**MODELE ARRÉTÉ : MISE EN SECURITE – PROCEDURE ORDINAIRE**

**(Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n’offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)**

Le Maire/Président d’EPCI de \*\*\*

Vu le code de la construction et de l’habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code civil, notamment les articles 2402 à 2407 *[en cas d’inscription de l'hypothèque légale spéciale[[1]](#footnote-1) au stade de l’arrêté de mise en sécurité, pour les coûts de travaux / d’hébergement /relogement et/ou de démolition] ;*

Vu, (*si le bâtiment est habité*) l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d’un expert par le tribunal administratif]* ;

Vu l’avis de l’architecte des bâtiments de France en date du \*\*\* *[si le bâtiment est situé dans un espace protégé visé à l’article R. 511-4 du code de la construction et de l’habitation]* ;

Vu, *le cas échéant*, le rapport du ….. de l'expert désigné par le président du tribunal administratif de …. par ordonnance du ….

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport (de l’expert ou des services de la commune ou de l’EPCI ) en date du \*\*\* constatant les désordres suivants dans l’immeuble *(bâtiment, édifice, partie précisée)* \*\*\* situé \*\*\*\**(adresse précise, parcelle) :*

*[Bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l’arrêté]* :

……………………………………………………………………………………………………………………

Vu le courrier du \*\*\* engageant la procédure contradictoire adressé à *(M/Mme nom, prénom du propriétaire, de la SCI, société, exploitant, du syndic de la copropriété lorsque les parties communes sont concernées,)* lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations avant le \*\*\* (*dans un délai minimum d’un mois ou de deux mois pour le syndicat des copropriétaires) ;*

Vu l’absence de réponse ou la réponse en date du \*\*\* et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants;

CONSIDERANT qu’en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d’engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité *des occupants et /ou des tiers soit sauvegardée ;*

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1** :

M. \*\*\*, *(noms, prénoms)*, domicilié à \*\*\* ou résidant à \*\*\* *(adresse)*, propriétaire de l’immeuble sis à \*\*\* *(adresse complété)* - \*\*\* (références cadastrales) – situé à \*\*\* *(bâtiment, étage)*, ou ses (leurs) ayants droit

*Si personne morale*

Propriété de \*\*\* forme de la personne morale *(société, SCI, association ou autre)*, ayant son siège social à \*\*\* *(adresse)* immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° \*\*\*, représenté par M. \*\*\*, en qualité de \*\*\* *(gérant en SCI)*, adresse,

*En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)*

Le syndicat des copropriétaires de l’immeuble en copropriété, situé à \*\*\* *(adresse complète)*, références cadastrales, et représenté par le syndic \*\*\* *(nom et adresse)*

Etat descriptif de division (EDD) publié le \*\*\*

Lot 1 : M.\*\*\* (noms, prénoms),

Lot 2 : N.\*\*\* (noms, prénoms),

*En cas de copropriété inorganisée, sans syndic ou sans règlement*

A tous les propriétaires figurant au fichier immobilier

*En cas d’hôtel meublé*

M. \*\*\* *(personne physique ou morale)* exploitant de l’hôtel meublé, dénommé \*\*\* situé à \*\*\*, siège social et/ou adresse de l’exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°\*\*\*, propriété de \*\*\*, ou Mme \*\*\* (*propriétaire des murs*), demeurant à *(adresse de domicile)*, (*personne physique ou morale, forme et qualité du représentant légal)*

Est/sont mis en demeure d’effectuer :

* les travaux de réparation, *à préciser*
* de démolition si le cout des travaux de réparation (*évalué à \*\*\* €…. est supérieur au cout évalué de la reconstruction)*
* (*le cas échéant*) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé, *le cas échéant, il peut être demandé qu'un bureau d'étude structure atteste de la solidité/absence de risque sur les bâtiments contigus*
* dans un délai de \*\*\*(ne peut être inférieur à un mois), à compter de la notification du présent arrêté ;
* (*le cas échéant*) de faire procéder à l’évacuation de l’immeuble.

**ARTICLE 2 :** *Le cas échéant*

Compte tenu du danger encouru par les occupants / ou par des tiers, du fait de l’état des lieux, les locaux sis \*\*\* *(préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l’immeuble)* sont interdits temporairement à l’habitation et /ou à toute utilisation à compter du \*\*\* *(dès la notification de l’arrêté ou période à partir de la notification)* \*\*\* et jusqu’à la mainlevée de l’arrêté de mise en sécurité.

