

La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure ordinaire (anciennement arrêtés de péril ordinaire)

Art. L. 511-1 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Fiche à jour de l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations (en vigueur le 1^{er} janvier 2021)

Objectifs

Déclencher une intervention sur un immeuble qui constitue un **danger pour la sécurité publique**, c'est-à-dire aussi bien pour les **passants**, les **occupants** de l'immeuble ou toute personne susceptible d'y pénétrer (par ex. menaces d'effondrement aussi bien sur la voie publique que sur une propriété privée voisine).

NB : sont concernés tous les édifices (murs, immeubles bâtis, monuments funéraires), mais uniquement ceux-ci (sont exclus les dangers provoqués par un chemin, un arbre).

▷ Où? Qui? Comment?

Où? Sur le territoire de la commune, qu'elle soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Qui? Le Maire (ou le président d'EPCI si délégation de la compétence Habitat).

Comment? Cette procédure constitue une mesure d'intervention face à **une menace grave mais non imminente** (pour une menace grave et imminente voir la fiche PRO05_B_ La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence).

- **Le signalement** : auprès de l'autorité compétente, par toute personne ayant connaissance d'une situation d'insécurité liée au défaut de garantie de solidité présentés par des murs, bâtiments ou édifices quelconques.
- **La visite** : elle doit intervenir dans les trois mois du signalement. L'autorité compétente peut faire procéder à toute visite utile afin d'évaluer les risques. Concernant les locaux à usage total ou partiel d'habitation, ces visites sont autorisées de 6h à 21h. En cas de refus de l'occupant ou lorsqu'il est injoignable, une visite peut avoir lieu sur autorisation du Juge des libertés du Tribunal judiciaire.
- **Le rapport (constat)** : la situation est constatée par un rapport des services de l'autorité compétente (services techniques communaux ou communautaires) ou de l'expert désigné par le juge administratif sur demande de l'autorité compétente (qui a 24h pour proposer des mesures). Si le rapport conclut à l'existence d'un danger imminent,

l'autorité compétente applique la procédure d'urgence (cf. PRO05_B_ La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence).

- **La procédure contradictoire** : notification d'un courrier recommandé à la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par le rapport, l'informant des désordres constatés et l'invitant à présenter ses observations dans un certain délai (cf. art. L. 511-10 CCH).

- **L'arrêté de mise en sécurité** prescrit les mesures nécessitées par les circonstances. Elles sont à réaliser dans un délai imparti, sous peine pour la personne visée, de payer une astreinte et d'une éventuelle exécution d'office à ses frais.

Les mesures peuvent consister en :

- la réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus,
- la démolition partielle ou totale de l'immeuble ou de l'installation,
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation,
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

N.B 1 : Dans les deux derniers cas ou lorsque les travaux rendent temporairement les locaux inhabitables, le propriétaire (ou l'exploitant) doit assurer l'hébergement ou le relogement des occupants. L'arrêté précise alors la date d'effet de l'interdiction et celle à laquelle l'autorité compétente doit être informée de l'offre d'hébergement ou de relogement.

N.B 2 : La démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ne

La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure ordinaire (anciennement arrêtés de péril ordinaire)

peuvent être prescrits que s'il n'y a aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou si les travaux nécessaires seraient plus coûteux que la reconstruction.

L'arrêté est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures, et le cas échéant : aux bénéficiaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur les locaux, aux occupants, aux exploitants, au syndicat des copropriétaires.

Si ces personnes sont inconnues ou ont des adresses incertaines : affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.

Publication de l'arrêté au fichier immobilier.

A l'échéance du délai prescrit par l'arrêté de mise en sécurité :

- si les mesures prescrites ont été réalisées : **Arrêté de mainlevée**. Il est notifié aux personnes concernées et publié au fichier immobilier à la diligence de la personne tenue de l'exécution des mesures.
- en cas d'inexécution :
 - **Arrêté fixant l'astreinte** : il est tenu compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits ainsi que des conséquences de l'inexécution pour fixer le montant de l'astreinte (Cf. art. L.511-15 CCH pour les modalités).
 - N.B** : Si le bien objet de la procédure est inoccupé, libre de location, sécurisé et ne constitue plus un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne n'est plus tenue d'exécuter les mesures dans le délai imparti.
 - **+ possible décision motivée d'exécution d'office** : exécution d'office des mesures, aux frais du propriétaire. La démolition implique l'autorisation préalable du président du Tribunal judiciaire statuant en référé.

N.B : Les bailleurs, qui ne pourraient pas assumer cumulativement les obligations de relogement ou d'hébergement et le coût des travaux prescrits, se voient proposer des solutions alternatives (art. et art. L.511-13 du CCH) :

- le bail à réhabilitation,
- le bail emphytéotique,
- la vente avec rente viagère.

AVANTAGES

- Faire réagir les propriétaires et leur imputer les frais d'expertise et de travaux.
- Si l'arrêté prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, il est possible d'obtenir une appropriation facilitée par le biais d'une expropriation au titre de la loi Vivien n° 70-612 du 10 juillet 1970 (Cf. FONC05bis_ La DUP Loi Vivien).

