

LES DOSSIERS DE L'AMI DU CAUE36 ET DE L'UDMR

pour une démarche de qualité

NUMÉRO 10 OCTOBRE / NOVEMBRE 2006

SOMMAIRE

LE FONDS PATRIMOINE	P.1
LES BIENS MENACANT RUINES ET ...	P.2
LES ARRÊTES DE PERIL	
LA FONDATION DU PATRIMOINE	P.3
ACTUALITÉS / AGENDA	P.4

Le Fonds Patrimoine

LE FONDS PATRIMOINE

Il s'agit d'une procédure créée par le Département en 1987 afin d'aider les communes à financer la restauration de leur patrimoine culturel. Étendu sous certaines conditions en 1988 aux propriétaires privés possédant un monument classé ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, puis en 2000 pour les bâtiments non protégés, il est aujourd'hui un outil incontournable, apprécié des responsables d'opérations de restauration.

Il comporte plusieurs domaines d'intervention :

- Les bâtiments classés Monuments Historiques
- Les bâtiments Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire
- Le Patrimoine Rural Non Protégé (PRNP)
- Le Patrimoine Urbain Non Protégé (PUNP) pour les communes ayant plus de 2 500 habitants
- Les objets mobiliers, les registres paroissiaux et communaux antérieurs à 1900 et les documents anciens*.

Les demandes sont à effectuer à l'aide des « fiches bleues » qui sont adressées aux communes tous les ans au début de l'été. **Les dossiers techniques doivent être complétés avant le 31 octobre de l'année en cours pour un traitement au budget départemental de l'année suivante.**

Au cours de l'instruction de celui-ci, les services du Conseil Général sollicitent l'avis technique de l'ABF pour les bâtiments, du Directeur du Service Départemental des Archives pour les registres et documents anciens et du Conservateur des Antiquités et Objets d'Art pour les objets mobiliers.

Pour toute question au cours de l'élaboration du dossier puis, pendant l'opération, élus et secrétaires de mairie peuvent trouver conseils auprès de l'agent en charge de ce domaine à la Direction de la Culture, du Tourisme et du Patrimoine du Conseil Général.

Tout en respectant le cadre réglementaire mis en place par l'Assemblée départementale, il s'agit de répondre à une demande concrète et personnalisée aux porteurs de projets, lesquels doivent souvent jongler entre les exigences des différents partenaires au cours de l'élaboration de leur plan de financement. Au delà de l'aide financière, la concertation et les échanges suivis font aussi partie de l'engagement du Conseil Général auprès des communes.

* Voir les taux d'aide figurant dans le règlement ci-joint

Le Mot du Président du Conseil Général

La rencontre organisée à Niherne par le CAUE et l'AMI, le 16 octobre dernier, en partenariat avec les services du Département a répondu à de nombreuses questions. Elle s'est pleinement inscrite dans la volonté du Conseil général de fournir aux élus locaux les informations dont ils ont besoin pour assumer au quotidien leurs responsabilités.

Ces réunions permettent ainsi d'approfondir les relations essentielles qu'entretiennent, au quotidien et dans de très nombreux domaines, la Collectivité départementale et les Communes : aménagement des bâtiments communaux mais aussi gestion de la ressource en eau, assainissement, développement économique, équipements structurants, voirie...

A très bientôt lors de notre prochaine rencontre.



Louis PINTON
Président du Conseil Général
Président Délégué de l'AMI



IMMEUBLE MENACANT RUINE ET SECURITE PUBLIQUE

Tout propriétaire privé est, en principe, responsable, même sans faute, des dommages causés à autrui par son immeuble. Le maire a également intérêt à faire cesser la dégradation dangereuse d'un bâtiment en utilisant les procédures adéquates. Certaines trouvent leur fondement sur ses pouvoirs de police spéciale, d'autres sur ses pouvoirs de police générale.

Il convient de distinguer la procédure applicable aux édifices menaçant ruine et celle relative aux parcelles abandonnées.

PROCEDURE APPLICABLE AUX EDIFICES MENACANT RUINE

Lorsque le propriétaire est vivant et connu, ce sont, en principe, les procédures se fondant sur les pouvoirs de police spéciale qui s'appliquent.

