Nom de la commune, EPCI

Service

Affaire suivie par XXXX

Référence dossier :

PJ :

XXXXX, le XX XX XXXX

**Lettre recommandée avec AR**

**Objet** : **Procédure contradictoire préalable à la prise d’un arrêté de mise en sécurité [ordinaire*]* portant sur les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation** *(adresse immeuble, équipements visés )* **en application du 2°) de l’article L511-2 du CCH**

Madame, Monsieur,[[1]](#footnote-1)

Mes services ont réalisé une visite le [*date de la visite*] de l'immeuble situé [adresse et *localisation précises, bâtiment éventuel à préciser si l'immeuble comporte plusieurs bâtiments[[2]](#footnote-2)*]*, dont vous êtes [propriétaire/titulaire de droits réels immobiliers/ gérant de la SCI, syndic de la copropriété )*…

Il a été constaté et mentionné dans le rapport de visite les dysfonctionnements affectant les équipements à usage commun suivants : *voir la liste des équipements visés à l'article R 511-1 du CCH[[3]](#footnote-3)*

*Citer les désordres constatés ..;*

Ou suite au rapport du ……effectué par l'expert désigné, à ma demande, par le président du tribunal administratif le …. et ayant constaté les désordres suivants ….….

Ce(s) rapport(s) démontre(nt) (*selon le cas*) l'absence de fonctionnement, le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien, la dangerosité de(s) l'équipement(s ) décrit (s) de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, ou compromettent gravement les conditions d'habitation dans l'immeuble.

Ce(s) rapp(ort(s)/constat(s) établis par mes services, [*sont joint(s) à la présente lettre /ou mis à disposition sur place à la mairie/EPCI, ou envoyé par mail, ou téléchargeable au lien suivant…].*

Aussi, en vertu de mes pouvoirs de police spéciale, et conformément aux dispositions des articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation, je vous informe que j’engage, par la présente, la phase contradictoire préalable à la prise d’un arrêté de mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation en application du 2°) de l'article L511–2 du code de la construction et de l'habitation, aux fins de mettre durablement terme à tout risque lié à l’état des (*équipements listés*) de (votre ) immeuble.

Aux fins de remédier aux désordres identifiés, il apparaît nécessaire, a minima, qu’il soit procédé, dans le respect des règles de l’art, à la réalisation des mesures suivantes :

* *Réparations ou remise en état de fonctionnement à préciser*
* *Remplacement de l'équipement défectueux*
* *Le cas échéant, interdiction temporaire d'habiter et mesures*

 *d’hébergement temporaire; interdiction d'accès à l'immeuble*

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître par écrit, dans un délai de ***/1 mois minimum, 2 en copropriété/* à compter de la réception de la présente**, vos / les observations, intentions et délais d’interventions du syndicat des copropriétaires, concernant la mise en œuvre des mesures nécessaires à la remise en état de(s) l'équipement (s) en cause dans le bâtiment concerné.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à : XXXXX

ou par voie électronique à : XXXXXXX

*Dans le cas où les désordres concernent les équipements communs (nécessairement en parties communes) d’un immeuble en copropriété :*

« Selon l’article L 511-10 du code de construction et de l’habitation, en votre qualité de syndic, vous êtes tenu de transmettre immédiatement cette mise en observation au syndicat des copropriétaires ».

Passé le délai précisé ci-dessus, sans garantie de / votre / la part du syndicat des copropriétaires / quant à la réalisation des mesures nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverai dans l’obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité qui contiendra une injonction de réaliser lesdites mesures dans un délai contraint.

*Si l'immeuble est occupé par des locataires :* Cet arrêté aura également pour conséquence la suspension des loyers dus par les locataires au (co) propriétaires bailleurs, à compter du premier jour du mois suivant la notification de l’arrêté et jusqu’au premier jour du mois suivant sa mainlevée*.*

Cet arrêté pourra, le cas échéant, être assorti d’une interdiction, temporaire d’habiter; ce qui ouvrira l’application du régime de protection des occupants prévu aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation.

Je tiens également à vous informer que la non-réalisation des mesures prescrites par arrêté de mise en sécurité pourra vous[[4]](#footnote-4) exposer au paiement d’une astreinte calculée dans les conditions prévues à l’article L 511-15 du code de la construction et de l’habitation.

*Le cas échéant* : Un tel manquement constitue également une infraction qui pourra être portée à la connaissance du procureur de la république par transmission d’un procès-verbal et pourrait faire l’objet d’une sanction pénale conformément à l’article L.511-22 du code de la construction et de l’habitation.

Enfin, cet arrêté pourra faire l’objet d’une publication au fichier immobilier, / à vos frais / aux frais du  syndicat des copropriétaires /,

Le cas échéant, en cas de réalisation de travaux d'office, la créance de la commune / EPCI fera l'objet de l'inscription d'une hypothèque légale spéciale destinée à garantir la créance.

Pour toute demande ou question relative à cette procédure, vous pouvez joindre XXXX,aux coordonnées portées en en-tête de ce courrier.

Dans l’attente de vous lire, je vous prie d’agréer, *Madame, Monsieur*, l’expression de mes sentiments distingués.

Signataire

1. Propriétaire d'un immeuble monopropriété, gérant de la SCI d'un immeuble monopropriété, M…. syndic de la copropriété [↑](#footnote-ref-1)
2. Attention : dans ce cas, vérifier le règlement de copropriété pour connaitre le statut des différents bâtiments ou un régime de parties communes spéciales [↑](#footnote-ref-2)
3. Attention, depuis la loi ELAN les colonnes montantes électriques dans les copropriétés sont réputées relever du domaine d’ERDF, sauf mention contraire de la copropriété [↑](#footnote-ref-3)
4. En tant que propriétaire ; en cas de copropriété, voir les dispositions spéciales prévues à l' art L543-1 du CCH [↑](#footnote-ref-4)