

L'exécution des travaux d'office

En sécurité publique et en insalubrité

Objet des travaux d'office

- Exécution d'un arrêté lorsque le propriétaire est défaillant en ses lieux et place et à ses frais; travaux limités à l'exécution de l'arrêté ... non une réhabilitation ...
- Sans autorisation d'un juge – sauf difficultés particulières et en démolition : après autorisation du TGI/référé
- Une obligation publique : assurer la salubrité et la sécurité publique
- L'astreinte ne libère pas l'autorité publique de son obligation de faire ni de sa responsabilité
- Des procédures adaptées :
 - Vis-à-vis des propriétaires
 - Les cas d'urgence
 - L'application du code des marchés publics
- Le cas des immeubles en copropriété
 - La substitution financière au seul copropriétaire défaillant

En exécution de quels arrêtés ?

- En insalubrité
 - Cas ordinaire
 - Cas d'urgence
 - Neutralisation des locaux d'habitation interdits à l'habitation
 - Danger sanitaire ponctuel
- En péril
 - Péril imminent et péril ordinaire
- En sécurité des hôtels meublés
- En sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation
 - Situations imminentes et ordinaires

Autorités compétentes

- En sécurité publique
 - Le maire au nom de la commune
 - En péril
 - En sécurité incendie des hôtels meublés
 - Le maire au nom de l'Etat : en sécurité des équipements communs
- En insalubrité
 - Le préfet /DDT en insalubrité urgente
 - Le maire au nom de l'Etat pour l'insalubrité de droit commun
 - Le maire au nom de l'Etat en danger sanitaire ponctuel
 - Le préfet /DDT en cas de non intervention du maire ...
 - Le maire au nom de l'Etat pour neutraliser l'accès aux locaux d'habitation
- En cas de transfert en sécurité publique : le président de l'EPCI
- En cas de délégation « insalubrité » : le président de l'EPCI

Procédures applicables- hors urgence

- Constatation de l'inexécution des mesures prescrites
- Adresser une mise en demeure avec un nouveau délai :
 - qui peut être assortie d'une inscription prévisionnelle du PSI
- *Il n'y a pas « d'arrêté d'exécution des travaux d'office »*
- En cas de difficulté pour entrer dans les lieux et préparer le dossier technique : référé en TGI
 - Opposition du propriétaire
 - Opposition de l'occupant
 - En copropriété
 - En cas de propriétaire inconnu : référé en TGI pour désignation d'un représentant de la propriété;
- *Pour assurer la solidarité entre propriétaires successifs : publier l'arrêté au fichier immobilier*

En cas d'urgence

- Qu'est-ce qu'une urgence ?
 - Les cas d'urgence définis par la loi
 - L'urgence en jurisprudence
- Conséquences d'un arrêté d'urgence :
 - Absence de mise en demeure préalable
 - Un avertissement préalable ou concomitant
 - Une exemption au titre du code des marchés publics
- L'urgence constatée : intervenir est une obligation qui permet de passer outre aux procédures ...
 - La police générale du maire ...
- Application du code des marchés publics : aucune procédure formalisée (ni publicité ni mise en concurrence) : Article R2122-1 du nouveau code de la commande publique

Spécificités en insalubrité

- Travaux de sortie d'insalubrité
 - Art L.1331-29 du CSP : constat de défaillance du propriétaire; mise en demeure pouvant être assortie d'une astreinte : délai minimum de réalisation (1 mois et 2 mois en copropriété)
 - Travaux
 - Démolition sur autorisation du TGI / référé
 - Attention : arrêt « Mathieu » du 15/04/2015 N° 369548 qui dispose que le propriétaire d'un logement sous arrêté mais devenu vacant - sans risques pour les voisins- n'était plus tenu à l'obligation d'effectuer les travaux mais que le logement restait interdit à l'habitation; *art L.1331-28 modifié en conséquence*
- Travaux de sécurité et de neutralisation sur bâtiments sous arrêté d'insalubrité irrémédiable
 - Art L1331-29 : toutes mesures pour écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.
 - Art L.1331-28 : toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès (préfet et maire à tout moment)
- Pm : art L.1331-26-1 : arrêté d'insalubrité urgent / compétence préfet/DDT

Spécificités en péril et sécurité publique

- Le rôle des services de la commune
- Le rôle des experts
- Les travaux en péril imminent
 - Suivre les préconisations de l'expertavec prudence
 - On ne peut jamais démolir...
- Les travaux en situation imminente
« équipements communs »
- Les travaux en sécurité-incendie

Les travaux d'office en copropriété (parties communes)

- La constatation de la non-réalisation des travaux
- La mise en demeure adressée au syndic qui prévient tous les copropriétaires dans un délai maxi de 21 jours; délai minimum de 2 mois
- Les astreintes : aux copropriétaires défaillants ou à tous les copropriétaires en cas de défaillance de la copropriété, suite à la diligence du syndic (montants précisés par le *décret du 7 dec 2015*)
- L'exécution des travaux en cas de défaillance de la copropriété (incapable de voter en application de l'art 24 de la « loi copro »)
- La récupération des créances sur chacun des copropriétaires

La commune, maitre d'ouvrage

- **Préparation du dossier technique** (entrée dans les lieux, descriptif précis des travaux)
 - Appel à un maitre d'œuvre (responsabilité)
 - Complément d'expertise technique

Attention : se limiter à l'exécution de l'arrêté ...mais avec ses conséquences techniques en matière de responsabilité
- **Prise en compte des occupants**
 - Diverses situations ...Organisation de l'hébergement temporaire
- **L'application du code des marchés publics**
 - Droit commun
 - Situations d'urgence
- **La conduite du chantier**
 - En régie : cout intégré dans la créance publique (taux de 8% du montant des travaux /ALUR)
 - En prestation externe
 - Les assurances
- **Les incidents de parcours**
- **La réception des travaux et la levée de l'arrêté; *la levée de l'arrêté n'est pas liée au paiement des créancesmais à la réalisation des travaux***

En copropriété, la substitution financière

CCH, CSP et arrêté du 3 mai 2007

- Cas de figure et intérêt de la mesure ...
- Procédure interne à la copropriété
 - Convocation de l'AG par le syndic; vote des modalités de réalisation des travaux à faire (travaux obligatoires; art 24 nouveau); appels des fonds;
 - Attestation de défaillance de certains copropriétaires par le syndic, après mise en demeure (avec tous éléments utiles) puis saisine du maire
- Procédure publique
 - Mise en demeure du syndicat au vu de l'absence de travaux;
 - Au vu de l'attestation de défaillance du syndic, décision motivée du maire de se substituer (ou non) au plan financier
- Calcul de la quote-part, en cas de subvention de l'Anah
- Engagement (ou poursuite) des travaux sous responsabilité de la copropriété;
- Émission d'une créance publique à l'encontre du copropriétaire défaillant

Le cout des travaux d'office

- **Contenu des travaux effectués soit :**

Le cout des travaux et mesures prescrits par l'arrêté du maire ou du préfet et limités à ce qui est indispensable – en termes de règles de l'art et de responsabilité et Incluant notamment :

- le coût de l'ensemble des mesures que l'exécution des travaux rend nécessaires, dont :
 - travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage
 - celle des bâtiments mitoyens, (ou contigus)
 - les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public
 - la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (en procédure « imminente »)
- outre les frais normaux de maîtrise d'œuvre, d'expertise, de référé préventif, d'assurances ...
- **le cout de la maitrise d'ouvrage : Art. L. 543-2 du CCH (loi ALUR) soit un montant forfaitaire de 8 % des dépenses de l'intervention**

Créances publiques et garanties

- Émission d'un titre de recette correspondant aux travaux réalisés (+ hébergement des occupants si nécessaire) par le service instructeur; (*s'ajouteront le montant des astreintes ...*) à l'adresse du propriétaire (et titulaires de droits réels; à l'exploitant;)
- Transmission au trésorier (le comptable) qui l'adresse au débiteur;
- Garanties de recouvrement des créances
 - Droit commun : OTD (opposition a tiers détenteur)
 - Le PSI : conditions d'inscription; liquidation et mise en œuvre ...précautions
 - 8° de l'art 2374 du Code civil
 - Cas des copropriétés
 - La solidarité entre acquéreurs successifs des biens sous arrêté, dès lors que l'arrêté a été publié au fichier immobilier : art L 541-2 du CCH
 - Si le maire a agi pour le compte de l'Etat, in fine, créance récupérable sur l'Etat (CSP et eq communs)
- Le recouvrement des créances publiques est une responsabilité propre du trésorier; ainsi que la mise en œuvre des garanties (exécution forcée) *sur autorisation du conseil municipal ...*
- ***Précautions (jurisprudence) : bien mentionner explicitement au propriétaire débiteur la consistance de la créance (nature des travaux effectués en application de l'arrêté, hébergement...) soit dans le corps du titre de perception, soit par courrier séparé ...***