Dans l'hypothèse inverse (immeuble vacant et sans propriétaire, propriétaire décédé et sans héritier), le maire ne peut qu'user de ses pouvoirs de police générale.

LES POUVOIRS DE POLICE SPECIALE DU MAIRE

Ils concernent les immeubles bâtis et, par extension, les éléments qui y sont incorporés (corniches, balcons, cheminées, tuyaux d'évacuation d'eau des toitures...).

Ces pouvoirs découlent de l'art. L511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation « *Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques, lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique* ».

Lorsqu'un édifice menace ruine, le maire dispose, pour faire cesser le danger, de la **procédure de péril ordinaire** (art. L511-2 du Code de la Construction, modifié par la loi du 13/12/2000) et de la **procédure de péril imminent** (art. L511-3 du Code de la Construction).

Le choix entre l'une ou l'autre est lié à la nature du danger présenté par l'édifice ; en toute hypothèse, il est **nécessaire que la cause de la ruine soit propre à l'édifice et ne résulte pas d'un événement qui lui serait extérieur** (affaissement du sol, séisme, inondation).

La procédure de péril ordinaire

Lorsqu'un immeuble crée une menace, **non imminente**, pour la sécurité publique, le maire doit prendre un arrêté de péril par lequel il met en demeure le ou les propriétaires de réparer ou de démolir le bâtiment dans un délai donné (délai qui commence à courir au jour de sa notification au propriétaire).

La notification est faite par l'intermédiaire d'un agent assermenté ou par le commissaire de police (souvent le garde champêtre) ou par exploit d'huissier mais jamais par lettre recommandée. Elle ne peut être effectuée par voie administrative que si elle touche le propriétaire lui-même et non un tiers sans qualité pour recevoir cet acte à sa place ; s'il s'agit d'un édifice en mitoyenneté, l'arrêté doit être notifié aux deux propriétaires intéressés.

Lorsque l'administration n'a pas pu faire notifier l'arrêté de péril à un propriétaire dont l'adresse est inconnue, cette circonstance ne vicie pas la procédure. Le juge vérifiera que des recherches suffisantes ont été effectuées pour trouver l'adresse du destinataire.

Si, à la date fixée par le maire dans son arrêté, le propriétaire ne s'est pas manifesté (s'il n'a pas effectué les travaux ou ne s'est pas présenté à l'expertise), le maire

devra faire visiter le bâtiment par un expert qu'il aura désigné et qui proposera des solutions dans un rapport. Le maire transmettra immédiatement ce rapport au tribunal administratif afin de statuer en audience contradictoire.

Le tribunal administratif, dont le jugement se substitue alors à l'arrêté de péril, peut prescrire des travaux de réparation, voire ordonner la démolition, et, désormais, autoriser le maire à prendre une interdiction d'habiter. Le maire est chargé de veiller à l'exécution de ce jugement et ne pourra exécuter d'autres travaux que ceux ordonnés. Ce n'est que si le propriétaire n'a pas obtempéré dans le délai imparti que le maire pourra être autorisé par le tribunal à exécuter d'office les travaux à ses frais.

Si, avant l'expiration du délai ouvert par la notification, le propriétaire attaque l'arrêté municipal par voie du recours en excès de pouvoir, le tribunal ne peut qu'annuler l'arrêté ou rejeter la demande. Ainsi, un arrêté qui ne mentionne pas qu'en cas de contestation, le requérant peut désigner un expert chargé de procéder, avec l'expert de la commune, à une constatation contradictoire de l'état de l'immeuble, est irrégulier et est donc annulé. Si le propriétaire fait commettre un expert afin de le représenter à l'expertise contradictoire dont la date et l'heure sont prévues par l'arrêté de péril, les rapports des experts seront transmis ultérieurement au tribunal si le litige persiste.

