

NOTE RELATIVE A LA PRISE EN COMPTE DE LA MITOYENNETE DANS LES ARRETES D'INSECURITE

ET QUESTIONS CONNEXES INTERESSANT DES TIERS

Dans nombre de quartiers anciens, les immeubles sont imbriqués, souvent en mitoyenneté avec des voisins et dans certaines configurations urbaines un incident sur un immeuble peut avoir des conséquences sur des immeubles tiers, ni contigus ni, à fortiori, mitoyens, notamment en termes de sécurité publique.

Les situations juridiques peuvent être délicates à gérer pour l'autorité administrative, dans leurs conséquences vis-à-vis de tiers, impactés par les désordres d'un bâtiment en péril ainsi qu'en matière de droit des propriétaires et de leurs occupants.

On trouvera ci-après quelques orientations de travail, sachant qu'on ne dispose pas de jurisprudence relative à certaines des situations évoquées ci-après.

Les situations de mitoyenneté

Il faut en 1^{er} lieu distinguer la mitoyenneté de la contigüité de 2 immeubles : un immeuble contigu n'a pas nécessairement de mur en mitoyenneté avec l'immeuble en péril. On rappelle qu'un mur mitoyen constitue une propriété commune et indivise entre les 2 propriétaires concernés.

La mitoyenneté est régie par les articles 653 à 673 du code civil. Les propriétaires "mitoyens" assurent conjointement la charge des frais de réparations ou d'entretien du mur mitoyen.

Il faut donc, en 2^{ème} lieu s'assurer de la mitoyenneté, soit au vu d'actes de propriété qui permette de l'établir, soit par un géomètre en cas de contestation des propriétaires, soit par le recours à la présomption de mitoyenneté, ainsi définie par le code civil :

Article 653

"Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire."

Article 654

"Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné."

"Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur."

"Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre."

Situation du bâtiment A, dont les désordres justifient la mise en œuvre d'un arrêté de mise en sécurité, en mitoyenneté avec un bâtiment B: quelles procédures, sachant qu'une jurisprudence constante du juge administratif impose que le propriétaire de B soit attiré à la procédure ? Le cas de figure est celui où les travaux à effectuer sur le bâtiment A, et surtout son éventuelle démolition, ont nécessairement des répercussions sur le mur mitoyen.

En effet, le juge rappelle que :

" Considérant que le caractère contradictoire de la procédure que le législateur a entendu conférer à la procédure de péril ne peut être respecté, dans les cas où il apparaît que la partie de l'immeuble menaçant ruine dont la démolition ou la réparation est envisagée se

trouve en copropriété ou en mitoyenneté, que si l'arrêté de péril met en cause tous les copropriétaires et propriétaires mitoyens..." CE 10/10/2012 - N° 343348

CAA de Nancy arrêt du 9/06/2016 :

"Lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble en copropriété est en état de péril, et cela vaut pour un mur mitoyen, l'ensemble des copropriétaires doivent être visés par l'arrêté de péril et supporter la charge des travaux à due proportion de leur part de propriété."

.....;

"Il résulte de ce qui précède que la mitoyenneté de la construction située sur la parcelle 87 section 7 obligeait le maire de la commune de Strasbourg à prendre l'arrêté de péril ordinaire contesté à l'encontre de l'ensemble des copropriétaires qui doivent être mentionnés par la décision."

CAA de DOUAI, 02/02/2023, N° 21DA02886

"Le caractère contradictoire de la procédure que le législateur a entendu conférer à la procédure de péril ne peut être respecté, dans les cas où il apparaît que la partie de l'immeuble menaçant ruine dont la démolition ou la réparation est envisagée se trouve en copropriété ou en mitoyenneté, que si l'arrêté de péril met en cause tous les copropriétaires et propriétaires mitoyens.

D'une part, il est constant que l'immeuble situé 16 grande rue à Château-Thierry et appartenant à D... est mitoyen de celui des requérants. Toutefois et alors au demeurant que les travaux prescrits consistaient notamment à procéder à un rejointoiement et à un ravalement des murs mitoyens devenus extérieurs, pour empêcher les infiltrations d'eau, l'arrêté de péril ne mentionnait pas ce propriétaire voisin.