INCONVÉNIENTS

- Difficulté à obtenir le remboursement des frais avancés, par exemple lorsque le propriétaire est insolvable ou inconnu.
- La question de la compétence « Habitat », qui détermine le partage de compétences entre maire et Président d'EPCI est parfois floue.

La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure ordinaire (anciennement arrêtés de péril ordinaire)



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

Jurisprudence

▷ L'immeuble ne doit pas seulement être en mauvais état mais doit menacer ruine

CE, 13 décembre 2013, « Commune de Piscop », n° 358334

« Considérant qu'il résulte également de l'instruction que, lors de son achat le 4 octobre 1990 par la SARL Partner, l'immeuble en cause était inachevé et en mauvais état mais ne menaçait pas ruine ; qu'ainsi, les arrêtés de péril pris par le maire de Piscop n'étaient pas légalement justifiés. »

▷ Responsabilité de la commune en cas de carence.

CE, 21 novembre 1980, « Commune de Vezzani » n° 17918.

« Considérant qu'il résulte de l'instruction que le maire de Vezzani n'a fait effectuer qu'une partie des travaux prescrits aux propriétaires de l'immeuble dit « Palazzu Vecchiu » par le jugement du tribunal administratif de Nice du 27 juin 1973, travaux que la commune était autorisée par le même jugement à exécuter d'office et à leurs frais en cas de carence ; qu'en particulier, la partie de l'immeuble surplombant la maison de M. X n'a pas été complètement arasée jusqu'au niveau de plancher bas du deuxième étage ; que, dans les circonstances de l'espèce, cette insuffisance de l'action du maire, dont l'attention avait été appelée à plusieurs reprises sur le danger encouru, tant par M. X que par le sous-préfet de Corte, a constitué une faute lourde qui est directement à l'origine des dommages sérieux subis par la maison voisine lors de la tempête du 2 décembre 1976 ; »

CAA Nantes, 4 novembre 2011, « Commune de Bénerville-sur-Mer », n° 10NT00560

« Considérant que, si l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation n'impose pas à un maire l'obligation de 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, il incombe, en tout état de cause, à cette autorité de police, chargée notamment d'assurer la sécurité publique, de prendre, en cas de danger extérieur pour les personnes ou pour les biens, les précautions indispensables pour faire cesser le péril ; [...]

Considérant qu'il résulte de l'instruction [...] que le retard mis par le maire pour faire cesser le danger pour la sécurité publique que présentait l'immeuble de Mme Z et, notamment, l'absence de mise en œuvre de la procédure relative aux bâtiments menaçant ruine prévue par les dispositions sus rappelées de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, qu'il lui appartenait d'appliquer alors même que le péril n'aurait pas été imminent, constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune de Bénerville-sur-Mer à l'égard de Mme X ;

Considérant [...] que le retard mis par l'autorité de police municipale à mettre

en œuvre la procédure prévue à l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation a participé à l'aggravation des dommages subis par Mme X ; qu'il sera fait une juste appréciation de la responsabilité de la commune en fixant celle-ci au tiers des conséquences dommageables subies par la requérante et présentant un lien direct avec la faute commise par la commune »

▷ Nature des mesures

CAA Nantes, 11 juillet 1990, « Mme Z c/ Commune de Saint-Malo », n° 90NT00258 :

« Considérant que le juge administratif ne peut ordonner la démolition d'un immeuble que lorsqu'il estime que, compte-tenu de l'état du bâtiment, les mesures de réparation ne remédieraient pas de façon efficace et durable aux dangers qu'il présente pour la sécurité publique ou lorsque les réparations nécessaires seraient d'une importance telle qu'elles équivaldraient à une véritable reconstruction. »

N.B : Jurisprudence rendue sous l'empire d'un régime antérieur mais dès lors que le juge exerce un contrôle normal, son appréciation devrait être la même.

▷ Modalités de recouvrement des dépenses de travaux effectuées par la commune.

Rép. Min. publiée au JOAN le 12 novembre 2013, question écrite n° 5128

« Lorsque le maire s'est substitué aux propriétaires défallants pour réaliser d'office les travaux prescrits par un arrêté de péril ordinaire ou un arrêté de péril imminent [...], il recouvre les frais avancés auprès des propriétaires comme en matière de contributions directes conformément à l'article L. 511-4. L'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 a complété l'article 2374 du code civil par un 8° instituant un nouveau privilège spécial immobilier au profit des communes, qui doit être inscrit au fichier immobilier [...]. Ce nouveau dispositif permet à la commune de s'opposer, en cas de mutation de l'immeuble, au versement du prix de la cession au vendeur, en faisant valoir son privilège pour récupérer sa créance. Une procédure de saisie immobilière peut également être engagée par le comptable public à la demande du maire ou après avoir sollicité son autorisation, selon les règles et les formes prévues par le code des procédures civiles d'exécution. Cette procédure permet à la commune d'obtenir la vente forcée de l'immeuble et de faire valoir son privilège sur le produit de la vente pour recouvrer le montant de sa créance. »