Information sur l’exercice du droit de délaissement en cas d’exposition à un risque technologique

*Attention, il ne s’agit pas d’un modèle de résolution mais uniquement d’une information obligatoire exigée par l’article 24-6 de la loi du 10 juillet 1965.*

L’assemblée générale, après avoir pris connaissance que l’immeuble est situé dans un périmètre où un droit de délaissement a été institué en raison d'un risque technologique existant à proximité, est informée que chaque copropriétaire a la possibilité de délaisser son lot dans les conditions définies aux articles L 230-1 et suivants du code de l’urbanisme.

Après avoir pris connaissance de l’état actualisé des lots délaissés joint à la convocation, elle prend acte que M. …, propriétaire du lot n° … (… tantièmes), M. …, propriétaire du lot n° … (… tantièmes), ont exercé ce droit de délaissement.

De même, l’assemblée générale est informée que le syndic, en application de l’article 18 de la loi du 10 juillet 1965, informera sans délai le préfet et les copropriétaires lorsque les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, auront exercé ce droit de délaissement.

A la suite de cette notification, selon le IV de l’article L 515-16-3 du code de l’environnement, l’autorité administrative pourra déclarer l'expropriation des lots non délaissés d'utilité publique si les charges nécessaires à l'entretien des lots délaissés sont disproportionnées au regard de l'intérêt qui s'attache à cet entretien.

Dans cette hypothèse, pour la fixation du prix d’acquisition, la valeur du bien sera déterminée sans tenir compte de la dépréciation supplémentaire éventuelle découlant des servitudes et prescriptions applicables.

\*\*\*

**Textes de référence**

**Art. 24-6 de la loi du 10 juillet 1965**

*« Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le* ***syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement*** *prévu au même article.*

*Il* ***notifie*** *en même temps que l'ordre du jour* ***un état actualisé des lots délaissés****. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement. »*

**Art. 18 III de la loi du 10 juillet 1965**

*« III. Le* ***syndic*** *est également chargé :*

*- de* ***notifier*** *sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les* ***deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement*** *dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ; »*

**Article L 515-16**

*A l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, les plans de prévention des risques technologiques peuvent, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique, délimiter:*

*1° Des zones dites de maîtrise de l'urbanisation future, soumises aux dispositions de l'article L. 515-16-1 ;*

*2° Des zones dites de prescription, relatives à l'urbanisation existante, soumises aux dispositions de l'article L. 515-16-2, à l'intérieur desquelles les plans peuvent délimiter :*

***a) Des secteurs dits de délaissement, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 et L. 515-16-5 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine ;***

b*) Des secteurs dits d'expropriation, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger très grave pour la vie humaine.*

*Au sein d'une même zone ou d'un même secteur, les mesures prises en application des articles L. 515-16-1 à L. 515-16-4 peuvent différer en fonction des critères mentionnés au premier alinéa.*

**Article L 515-16-1 du code de l’environnement :**

*« Dans les zones de maîtrise de l'urbanisation future mentionnées à l'article L 515-16, les plans de prévention des risques technologiques peuvent interdire la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages, ainsi que les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, ou les subordonner au respect de prescriptions relatives à leur construction, leur utilisation ou leur exploitation.*

*Dans ces zones, le droit de préemption urbain peut être exercé dans les conditions définies au chapitre Ier du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme. »*

**Article L 515-16-3 du code de l’environnement :**

*« I.-Dans les secteurs de délaissement et d'expropriation mentionnés à l'article L. 515-16, les propriétaires d'immeubles ou de droits réels immobiliers peuvent mettre en demeure la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme de procéder à leur acquisition.*

*Ce droit de délaissement est ouvert pendant une durée de six ans à compter de la date de signature de la convention mentionnée au II de l'article L. 515-19-1 ou de la mise en place de la répartition par défaut des contributions prévue à l'article L. 515-19-2, ou, si cette date est antérieure au 23 octobre 2015, jusqu'au 23 octobre 2021.*

*II.-L'acquisition est réalisée dans les conditions définies au titre III du livre II du code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions du présent II.*

*Pour la détermination du prix d'acquisition, la valeur du bien est appréciée sans tenir compte de la dépréciation supplémentaire éventuelle découlant des servitudes et prescriptions instituées en application des articles L. 515-16-1 et L. 515-16-2.*

*Par dérogation aux dispositions de l'article* [*L. 230-5*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815031&dateTexte=&categorieLien=cid) *du code de l'urbanisme, pour les biens faisant l'objet d'une location ou d'un affermage, la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, sur demande du locataire ou du fermier, se substituer dans les droits du bailleur initial et poursuivre le contrat de location ou d'affermage pour une durée maximale de trois ans à compter du transfert de propriété.*

*Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal faisant l'objet d'une location envisage d'exercer le droit de délaissement, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité de la mise en demeure mentionnée au I, être effectuée au plus tard concomitamment avec celle-ci et indiquer le prix d'acquisition souhaité par le propriétaire dans le cadre du délaissement. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. L'acquisition du bien par le locataire met fin à la procédure de délaissement si celle-ci a été engagée.*

*III.-Le financement des délaissements est réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 515-19-1 et L. 515-19-2.*

*IV.-Au vu de la notification mentionnée au III de l'article 18 de la loi n°* [*65-557*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&idArticle=LEGIARTI000006471625&dateTexte=&categorieLien=cid) *du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,* ***l'autorité administrative compétente peut déclarer d'utilité publique l'expropriation des immeubles ou droits réels immobiliers non délaissés, lorsque les charges nécessaires à l'entretien des lots délaissés sont, pour les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, disproportionnées au regard de l'intérêt qui s'attache à cet entretien.***

*Il est procédé à la déclaration d'utilité publique dans les conditions prévues aux I et II de l'article L. 515-16-4.*

*Pour la fixation du prix d'acquisition, la valeur du bien est déterminée sans tenir compte de la dépréciation supplémentaire éventuelle découlant des servitudes et prescriptions instituées en application des articles L. 515-16-1 et L. 515-16-2. »*