D'autre part, si la communauté d'agglomération fait valoir que, par un courrier du 19 janvier 2018, D... a été informé des désordres structurels portant sur son immeuble du 16 grande rue et de l'ouverture d'une procédure d'arrêté de péril portant sur son immeuble, il ne résulte pas de l'instruction qu'il aurait été informé de la procédure de mise en péril portant sur l'immeuble voisin, visé par l'arrêté de péril litigieux, du 14 de la même rue.

Dès lors, la procédure est entachée d'un vice, qui a privé le propriétaire voisin de l'immeuble en litige d'une garantie"

En pratique, comment procéder ?

D'abord s'assurer - et c'est le rôle de l'expert - que les désordres du bâtiment A proviennent de lui-seul et que le bâtiment B ne recèle aucun désordre, en particulier que les désordres ne proviennent pas du mur mitoyen lui-même (infiltrations d'eau, déformation du mur, fissures...) auquel cas, les 2 propriétaires font l'objet de la même procédure.

Même si le bâtiment B est indemne de tout désordre, la mitoyenneté impose que son propriétaire soit partie prenante à la procédure :

- **cas de la saisine du TA pour désignation d'un expert.** Le juge administratif a rappelé que le propriétaire devait être invité à la visite de l'expert, ainsi que d'autres défendeurs éventuels, parmi lesquels le "propriétaire mitoyen":

CE 30/11/2021-N° 439491

*" Si les dispositions citées ci-dessus (R. 556-1 et R. 531-1 du code de justice administrative) ne s'opposent pas à ce que le juge des référés mette en cause le propriétaire du bâtiment et les autres défendeurs éventuels avant de rendre son ordonnance, elles ne lui en font pas obligation. En revanche, **elles lui imposent, s'il nomme un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article L.511-3 du CCH, devenu son article L.511-9, de leur notifier immédiatement***

cette ordonnance, l'expertise devant avoir lieu en présence de ces défendeurs."

- la **lettre contradictoire** au propriétaire de l'immeuble A est également envoyée, ne serait-ce que pour information, au propriétaire de l'immeuble B lui signalant que les désordres de l'immeuble A risquent d'avoir des répercussions sur le mur mitoyen;
- l'**arrêté de mise en sécurité** prescrit les travaux indispensables au propriétaire de A, éventuellement la démolition de son bâtiment, ainsi que, le cas échéant, les mesures nécessaires pour préserver le mur mitoyen. Dans ce cas de figure, à priori, il n'y a pas lieu de prescrire des travaux au propriétaire de B; cependant, l'arrêté doit le mentionner comme destinataire et doit lui être notifié ne serait-ce que pour appeler son attention sur la situation et sur les risques encourus sur son immeuble.
- Si l'arrêté prescrit des travaux de consolidation, ou de réparation du mur mitoyen lui-même, l'arrêté en tant qu'il prescrit, accessoirement ou non, ces travaux d'adresse aux 2 propriétaires et leur est également notifié, celui de A mais aussi celui de B, à charge pour chacun de se partager le coût des travaux.

Dans tous ces cas, si l'immeuble B est sous le statut de la copropriété, le mur mitoyen est en partie commune et en conséquence c'est le syndic qui doit être destinataire des procédures, à charge pour lui de prévenir les copropriétaires.

Qu'en est-il en cas de travaux d'office ?

La commune va se substituer au propriétaire de A mais éventuellement aussi au propriétaire de B selon les travaux prescrits correspondant aux situations ci-dessus; la créance sera, le cas échéant, recouvrable pour ces travaux intéressant le mur mitoyen sur les 2 propriétaires, au prorata de leur part dans le mur.

Quelles conséquences pour les occupants du bâtiment B ?

La question se pose si les risques encourus ont justifié le prononcé d'une évacuation des occupants de tout ou partie de l'immeuble B par l'arrêté d'insécurité notifié aux propriétaires de A et de B, dans le cas de figure où aucun travaux n'est prescrit au propriétaire "mitoyen" en B.

La question se pose de considérer soit que le maire ordonne cette évacuation en police générale soit du fait de l'arrêté d'insécurité sur l'immeuble mitoyen. Aucune jurisprudence n'est venue éclairer à ce jour, cette question. Il en résulte des conséquences différentes sur les droits et obligations du propriétaire de B;

- dans la mesure où l'arrêté d'insécurité a été notifié au propriétaire de B au titre de la mitoyenneté, il est logique de considérer que ses locataires bénéficient des protections des L521-1 et suivants du CCH et, notamment, d'un hébergement durant l'indisponibilité des logements en sus de la suspension du bail;
- si le propriétaire de B n'est aucunement responsable de la situation, on peut considérer que le maire a évacué en police générale et que s'applique seul le code civil (non paiement ou réduction du loyer en l'absence de jouissance du logement – art 1719 du CC, suspension du bail, force majeure de l'art 1722 du CC ?). Dans cette interprétation, selon la nature et le contenu du contrat d'assurance du propriétaire bailleur, il est possible que l'assureur puisse prendre à sa charge l'hébergement du locataire, comme les dédommagements du propriétaire. Il est également possible, selon le contenu du contrat d'assurance du locataire que son assureur puisse également prendre en charge son hébergement temporaire;
- on pourrait également arguer que l'écriture du **L521-3-1 du CCH** impose l'hébergement des occupants à la charge du bailleur dès lors qu'est prononcée une interdiction temporaire d'habiter, sans que le texte précise que cette interdiction ou ces travaux sont issus d'un arrêté d'insécurité

Cet article dispose, en effet, que :

"1.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant."

Faute de jurisprudence, en droit, chacune de ces options peut être soutenue et appliquée

Dans tous les cas où le propriétaire de l'immeuble B a subi les conséquences négatives de l'état de péril de l'immeuble A, il lui appartient de se retourner en responsabilité civile contre le propriétaire de l'immeuble A. Selon les termes de son contrat d'assurance, il peut bénéficier des services de son assureur qui conduira la procédure à l'encontre de A.

Les situations ou des immeubles tiers, C, D ou autres, ni mitoyens ni contigus subissent des conséquences de l'arrêté d'insécurité pris sur l'immeuble A.

La configuration des lieux peut entraîner un ordre d'évacuation des occupants de C ou D, car l'état du bâtiment A ne permet pas le passage en toute sécurité : cas d'impasse desservant plusieurs immeubles, cas d'un immeuble porche en péril Le maire est amené, dans ces cas, à ordonner l'évacuation des immeubles C ou D dans le libellé de son arrêté d'insécurité. Cet arrêté doit donc être notifié aux propriétaires de C et D et affiché sur les lieux concernés, au titre de la sécurité publique.

Dans ces situations, quelles obligations et droits pour les propriétaires et occupants des immeubles C et D (indépendamment de l'intervention des assureurs) ?

Comme dans le cas de la mitoyenneté, l'évacuation résulte de l'arrêté concernant le bâtiment A, sachant que les propriétaires sont hors de la procédure affectant le bâtiment A. Il est, en effet, impossible de prendre un arrêté d'insécurité sur ces bâtiments C ou D, les désordres n'étant pas dus à l'état de ces bâtiments car l'évacuation n'est due qu'à des circonstances extérieures à ces constructions...

On pourrait considérer que :

- même si l'évacuation résulte d'un arrêté d'insécurité, le maire agit en police générale et ne s'applique alors que le code civil
- ou bien on argue sur une interprétation stricte de l'art L521-3-1 comme avancé ci-dessus, ce qui entraîne une obligation d'hébergement à la charge du bailleur.

Là encore, faute de jurisprudence, on ne peut argumenter plus avant....

De ces diverses situations et en l'absence de jurisprudence, on ne peut pas tirer de conclusion générale mais évaluer chaque situation de manière précise en adaptant la procédure au cas particulier...