensemble³) et que, bien évidemment, l'expropriation soit conduite en application du droit commun du code de l'expropriation.

Dans ce cadre, l'indemnité d'expropriation est calculée, par France Domaine, au prix du terrain nu sans réfaction du cout de la démolition (puisque les bâtiments insalubres ont été démolis)

2. Des locaux, non affectés à l'habitation, présentent des dangers au regard de la sécurité ou de la santé publique, par exemple présence d'amiante, comment

¹Ce qu'il a tout à fait le droit de faire, la démolition étant libre, sous réserve du respect du champ du permis de démolir (délimitation par le PLU de zones où le permis de démolir est exigible, situation de l'immeuble dans un espace juridiquement protégé en application du code du patrimoine ou du code de l'environnement.

²Eviter tout motif qui serait attaquant par le propriétaire sur le fondement du détournement de procédure ;

³Voir la jurisprudence du Conseil d'Etat dans l'affaire

peut intervenir le maire ? Dans quelle mesure peut-il exécuter les travaux d'office et peut-il récupérer les frais engagés sur la personne concernée ?

Le maire peut toujours et dans tous les cas de figure, intervenir dans le cadre de ses pouvoirs de police générale, en application de l'article L.2212-2 du CGCT, et prescrire au propriétaire (ou gérant, ou exploitant ou ayant-droit) toute mesure ou tous travaux pour mettre fin aux désordres et dangers pour la sécurité ou la salubrité publique.

Si l'intéressé n'obtempère pas, le maire peut saisir le TGI, en référé, pour être autorisé à exécuter les travaux /mesures d'office, en application des articles 808 à 810 du code de procédure civile⁴ (tous cas d'urgence et toute situation de « troubles manifestement illicites »). Même si, en droit, les frais d'exécution d'office de ces mesures sont généralement considérés comme restant à la charge de la commune, s'agissant de la préservation de l'ordre public, rien ne s'oppose à ce que le maire sollicite le TGI pour que ces frais soient à la charge de la personne concernée et celui-ci peut parfaitement faire droit à cette demande. Les rapports présentés au TGI doivent bien justifier soit l'urgence, soit le « trouble manifestement illicite ».

3. Les bâtiments en péril

Un bâtiment – ou tous éléments bâtis- menace ruine et le maire n'ait pas eu le temps matériel de saisir le TA aux fins de désignation d'un expert dans le cadre du péril imminent (art L.511-3 du CCH), ou, encore, que le TA tarde à répondre, or, il y a urgence : que peut faire le maire ? Les frais engagés restent-ils à la charge de la commune ?

Comme à la question précédente, le maire peut – et doit - intervenir dans le cadre de ses pouvoirs de police générale, en application de l'article L.2212-2 du CGC, et faire injonction au propriétaire de prendre toute mesure ou d'effectuer tous travaux pour mettre fin au péril et aux dangers pour la sécurité publique, nonobstant le fait que l'expert n'ait pas encore été désigné par le TA (en application de la procédure de l'article L.511-3 du CCH).

Si le propriétaire est défaillant et que l'urgence impose d'intervenir : le maire peut demander au TGI en référé et en urgence l'autorisation d'exécuter les travaux d'office ainsi que de mettre à la charge du propriétaire les frais engagés par la commune.

Le péril intervient pendant le week-end ou la nuit : pour des raisons d'urgence, et en l'absence de propriétaire ou de répondant, le maire peut être amené à faire exécuter d'office les mesures ou travaux indispensables, même sans autorisation du TGI. Il saisira alors, ensuite, celui-ci en régularisation de son intervention (travaux d'office et le cas échéant, mise à la charge du propriétaire des frais engagés) sur le fondement de l'extrême urgence.

Dans tous ces cas, le rapport justificatif présenté au TGI doit être bien motivé et bien démontrer l'urgence.

4. Le squat

Des locaux squattés sont devenus dangereux et/ou insalubres : que faire ?

