

La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence (anciennement arrêtés de péril imminent)

Art. L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)
et L. 511-19 et suivants 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 imminent 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 uniquement les édifices bâtis c'est-à-dire les constructions de la main de l'homme (murs, monuments funéraires, immeubles tous usages confondus). Sont exclus les dangers provoqués par des terrains non bâtis (ex. chemin) ou par des immeubles qui ne sont pas des constructions (ex : 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 en urgence. Le critère de distinction avec la procédure ordinaire réside donc dans l'imminence du péril : il doit menacer de se réaliser à brève échéance.

En cas de danger imminent (manifeste ou constaté sur rapport du service technique ou de l'expert désigné par le juge administratif à la demande de l'autorité compétente), l'autorité compétente ordonne par arrêté les mesures indispensables pour faire cesser le danger (absence de phase contradictoire). Elle peut solliciter du juge judiciaire la démolition de l'immeuble si elle pense que c'est la seule solution.

L'arrêté fixe une date au-delà de laquelle il sera procédé à l'exécution d'office des mesures sur décision motivée (pas de système d'astreinte).

A l'issue du délai fixé par l'arrêté pour réaliser les mesures prescrites :

- Si les mesures ont été exécutées et ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend un arrêté de mainlevée.
- Si l'exécution des mesures n'a pas permis de mettre fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit en procédure ordinaire.
- s'il n'y a eu aucune exécution des mesures :

— si l'arrêté prescrivait des travaux : l'autorité compétente y procède d'office.

— si l'arrêté prescrivait la démolition de l'immeuble, l'autorisation du Juge judiciaire (demandée en référé) est nécessaire pour procéder à la démolition d'office.

AVANTAGES

- Faire réagir les propriétaires et leur imputer les frais d'expertise et de travaux.

INCONVÉNIENTS

- Difficulté à obtenir le remboursement des frais avancés, par exemple lorsque le propriétaire est insolvable ou inconnu.
- Une fois la procédure lancée, en cas de carence du propriétaire, la collectivité a l'obligation de procéder aux travaux préconisés.
- 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 d'urgence (anciennement arrêtés de péril imminent)

Jurisprudence

▷ Obligation d'exécution des travaux par la commune en cas de carence des propriétaires.

CE, 4 février 2011, « M. A. c/ commune d'Eyguières », n°342057

« Considérant [...] que les dangers que faisait courir l'état de ruine du bâtiment appartenant à celui de M. A étaient connus de la commune depuis 2000 ; que ces dangers imposaient qu'à la suite de l'arrêté de péril du 2 mai 2006, soient effectués sans retard les travaux de nature à assurer la sécurité des personnes et des immeubles voisins, sans que puisse y faire obstacle la difficulté d'identifier le propriétaire du bâtiment concerné ; que l'abstention du maire à faire procéder d'office aux travaux nécessaires à la cessation du péril est à l'origine de l'aggravation des désordres constatés dans l'immeuble de M. A ; que la demande de ce dernier tendant à ce qu'il soit mis fin par des travaux appropriés à cette situation ne se heurte, en l'état de l'instruction, à aucune contestation sérieuse ; que le bâtiment occupé par M. A se trouvant exposé à un dommage grave et immédiat, la condition d'urgence prévue par l'article L. 521-3 [ancien, L.511-19 et s. nouveaux] du code de justice administrative est remplie ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'ordonner à la commune d'Eyguières la réalisation des travaux de mise hors d'eau destinés à assurer l'étanchéité du mur séparatif. »

▷ Responsabilité de la commune en cas de carence.