Si les experts des parties sont en désaccord, notamment sur le péril ou sur les mesures à ordonner pour faire cesser le danger, le tribunal désignera un expert. **Le jugement du tribunal est susceptible d'appel avec ministère d'avocat devant la Cour Administrative d'Appel dans le délai de 2 mois suivant sa notification administrative par le maire (et non par le greffe) ou, à défaut, sa signification.**

La procédure de péril imminent

Lorsque la **menace est non seulement grave mais encore immédiate**, le maire peut utiliser, indépendamment de la procédure de péril ordinaire ou en même temps (auquel cas deux arrêtés doivent être pris) la procédure de péril imminent.

L'arrêté de péril imminent est **exécutoire immédiatement dès notification** ; le maire n'a pas à le soumettre au tribunal administratif. A défaut d'exécution le maire peut faire immédiatement réaliser les travaux indispensables, à l'exception de la démolition de l'immeuble qui ne peut avoir lieu que sur le fondement de la procédure de péril ordinaire « *Considérant que la démolition totale d'un immeuble, même dans l'hypothèse où il serait frappé d'une servitude d'alignement, n'est pas au nombre des mesures provisoires susceptibles d'être ordonnées en vertu des dispositions de l'art. L511-3 ; que si l'immeuble litigieux pouvait par son effondrement compromettre la sécurité publique, le maire ne pouvait légalement ordonner sa démolition qu'en suivant la procédure prévue à l'article L511-2* ».

L'appréciation de l'urgence de la situation appartient d'abord au maire puis à l'expert qui constate l'état des lieux. Le danger doit être réel, actuel et « **susceptible de provoquer à brève échéance des troubles graves** ».

Si l'urgence est constatée, le maire pourra prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser l'imminence du péril (abattage partiel d'éléments dangereux, pose de filets de protection...). Il ne peut qu'ordonner dans cette hypothèse les mesures provisoires indispensables à la sauvegarde de la sécurité publique car des travaux excédant ceux qui sont nécessaires à la consolidation ne peuvent être imposés dans un arrêté de péril imminent.

IMMEUBLE MENACANT RUINE ET SECURITE PUBLIQUE (suite)

Les étapes de la procédure sont les suivantes :

- Le maire avertit le propriétaire de l'immeuble qu'il engage la procédure de péril imminent
- Il saisit le juge du tribunal d'instance
- Le juge est tenu de désigner un expert qui visite les lieux et rend un rapport
- Le maire prend un arrêté de péril imminent mettant en demeure d'exécuter les travaux dont l'étendue et la consistance sont précisées, de même que le délai dans lequel ils doivent être exécutés (si l'imminence n'est pas constatée par l'expert, la procédure ordinaire est suivie)
- Passé le délai fixé, la commune réalise d'office et aux frais du propriétaire les travaux, sauf démolition

Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, la démolition peut être la seule solution *« étant établi qu'un immeuble présentait, à la suite de son effondrement, un danger grave et imminent pour la sécurité publique et qu'il n'était pas réparable, le maire était fondé à prescrire la démolition du dit immeuble sur une certaine profondeur et à ordonner l'exécution d'office des travaux en présence du refus du propriétaire »*.

Les frais afférents à la police des édifices menaçant ruine

Les frais d'expertise ordonnée par le tribunal sont à la charge du propriétaire si, effectivement, l'immeuble devait être réparé. A l'inverse, si l'arrêté prescrivant la démolition est annulé sur recours du propriétaire, les frais d'expertise ainsi que les frais de timbre et d'enregistrement peuvent rester à la charge de la commune. Quant aux frais de réparation, de démolition résultant de travaux exécutés d'office, ils sont avancés par la commune et ne peuvent être exécutés qu'après approbation par le conseil municipal des projets et devis. L'art. L511-4 dispose que les sommes sont ensuite recouvrées par le trésor public au profit de la commune comme en matière d'impôts directs. Elles peuvent aussi, semble-t-il, être recouvrées par le moyen d'un état exécutoire notifié au propriétaire.

Le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire, les frais de relogement ou d'hébergement, s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots concernés.

LES POUVOIRS DE POLICE GENERALE DU MAIRE

La police des édifices menaçant ruine, police spéciale, doit être distinguée de la police municipale générale.

Aux termes de l'art. L2.212-2 du CGCT, la police municipale a pour objet d'assurer *« le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique »*. Ainsi, c'est au maire qu'il revient, au titre de ses pouvoirs de police générale, de procéder notamment à la *« démolition ou la réparation des édifices menaçant ruine »* (art. L2.212-1 du CGCT).