Le fait que les locaux soient squattés n'empêche nullement l'engagement des procédures de péril ou d'insalubrité : les squatters, comme tous occupants, ont droit à la sécurité et à la salubrité et si l'état

⁴Article 808 : Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Article 809 : Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

des locaux les expose à des risques, l'autorité publique doit intervenir (selon le cas, maire en police générale, police du péril ou, en insalubrité, via le SCHS de la commune).

S'il s'avère impossible de visiter les locaux pour évaluer leur état, du fait, par exemple de l'opposition des squatters, la visite devra être autorisée par le TGI saisi en référé, les squatters bénéficiant de la protection du domicile.

Le propriétaire est défaillant (ou inconnu) et ne répond pas : le maire (le cas échéant, le préfet) doit engager les travaux d'office pour assurer la sécurité et la salubrité publiques. L'arrêté qu'il prend ne vaut pas expulsion des occupants : en effet, l'expulsion ne peut être ordonnée que par le juge (tribunal d'instance) saisi par le propriétaire.

Mais, en cas de danger grave pour la sécurité des squatters et urgence, le maire peut ordonner l'évacuation des lieux- qui est une mesure de sécurité publique- soit en complément d'un arrêté de péril, soit en police générale.

En cas de défaillance du propriétaire, quels sont les pouvoirs du maire pour faire libérer les lieux ?

S'il y a danger grave pour la sécurité des squatters et urgence, le maire peut ordonner l'évacuation des lieux et la faire exécuter avec le concours de la force publique.

L'évacuation est une mesure de sécurité publique, indépendante du statut d'occupation : elle n'est soumise à aucune procédure particulière, mais l'urgence liée à l'état des locaux doit être motivée. S'il n'y a pas d'urgence justifiant l'évacuation, le maire ne peut se substituer au propriétaire défaillant et demander au juge l'expulsion. Il n'y a qu'une seule exception à ce principe, prévue au III de l'article L.1331-28-2 du code de la santé publique qui dispose qu'en cas d'arrêté d'insalubrité irrémédiable, faute pour le propriétaire d'avoir engagé une procédure d'expulsion des occupants⁵ restés dans les lieux au-delà de la date d'interdiction définitive d'habiter, le préfet s'y substitue aux frais du propriétaire.

Peut-on faire des travaux d'office dans des locaux squattés, suite à la défaillance du propriétaire ou de l'impossibilité pour celui-ci d'exécuter les travaux prescrits ?

Oui on peut faire des travaux d'office et cela s'est fait, notamment, en matière de prévention du saturnisme lié au plomb accessible. Cela peut être le cas en matière de travaux urgents liés à l'insalubrité des locaux (dangers électriques, par exemple)

Quelles sont alors les droits du propriétaire ?

Il faut se référer au 4^{ème} alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique qui dispose que :
« Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la créance dont il est redevable soit mis à la charge de l'Etat ; cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution. »

L'application de cet article implique que le propriétaire n'ait pas été défaillant et ait obtenu un jugement d'expulsion des squatters et que le concours de la force publique lui ait été refusé par le préfet.

Cet article est applicable en matière d'insalubrité et de péril, par renvois respectivement prévus à l'article L.1331-30 du CSP et au IV de l'article L.511-2 du CCH.

5

Pour demander l'expulsion des occupants le propriétaire doit avoir satisfait à l'obligation de relogement ; cette disposition ne lui est, évidemment, pas opposable en cas de squat.

5. Les immeubles en copropriété

La visite d'un immeuble en copropriété montre un état dangereux ou insalubre des parties communes : peut-on prescrire des travaux sur ces seules parties communes ?

Oui et cela est vrai (et prévu par la loi) tant en matière de péril qu'en matière d'insalubrité. L'arrêté est alors pris à l'encontre du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

Que faire lorsque les désordres n'affectent que les parties communes d'un seul bâtiment d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments ?

Il faut d'abord vérifier au fichier immobilier le statut de cette copropriété et son règlement pour savoir si les différents bâtiments sont gérés par un syndicat secondaire ou si le règlement de copropriété a institué une spécialisation des charges, accompagnée d'une assemblée spéciale (spécialisation des votes) en application de l'alinéa 4 de l'article 24 de la loi de 1965, lorsqu'elle s'applique à l'entretien d'un bâtiment déterminé⁶.

