

Le point sur

Etude

Simplification du régime des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

- 171** 1. Une ordonnance du 27 avril 2017, dont l'entrée en vigueur doit intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2018, harmonise et précise les critères et procédures de classement et d'inscription au titre des monuments historiques (Ord. 2017-651 du 27-4-2017 : JO 28 texte n° 85). Elle rapproche le régime des immeubles inscrits de celui des immeubles classés en matière de travaux, d'aliénation et d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Procédures de classement et d'inscription

Procédure de classement

2. Peuvent être classés les immeubles ou parties d'immeubles (C. patr. art. L 621-1) :

- bâtis ou non bâtis, dont la conservation présente un intérêt public au point de vue de l'histoire, de l'art, de l'architecture, de l'archéologie, de l'ethnologie, de la science ou de la technique ;
- qui forment avec un immeuble classé un ensemble cohérent ou dont la préservation, la réhabilitation ou la démolition est susceptible de contribuer à la conservation ou à la mise en valeur d'un immeuble classé.

La décision de classement est prise par décision de l'autorité administrative pour les immeubles appartenant à l'Etat ou à l'un de ses établissements publics (C. patr. art. L 621-2). Il en va de même de la décision de classement des immeubles appartenant aux personnes publiques ou privées autres que l'Etat, à condition que le propriétaire y consente (C. patr. art. L 621-3). Si tel n'est pas le cas, le classement d'office peut être prononcé par décret en Conseil d'Etat. Ce décret détermine, le cas échéant, les conditions de classement et notamment les servitudes et obligations qui en découlent. Le classement d'office peut ouvrir droit à indemnité au profit du propriétaire personne privée s'il résulte des servitudes et obligations une modification de l'état ou de l'utilisation des lieux causant un préjudice direct, matériel et certain. La demande d'indemnité doit être formée dans les 6 mois à compter de la notification du décret de classement. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation. L'indemnité n'est pas due lorsque le Premier ministre décide d'engager l'expropriation de l'immeuble ou s'il renonce au classement d'office en abrogeant le décret de classement dans les 3 mois de l'accord amiable ou de la notification du jugement.

3. L'ordonnance substitue au régime actuel de l'instance de classement un régime d'**instance de protection** (C. patr. art. L 621-7). Lorsque la conservation de l'immeuble est menacée, l'autorité administrative peut notifier au propriétaire, par décision prise sans formalité préalable, une instance de protection au titre des monuments historiques. A compter du jour où elle est notifiée au propriétaire, les effets du classement s'appliquent de plein droit à l'immeuble pendant 12 mois, à l'exclusion de la servitude d'abords. Ces effets cessent toutefois de s'appliquer si l'instance de protection est abrogée avant l'expiration des 12 mois.

4. Le **déclassement** total ou partiel d'un immeuble est prononcé par décret en Conseil d'Etat soit à l'initiative de l'autorité administrative, soit à la demande du propriétaire (C. patr. art. L 621-4).

Procédure d'inscription

5. Peuvent être inscrits au titre des monuments historiques (C. patr. art. L 621-5) :

- les immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, dont la conservation ne justifie pas un classement immédiat mais présente un intérêt public au point de vue de l'histoire, de l'art, de l'architecture, de l'archéologie, de l'ethnologie, de la science ou de la technique ;
- les immeubles ou parties d'immeubles qui forment avec un immeuble ou une partie d'immeuble classé ou inscrit un ensemble cohérent ou les immeubles dont la préservation, la réhabilitation ou la démolition sont susceptibles de contribuer à la conservation ou à la mise en valeur d'un immeuble classé ou inscrit ;
- les parties d'un domaine national, non classées au titre des monuments historiques, qui appartiennent à une personne publique autre que l'Etat ou l'un de ses établissements publics, ou à une personne privée.

La **désinscription** totale ou partielle d'un immeuble au titre des monuments historiques est prononcée selon les mêmes formes et procédures que l'inscription (C. patr. art. L 621-6).