Les frais encourus resteront à la charge de la collectivité car son intervention a eu lieu dans un intérêt public assimilable à une tâche de protection civile, tandis que si la commune agit dans le cadre des procédures de péril du Code de la Construction, elle ne fait que l'avance des frais occasionnés par des travaux d'office.

En cas de carence du propriétaire, la commune n'est pas habilitée à lui imposer la réalisation des travaux nécessaires pour prévenir les dangers, ni à mettre leur

coût à sa charge ; elle ne peut que se substituer à lui. A cet égard, le Conseil d'Etat précise que *« si, en vertu de l'art. L2212-2 du CGCT, le maire peut ordonner la démolition des immeubles menaçant ruine, il ne peut le faire que dans le cas où ces immeubles sont exposés à des dangers provenant de causes extérieures à l'immeuble... »*.

Toutefois, des circonstances exceptionnelles peuvent justifier une démolition d'office même lorsque la cause du péril n'est pas extérieure à l'immeuble. Par exemple, il peut arriver que l'imminence du danger soit telle qu'elle ne permet pas d'entreprendre une quelconque procédure et que le maire soit ainsi conduit à faire usage de ses pouvoirs de police générale (art. L2212-2 du CGCT). Par ailleurs, lorsque l'autorité de police intervient au titre de l'art. L2112-5 du CGCT, elle peut agir d'office en raison de l'urgence, sans avoir à être habilitée par un tribunal.

L'intervention du maire, quelle que soit la procédure utilisée, n'est pas limitée au cas où le danger à prévenir peut affecter la voie publique mais aussi si l'état d'un immeuble entraîne des risques d'effondrement, n'offre pas les garanties de solidité nécessaire et *« compromet la sécurité de toute personne qui viendrait à pénétrer dans la propriété du fait que l'accès n'en serait pas efficacement interdit »*. Ainsi il revient au maire, au titre de ses pouvoirs de police générale, de mettre en oeuvre tous les moyens susceptibles d'empêcher l'accès à l'immeuble menaçant ruine (pose de barrières, panneaux annonçant le danger...).

PROCEDURE APPLICABLE AUX PARCELLES EN ETAT D'ABANDON

La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon est régie par les art. L2.243-1 à L2.243-4 du CGCT. **Cette procédure permet à la commune de prendre possession, sous certaines conditions, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu.**

La procédure est engagée par le maire, à la demande du conseil municipal, qui, par un procès-verbal provisoire, constate l'état d'abandon manifeste du terrain et précise la nature des travaux indispensables à y effectuer pour faire cesser l'état d'abandon.

Ce procès-verbal doit être :

- affiché pendant 3 mois à la mairie ainsi que sur les lieux concernés
- inséré dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département
- notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes intéressées

A l'issue d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, le maire constate, par un procès-verbal définitif, l'état d'abandon manifeste de l'immeuble. La procédure de déclaration ne peut être poursuivie dès lors que le propriétaire a réalisé les travaux prescrits dans le délai qui lui était imparti.

Ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le maire peut saisir le conseil municipal à qui il revient de décider s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, puis d'en poursuivre l'expropriation soit dans le but de construire des logements, soit dans celui de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Modèles d'arrêtés de péril disponibles sur simple demande au CAUE ou à l'AMI.

La Fondation du Patrimoine

Créée par une loi de 1996, la Fondation du Patrimoine a véritablement commencé son action dans l'Indre à partir de 2003. Elle a pour mission principale de **sauvegarder et de mettre en valeur les nombreux trésors méconnus et menacés, édifiés au cours des siècles par les artisans de nos villages** (petits manoirs, fermes de caractère, moulins, pigeonniers, lavoirs, dépendances diverses). Elle apporte, en outre, des aides aux collectivités locales pour la restauration du patrimoine public. Organisme privé doté de certaines prérogatives publiques, animée presque entièrement par des bénévoles, la Fondation s'affirme désormais, aux côtés des CAUE et des associations de défense du patrimoine, comme un acteur incontournable de la mise en valeur du patrimoine bâti des provinces de France.