*Ou, le cas échéant :*

Compte tenu du danger encouru par les occupants/ou les tiers du fait de l’état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis \*\*\* *(préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l’immeuble)* sont interdits définitivement à l’habitation et /ou à toute utilisation immédiatement/ou à compter du \*\*\**)*.

*En cas de locaux habités* : La personne mentionnée à l’article 1- *ou en copropriété[[2]](#footnote-2), le ou les copropriétaires désignés* …. est/sont tenue d’assurer [l’hébergement ou le relogement] des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l’habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l’offre d’hébergement (ou de relogement) qu’elle a faite aux occupants, avant le : \*\*\* *(date à préciser)*

À défaut, pour la personne concernée, d’avoir assuré l’hébergement temporaire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire/ copropriétaire (ou de l’exploitant).

**ARTICLE 3** :

Les locaux vacants de l'immeuble visé à l'article 1, à la date du présent arrêté, sont interdits à toute occupation et à tout usage jusqu'à l'arrêté de mainlevée visé à l'article 8.

**ARTICLE 4** :

Faute pour la personne mentionnée à l’article 1 d’avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d’office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l’article L. 511-16 du code de la construction et de l’habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l’article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l’article L. 511-15 du code de la construction et de l’habitation.

*En cas de copropriété, l'astreinte est calculée et perçue selon les dispositions de l'article R543-1 du CCH.*

**ARTICLE 5** : (*locaux d'habitation occupés*)

La personne mentionnée à l’article 1 – ou, en cas de copropriété *lorsque l'arrêté porte sur les parties communes, les copropriétaires –* est/ sont tenu(s) de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l’habitation, reproduits en annexe 1 et, notamment, la suspension des baux, à compter de la date du courrier contradictoire du …. (*date visée ci-dessus*) et le non paiement des loyers à compter du 1er jour du mois suivant la notification du présent arrêté et jusqu'au du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée.

**ARTICLE 6**:

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l’article L. 521-4 du code de la construction et de l’habitation.

**ARTICLE 7 :** *[en cas d’inscription de l'hypothèque légale spéciale au stade de l’arrêté]*

Le coût des mesures d’hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à \*\*\* euros.

Le présent arrêté fera l’objet d’une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d’EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2402 à 2407 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l’article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues aux articles précités.

**ARTICLE 8** :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu’après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux, au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l’article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l’EPCI tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

**ARTICLE 9** :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l’article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l’immeuble, à savoir à :

* M\*\*\* / Mme
* Les occupants commerçants et professionnels

*Le cas échéant (en cas d’incertitude sur l’identité ou l’adresse de la personne visée à l’article 1 et les occupants) - dans tous les cas pour sécuriser la notification) :*

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l’immeuble ainsi qu’en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d’arrondissement où est situé l’immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12et R. 511-3 du code de la construction et de l’habitation.

**ARTICLE 9** :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu’au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d’habitation.

*Le cas échéant, selon la gravité de la situation et en cas de logements occupés :* Il est également transmis au procureur de la république

**ARTICLE 10** :

Le présent arrêté fera l’objet d’une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l’immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

**ARTICLE 11 :**

Le présent arrêté peut faire l’objet d’un recours administratif devant *le maire / le président d’EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L’absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l’objet d’un recours devant le tribunal administratif de \*\*\* *(adresse)*, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l’administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 12 :** formule d'exécution

Fait à \*\*\*, le\*\*\*

Le Maire/Président EPCI

**ANNEXES**

**Annexe 1 : Observations pour la publicité foncière**

* si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM (lettre majuscule), prénoms dans l’ordre de l’état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacse, veuf ou divorce) ;

* si le propriétaire est une personne morale :

• la société DENOMINATION, forme juridique, siège social.

• N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d’immatriculation.

• Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.

• Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.

• Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

**Annexe 2 : textes relatifs au droit des occupants**

1. Qui a remplacé le privilège spécial immobilier des anciens articles 2374, 2384-1 à 2834-3 du code civil [↑](#footnote-ref-1)
2. Ce n'est pas le syndicat des copropriétaires qui doit héberger ou reloger, mais bien les copropriétaires pour leurs lots privatifs [↑](#footnote-ref-2)