Les effets des mesures de protection

Harmonisation du régime des travaux

6. Un immeuble classé ou inscrit ne peut être détruit, modifié, restauré ou déplacé, même en partie, sans **autorisation** de l'autorité administrative ; une fois autorisés, les travaux doivent être réalisés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques. Un décret en Conseil d'Etat précisera les catégories de professionnels auxquels le maître d'ouvrage est tenu de confier la maîtrise d'œuvre des travaux (C. patr. art. L 621-9). L'ordonnance institue une **autorisation unique** pour tous les travaux autres que de simple entretien (C. patr. art. L 621-10). Ainsi, l'autorisation délivrée au titre de l'article L 621-9 tient lieu de l'autorisation au titre des articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement lorsque l'immeuble est situé dans un site classé, de celle au titre de l'article L 123-2 du Code de la construction et de l'habitat lorsqu'il constitue un établissement recevant du public ou de celle de l'article L 123-2 du même Code lorsqu'il s'agit d'un immeuble de grande hauteur.

Les effets **mobiliers attachés à perpétuelle demeure**, au sens des articles 524 et 525 du Code civil, à un immeuble classé ou inscrit ou à une partie d'immeuble classée ou inscrite au titre des monuments historiques, ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative (C. patr. art. L 621-9, der. al.).

Si un immeuble protégé a été morcelé ou si un effet mobilier qui lui est attaché à perpétuelle demeure en a été détaché en **violation de l'article L 621-9** du Code du patrimoine, l'autorité administrative peut mettre en demeure l'auteur du morcellement ou du détachement illicite de procéder à la remise en place dans un délai qu'elle fixe (C. patr. art. L 621-19).

7. Lorsque du fait de l'insuffisance de ses ressources ou de la complexité de l'opération, le propriétaire (ou le bénéficiaire de la mise à disposition) d'un immeuble classé ou inscrit ne dispose pas des moyens nécessaires à la maîtrise d'ouvrage, les services de l'Etat peuvent lui apporter une **assistance gratuite** dans des conditions qui seront fixées par décret (C. patr. art. L 621-11). Dans l'hypothèse où ces conditions ne sont pas remplies, l'assistance peut quand même être apportée si le demandeur établit la carence de l'offre privée et des autres collectivités publiques. Une convention doit être signée avec le maître d'ouvrage pour définir les modalités de la maîtrise d'ouvrage assurée par les services de l'Etat.

8. Le propriétaire (ou le bénéficiaire de la mise à disposition) est responsable de la conservation de l'immeuble classé ou inscrit (C. patr. art. L 621-11, al. 1). Cependant, l'autorité administrative peut **faire exécuter** par les soins de son administration et **aux frais de l'Etat**, avec l'accord et le concours éventuel du propriétaire (ou du bénéficiaire de la mise à disposition), les travaux indispensables à la conservation de l'immeuble (C. patr. art. L 621-14).

Lorsque les études et les travaux de mise en sécurité, d'entretien et de restauration des immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits, ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'assurance dommages ouvrage, font l'objet d'**aides de la part des collectivités publiques**, un échéancier prévoit le versement d'un acompte avant le début de chaque tranche de travaux (C. patr. art. L 621-12).

9. Quand la conservation d'un **immeuble classé** est gravement compromise par l'inexécution de travaux, l'autorité administrative peut **mettre le propriétaire en demeure de faire procéder à des travaux**. La mise en demeure fixe le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris ainsi que la part de dépense supportée par l'Etat, laquelle ne peut être inférieure à 50%. Le propriétaire peut contester la mise en demeure devant le tribunal administratif. Ce recours est suspensif, sauf si l'administration a motivé la mise en demeure par la nécessité d'exécuter des travaux en urgence afin d'éviter une dégradation imminente et irréversible de l'immeuble (C. patr. art. L 621-15).

Si le propriétaire ne se conforme pas à la mise en demeure, l'autorité administrative peut **exécuter d'office les travaux** au nom de l'Etat ou poursuivre l'expropriation de l'immeuble (C. patr. art. L 621-16). Lorsque l'autorité administrative a décidé d'exécuter d'office les travaux, le propriétaire peut solliciter l'engagement de la procédure d'expropriation, par une demande qui ne suspend pas l'exécution des travaux. L'Etat a 6 mois pour faire connaître sa décision, au terme d'une procédure qui sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'exécution d'office, le propriétaire doit **rembourser à l'Etat le coût des travaux** que ce dernier a exécutés, dans la limite de la moitié de leur montant (C. patr. art. L 621-17). La créance est recouvrée aux échéances fixées par l'autorité administrative, lesquelles peuvent être échelonnées sur une durée de 15 ans au plus. En cas de mutation de l'immeuble à titre onéreux, les sommes deviennent immédiatement exigibles à moins que l'autorité administrative ait accepté la substitution de l'acquéreur dans les obligations du vendeur. Les droits de l'Etat sont garantis par une hypothèque légale inscrite sur l'immeuble. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en abandonnant la propriété de son immeuble à l'Etat.