↳ Une priorité : la conservation du patrimoine bâti rural

Après étude du dossier de restauration (devis des entreprises), la Fondation accorde aux propriétaires privés un « label » qui entraîne :

- Une défiscalisation (déduction du revenu imposable) de 50 % du montant des travaux de restauration
- Des subventions accordées par les partenaires de la Fondation (Conseil Général, Conseil Régional, Crédit Agricole) représentant globalement 14 à 18 % du montant des travaux

Le label est accordé aux immeubles les plus caractéristiques du patrimoine rural (y compris des maisons de village dans les petites communes). Il peut également être accordé en zone urbaine sous certaines conditions

(bâti non habitable ou situé dans une ZPPAUP) mais les subventions sont moins importantes.

Pour être éligibles au « label » les édifices doivent présenter un caractère architectural ou historique fort ou être emblématiques de notre région. Cela ne veut pas dire que les bâtiments modestes soient exclus, bien au contraire : une simple ferme, voire un four à pain ou une fontaine seront retenus s'ils apparaissent, de par leur architecture, leurs matériaux, leur degré de conservation, leur environnement, comme un témoin de l'histoire de notre département.

Aux termes de la loi, **l'immeuble doit être visible de la voie publique** (même simple chemin rural). Par ailleurs, **seuls les travaux extérieurs** (toitures, façades, huisseries) **sont pris en compte**. La Fondation a tendance à privilégier les restaurations d'ensemble ou dont les travaux dépassent 10000 €, la moyenne des dossiers se situant autour de 30000 €.

La procédure est simple : **un dossier de demande de label, accompagné des devis des entrepreneurs et de quelques photos de l'édifice**. Après visite du représentant de la Fondation et sous réserve de l'avis favorable de l'ABF, le label est accordé et les organismes partenaires apportent leur propre subvention. Le processus prend 3 à 4 mois.

Les communes sont confrontées, pour l'entretien de leur patrimoine culturel, en particulier les églises, au désengagement de l'Etat et doivent se tourner vers d'autres sources de financement. La Fondation a acquis une grande expertise dans la mobilisation du mécénat culturel de proximité en aidant à l'organisation de souscriptions publiques. Cette formule a été considérablement aidée par la loi de 1993 sur le mécénat, qui a accru les avantages fiscaux pour les donateurs, particuliers et entreprises. La Fondation gère les souscriptions et, en fonction d'une clé préalablement définie, apporte une subvention complémentaire (par exemple, au titre d'une convention récemment passée avec le Conseil Régional, une souscription publique réunissant 5 % du montant des travaux donne droit à une subvention de 20 %, soit un total de 25% qui s'ajoutent aux autres subventions possibles).

Biens vacants et sans maître

Circulaire du 8 mars 2006

L'art. 147 de la loi n° 2004-809 du 13/08/2004 relative aux libertés et responsabilités locales indique que les biens sans maître appartiennent désormais aux communes et, en cas de renonciation, à l'Etat, alors que les biens issus de successions en déshérence demeurent la propriété de l'Etat.

La circulaire complète est disponible sur simple demande à l'AMI ou au CAUE.

A G E N D A

SAMEDI 2 DÉCEMBRE 2006 :	Assemblée Générale de l'UDMR à PRISSAC
JEUDI 7 DÉCEMBRE 2006 :	CNRI de Bourges « L'eau, le défi mondial du XXI ^e siècle et une responsabilité partagée »
MI-DÉCEMBRE 2006 :	Réunion des utilisateurs de CERIG

A VOTRE DISPOSITION SUR SIMPLE DEMANDE :

- Considérer les abords de monument historique - Document DRAC (Juillet 2003)
- Exécuter des travaux sur un monument historique - Document DRAC (Juillet 2003)
- Les biens vacants et sans maître : Modèles d'arrêtés et de délibération - Document Association des Maires 28 (Mai 2006)
- Le transfert aux communes des biens sans maître - Document Journal des Maires (Février 2005)

CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre
23 rue de Mousseaux - 36000 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.27.37.37 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr

Association des Maires de l'Indre et Union Départementale des Maires Ruraux
Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr