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 éléments bâtis** *(adresse immeuble)(locaux divers, occupés ou non, d'habitation ou non, ruines ou non …)*

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

Mes services ont réalisé une visite le [*date de la visite*] dans [*le type de local/installation/immeuble*] situé [*localisation précise du local/appartement/partie communes*] sis [*adresse complète du lieu concerné], dont vous êtes le [propriétaire/titulaire de droits réels immobiliers//bailleur/exploitant* *en cas d'hôtel meublé*], le cas échéant, syndic de la copropriété *(pour les parties communes concernées*); pour les seules parties privatives, le copropriétaire concerné…

Il a été constaté et mentionné dans un rapport de visite les éléments suivants :

*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)/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 ordinaire, aux fins de mettre durablement terme à tout risque portant sur la sécurité publique lié à l’état 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 et des réglementations de voirie et d’urbanisme, le cas échéant, de protection du patrimoine, à la réalisation des mesures suivantes :

* *Réparations à préciser*
* *Mesures d’hébergement temporaire/relogement définitif*
* *Empêcher l’accès à l’immeuble …*
* *Interdiction définitive de toute occupation ou usage*
* *Démolition de l’immeuble si le montant des travaux de réparation nécessaires au traitement de l'insécurité apparait supérieur à celui de la reconstruction*

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 / des co/propriétaire(s) / du syndicat des copropriétaires, concernant la mise en œuvre des travaux de réparation nécessaires.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à : XXXXX

ou par voie électronique à : XXXXXXX

*Dans le cas où les désordres ne concernent que les 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 ce délai, sans garantie de / votre / la part du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires / quant à la réalisation des travaux nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverais dans l’obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité qui contiendra une injonction de réaliser lesdits travaux dans un délai contraint.

*Si propriétaire bailleur* - *ou copropriétaire bailleur* si *les désordres concernent les parties communes d’un immeuble en copropriété- :* cet arrêté aura également pour conséquence la suspension des loyers d'habitation dus par le locataire à compter du premier jour du mois suivant la notification de l’arrêté et jusqu’au premier jour du mois suivant sa mainlevée*.*

A compter de la réception de la présente lettre, en application de 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, les baux d'habitation des locataires sont suspendus pour une durée maximale de 6 mois jusqu'à la notification de l'arrêté de traitement de l'insécurité, laquelle emportera prolongation de cette suspension des baux jusqu’au premier jour du mois suivant la mainlevée de cet arrêté.

Cet arrêté pourra, le cas échéant, être assorti d’une interdiction, temporaire ou définitive, d’habiter ou d’utiliser votre bien ; *si propriétaire bailleur : 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[[2]](#footnote-2) 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, et, notamment, en cas de logements occupés* :

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 / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires /,

Le cas échéant, en cas de réalisation de travaux d'office, la créance de la collectivité 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

Le maire /le président de l'EPCI

1. Ou M…. syndic de la copropriété [↑](#footnote-ref-1)
2. En tant que propriétaire ; en cas de copropriété, voir les dispositions spéciales prévues à l' art L543-1 du CCH [↑](#footnote-ref-2)