CE, 27 septembre 2006, « Cne de Baalon c/ M. A. », n° 284022

« Considérant [...] que le maire de Baalon avait pris [...] un arrêté afin d'enjoindre aux propriétaires de la parcelle AB 308 de réaliser dans un délai de 62 jours les mesures nécessaires « pour mettre fin aux périls et dangers présentés par ces bâtiments » ; que, selon le rapport [...] de l'expert désigné à la demande de la commune par le tribunal d'instance de Verdun, « l'immeuble cadastré AB 308 à l'état de ruine présente un péril grave et imminent pour le domaine public et les voisins et doit être démolie dans les meilleurs délais » ; que le caractère dangereux de l'immeuble était ainsi connu du maire ; que, par suite, en s'abstenant pendant plus de quatre ans de prendre, à la suite du rapport de l'expert, les mesures utiles pour éviter l'effondrement dudit immeuble et notamment en ne réitérant pas ses mises en demeure, voire en n'engageant pas la procédure aux fins de pouvoir procéder aux frais des propriétaires défailants aux travaux nécessaires à la cessation du péril, le maire a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune à raison des dommages causés à la propriété de M. A »

▷ La nature des mesures doit être strictement limitée à la cessation du danger

CAA Lyon, 25 janvier 1993, « Époux D. » n° 91LY00323

« Considérant que les travaux ainsi entrepris excédaient très largement ceux nécessaires à la seule consolidation de l'immeuble des époux D. ; que par suite, ils présentaient un intérêt collectif, et, s'ils pouvaient être prescrits par le maire de la commune de Caluire et Cuire sur le fondement de ses pouvoirs généraux de police, ne pouvaient être légalement mis à la charge des époux D. par application des dispositions précitées de l'article L.511-3 [ancien, L.511-19 et s. nouveaux] du code de la construction et de l'habitation ; »

Conséquence : annulation totale du titre de perception, incluant le coût de tels travaux, sans qu'il y ait lieu de rechercher quel aurait été le coût des travaux strictement nécessaires à cette consolidation.

▷ La nature des mesures à prendre doit être détaillée dans l'arrêté.

CE, 18 janvier 1974, n°82.779

« [...] que, lorsqu'il prescrit [...] à un propriétaire de prendre les mesures provisoires et urgentes nécessaires à la sécurité, le maire, ne peut s'abstenir de préciser la nature et la consistance desdites mesures ; que l'arrêté litigieux ne contient aucune précision à ce sujet ; que, des lors, il est, quel que soit le propriétaire du mur, entaché d'illégalité ; »

▷ Les travaux effectués par la collectivité doivent se limiter à la seule consolidation du bâtiment.

CE, 7 mars 2012, « Commune de Romans-sur-Isère » no 343940

« Considérant, [...] que, si les deux arrêtés des 16 juin 2005 et 22 mars 2006 avaient légalement prescrit des travaux d'étaie en ce qui concerne le premier arrêté et des travaux ayant pour objet d'éviter la chute de pierres en ce qui concerne le second arrêté, en revanche, les autres travaux exécutés d'office par la commune et relatifs notamment à la nature des planchers, à l'alimentation en eau, à la réfection de la toiture ou encore au déplacement d'un escalier, excédaient par leur nature et leur importance les mesures provisoires pouvant seules être légalement prescrites à un propriétaire selon la procédure de péril imminent prévue par les dispositions de l'article L. 511-3 [ancien, L.511-19 et s. nouveaux] du code de la construction et de l'habitation ; »



La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence (anciennement arrêtés de péril imminent)

▷ Modalités de recensement 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 pris en application des articles L. 511-2 ou L. 511-3 [anciens, L.511-11 et L.511-19 nouveaux] du code de la construction et de l'habitation, il recouvre les frais avancés auprès des propriétaires comme en matière de contributions directes conformément à l'article L. 511-4 [ancien, L.511-17 nouveau]. L'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a instauré plusieurs dispositifs afin de mieux garantir le recouvrement des créances publiques nées de la substitution des communes aux propriétaires défallants d'immeubles dangereux pour réaliser les travaux d'office. Ainsi, l'ordonnance 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 ou au livre foncier en Alsace-Moselle. 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. »



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.