Harmonisation du régime de propriété des immeubles

10. Le propriétaire qui **aliène** un immeuble classé ou inscrit est tenu de faire connaître au futur acquéreur l'existence de la protection (C. patr. art. L 621-20, al. 1). Il doit lui transmettre les études et les documents afférents aux travaux réalisés sur cet immeuble (C. patr. art. L 621-27). Si l'immeuble appartient à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un établissement public, il ne peut être aliéné qu'après que l'autorité administrative chargée des monuments historiques a été appelée à présenter ses observations, dans un délai et dans des conditions qui seront précisés par décret en Conseil d'Etat. Si cette formalité n'est pas respectée, l'autorité administrative peut faire prononcer la nullité de l'acte dans le délai de 5 ans.

Le propriétaire doit notifier la mutation à l'autorité administrative dans un délai qui sera fixé par décret en Conseil d'Etat (C. patr. art. L 621-20, al. 2).

L'**acquisition d'un fragment d'immeuble protégé** au titre des monuments historiques ou d'un effet mobilier détaché en violation de l'article L 621-9 (n° 6) est sanctionnée par la nullité (C. patr. art. L 621-29). L'autorité administrative

et le propriétaire originaire peuvent exercer les actions en nullité ou en revendication dans les 5 ans de la date à laquelle ils ont eu connaissance de l'acquisition. Des demandes en dommages-intérêts peuvent être dirigées contre les parties contractantes solidairement responsables ou contre l'officier public qui a prêté son concours à l'aliénation. L'acquéreur ou sous-acquéreur de bonne foi entre les mains duquel l'objet est revendiqué a droit au remboursement de son prix d'acquisition. Si la revendication est exercée par l'autorité administrative, celle-ci peut se retourner contre le vendeur originaire pour le montant de l'indemnité qu'elle a dû payer à l'acquéreur ou sous-acquéreur.

11. Lorsqu'un immeuble classé ou inscrit est transmis par **donation ou succession** et est affecté d'une **clause d'inaliénabilité**, l'évaluation de l'immeuble est diminuée des charges, y compris d'entretien, nécessaires à sa préservation pendant la durée de la clause.

Les **servitudes** légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits. Aucune servitude ne peut également être établie par convention sans l'accord de l'autorité administrative. Enfin, nul ne peut **acquérir de droit par prescription** sur ces immeubles (C. patr. art. L 621-21).

Procédure d'expropriation

12. L'autorité administrative peut poursuivre au nom de l'Etat l'expropriation d'un immeuble dont l'acquisition est indispensable à la conservation ou à la mise en valeur d'un **immeuble classé** ; les collectivités territoriales ont la même faculté (C. patr. art. L 621-22).

13. A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un **immeuble non protégé** au titre des monuments historiques son intention de poursuivre l'expropriation, les effets du classement s'appliquent de plein droit à l'immeuble, à l'exclusion de la servitude d'abords. Ils cessent toutefois de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les 12 mois de cette notification (C. patr. art. L 621-23).

Lorsque l'utilité publique a été déclarée, l'immeuble peut être classé ou inscrit au titre des monuments historiques sans autre formalité. La décision d'inscription met fin aux effets du classement. A défaut de décision de classement ou d'inscription, l'immeuble demeure provisoirement soumis aux effets du classement à l'exclusion de la servitude d'abords. Toutefois, cette sujétion cesse de plein droit si, dans les 3 mois de la déclaration d'utilité publique, l'administration ne poursuit pas l'obtention du jugement d'expropriation.

14. L'immeuble classé qui a été **exproprié par application de l'article L 621-16** du Code du patrimoine (n° 9) peut être cédé de gré à gré à une personne publique ou privée (C. patr. art. L 621-25). L'acquéreur doit s'engager à l'utiliser aux fins et dans les conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. En cas de cession à une personne privée, le principe et les conditions de la cession sont approuvés par décret en Conseil d'Etat, l'ancien propriétaire ayant été mis en mesure de présenter ses observations.