Les effets de l'arrêté peuvent, également, être limités au seul bâtiment concerné par les désordres, y compris en cas de syndicat unique, lorsque le règlement de copropriété a institué des parties communes spéciales⁷.

Dans ces cas, seuls les copropriétaires directement concernés par ces spécialisations seront tenus par les effets des arrêtés qui les concernent, notamment la suspension des loyers et le paiement de la quote-part afférent aux travaux prescrits.

Il appartient au syndic de la copropriété, en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, de notifier l'arrêté aux seuls copropriétaires concernés au vu du règlement de copropriété, et d'en avertir le préfet (ou le maire)⁸

Si aucune disposition ne permet de différencier la gestion des différents bâtiments⁹, l'arrêté est notifié au syndicat des copropriétaires et ses effets de droit sont opposables à tous les copropriétaires pour

6

La spécialisation des charges peut viser, non un bâtiment, mais certains équipements (ascenseurs, par exemple) auquel cas cette spécialisation n'emporte d'effet qu'au regard de l'état des équipements visés.

7

Il s'agit d'une possibilité légalement admise par les termes des articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965. « sont communes les parties des bâtiments ... affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

8

Normalement il a dû le faire au moment de l'instruction de l'arrêté par les services.

9

Il est rappelé qu'il ne faut pas confondre un « immeuble » (bâti ou non bâti) qui est une unité de propriété avec un « bâtiment » qui est un élément technique.

tous les bâtiments de la copropriété (notamment la suspension des loyers pour les copropriétaires bailleurs)

Au cours de la visite de l'immeuble, seuls quelques logements ont pu être visités : peut-on ne prendre des arrêtés que sur ces logements (parties privatives des copropriétaires) ?

Dans un souci d'égalité de traitement des citoyens – parmi lesquels les propriétaires- il n'est pas possible de ne prendre d'arrêté que sur les seuls logements visités et de ne prescrire des travaux qu'aux seuls copropriétaires (bailleurs ou occupants) dont les occupants ont permis la visite ... Dès lors que l'on a des doutes sur l'état de salubrité des logements, au vu des visites effectuées, tous les logements doivent être visités : il est rappelé que le refus de laisser entrer un agent /inspecteur de salubrité est une faute et que cet agent peut exiger d'entrer avec le concours d'un serrurier et, le cas échéant, d'un huissier. En cas de résistance et de menaces, le service devra saisir le TGI.

Un arrêté d'insalubrité doit être pris sur le logement d'un copropriétaire occupant, fut-il récalcitrant, si l'état de son logement le justifie (sans compter que l'insalubrité peut avoir un impact sur les voisins) : il a donc été nécessaire de le visiter.

Quant aux copropriétaires bailleurs, si les logements loués sont insalubres, un arrêté doit être pris et ceci indépendamment de la bonne volonté du locataire d'avoir laissé le service compétent visiter son logement.

Comment identifier de façon certaine les logements dans un immeuble en copropriété¹⁰ ?

On rappelle que depuis loi MOLLE du 29/03/2009, tous les services instruisant des mesures de police ont accès au code INVAR des logements (figurant sur les avis d'imposition de TH et de TFPB) soit via le cadastre ou le service des Impôts. Cette disposition permet d'identifier de façon pérenne les logements, sans impact de changement de propriétaire ou de locataire et donc de suivre le dossier de façon précise.

6. Les SCI – l'immeuble insalubre ou en péril figure au fichier immobilier comme propriétaire (ou copropriétaire)

A qui notifier dans une SCI ?

Lorsqu'une propriété est constituée sous forme de SCI, il faut, dans un premier temps, identifier les personnes qui doivent faire l'objet de la notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril puis, en cas de difficulté, rechercher les moyens qui lui permettront d'avoir un interlocuteur légal

Préalablement 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

10

Ou tout immeuble collectif et toutes situations ou un ensemble immobilier comporte plusieurs bâtiments

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.

La SCI n'est pas immatriculée au RCS : que faire ?

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, ou d'associés ou gérants introuvables.

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.

La circulaire de la DGI n°80 du 10/05/2004 précise qu'en cas de défaut d'immatriculation au 1^{er}/11/2002, le patrimoine de la SCI est transféré vers les associés, la SCI ayant perdu la capacité juridique. Dès lors, lesdits associés sont les personnes tenues aux obligations vis-à-vis du bien considéré : c'est à elles que les différentes procédures administratives doivent être adressées.

Par ailleurs, si la SCI n'a pas été immatriculée, que les titulaires de parts ou que le gérant sont inconnus ou introuvables, il est possible, en application de l'article 9 al.1^{er} du décret du 3 juillet 1978¹¹ de saisir sur requête le président du TGI du lieu de situation de l'immeuble pour lui demander 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.

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.

L'administration pourra alors engager à l'encontre du mandataire spécial une action en dissolution anticipée définie à l'article 1846-1 du code civil¹².

11

"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 (...)"

12

"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".

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

Faut-il vérifier la solidité financière d'une SCI avant de prendre un arrêté d'insalubrité ou de péril ?

Il est prudent de vérifier sur Infogreffe la situation financière de la SCI et, notamment, qu'elle n'est pas déjà sous le coup d'une mesure de sauvegarde (règlement ou liquidation judiciaire). Si tel est le cas, cela n'empêche pas de prendre l'arrêté mais la prudence imposera de ne pas effectuer de travaux d'office car la créance ne pourra pas être recouvrée ni le PSI inscrit en application du code de commerce.

Si aucune mesure de sauvegarde n'est notée, mais que l'on a des doutes sur la bonne foi de la SCI ou sur sa solvabilité, il est prudent d'assortir l'arrêté d'une 1^{ère} inscription du PSI (sur un estimatif global du montant des travaux et du coût des relogements), car cela permet à la collectivité d'avoir son privilège inscrit avant le jugement d'ouverture de la procédure collective et de n'être pas touchée par l'effet juridique de ce jugement (interdiction de toute inscription de sureté sur le bien du propriétaire et de tout paiement de la créance, née avant ou après le jugement d'ouverture).

Faut-il vérifier la solidité financière d'une SCI avant une mise en demeure préalable aux travaux d'office¹³ ?

Oui cela est prudent de vérifier sur Infogreffe la situation.

Si une procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) est ouverte sur la SCI, la question de l'opportunité d'engager des travaux d'office se pose car la collectivité publique n'a plus aucune garantie de remboursement. Mieux vaut régler la question de l'occupation et du relogement (interdiction d'habiter) et ne pas engager de travaux d'office.

Si aucune procédure collective n'est ouverte, mais afin d'éviter à de ne pouvoir faire régler sa créance ni inscrire son privilège au cas où une procédure serait ouverte ultérieurement, il est conseillé de procéder à une 1^{ère} inscription du PSI sur une évaluation du coût des travaux. Cette prudence permet à la collectivité d'avoir son privilège inscrit avant le jugement d'ouverture de la procédure collective et de n'être pas touchée par l'effet juridique de ce jugement (interdiction de toute inscription de sureté sur le bien du propriétaire et de tout paiement de la créance, née avant ou après le jugement d'ouverture).

7. Peut-on rechercher les différentes propriétés d'un propriétaire identifié au cours d'une procédure ?

Oui, cela est tout à fait possible.

Dans le même département, il suffit de consulter à la conservation des hypothèques le fichier du propriétaire dénommé pour obtenir la liste des immeubles dont il est propriétaire.

Pour les autres départements, il faudra faire une requête auprès de la conservation des hypothèques compétente.

Si le propriétaire est une SCI, outre les renseignements obtenus au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, on peut connaître les autres biens d'une SCI ou des différents associés en consultant Infogreffe : par nom de la SCI, par adresse, par nom du gérant ou par nom des associés ...

13

Voir la fiche de cas de Montauban

