



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maires

Question écrite n° 89656

Texte de la question

M. Jean-Louis Christ attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur l'absence de dispositions en matière d'obligation d'entretien d'un immeuble appartenant au domaine privé, mais sans propriétaire identifiable. Tel est le cas d'une propriété laissée à l'abandon, suite au décès de son occupante sans succession directe et sans qu'un héritier ait été clairement désigné. Des testaments contradictoires ne permettent en effet que de repérer des héritiers présomptifs, qui refusent toute charge sur ce bien avant le règlement de la succession par décision de justice. Cette situation juridique empêche le maire de la commune de prendre un arrêté de péril pour prévenir la réalisation d'un risque sur le domaine public, lié à la dégradation du bâtiment. Il lui demande si des mesures peuvent être envisagées pendant cette période transitoire pour assurer l'entretien de l'immeuble et éviter la réalisation d'un tel risque. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Le fait qu'une propriété soit laissée à l'abandon, à la suite du décès de son occupante, sans succession directe et sans qu'un héritier ait été clairement désigné, n'empêche pas le maire de prendre un arrêté de péril si le bâtiment menace ruine. L'absence d'action du maire en vue de prévenir un risque pour la sécurité publique pourrait, au contraire, engager sa responsabilité. Le législateur a, en effet, prévu l'hypothèse où l'administration ne pourrait identifier de façon certaine les personnes visées par la notification de l'arrêté de péril. L'article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation dispose en effet qu'« à défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune [...] ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble ». En cas d'urgence, le maire peut prendre un arrêté de péril imminent en application de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, procédure rapide et peu formaliste permettant d'exécuter des travaux d'office pour répondre au péril. En termes de procédure, deux cas sont à considérer selon qu'un notaire est en charge de la succession ou non. Dans le cas où un notaire a été désigné, la procédure de péril imminent, ou de péril non imminent, est menée vis-à-vis de cet officier ministériel qui a la qualité de mandataire de la succession. Dans cette hypothèse, le notaire doit donner suite aux arrêtés, le coût des travaux étant imputé sur l'actif de la succession. S'il n'exécute pas les travaux et que le maire est amené à les exécuter d'office, la créance est imputée sur l'actif de la succession et garantie par l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble concerné. Si aucun notaire n'est en charge de la succession, il convient que le maire demande au président du tribunal de grande instance, sur simple requête, la désignation d'un représentant légal qui peut être le service des domaines, sur la base de l'article 812 du code de procédure civile, afin de mener à bien la procédure de péril.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Christ](#)

Circonscription : Haut-Rhin (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 89656

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 mars 2006, page 3005

Réponse publiée le : 14 novembre 2006, page 11889