

# **Les bâtiments menaçant ruine**

**Les équipements communs des  
bâtiments collectifs d'habitation**

# Le péril en police générale

- La police spéciale du péril n'est applicable que si les désordres sont dus à des causes propres au bâtiment
  - Catastrophes naturelles ou technologiques
  - Mouvements de terrains, anciennes carrières ....
- Raison : absence de responsabilité du propriétaire
- Agir en police générale : évacuation, sécurité, démolition...
- L'urgence : un péril survenant et la nécessité d'agir avant d'engager une procédure formelle, même en imminent (WE ..., attente de la désignation de l'expert...)
  - Action immédiate – même en travaux confortatifs ...
  - Faire « régulariser » par ordonnance du TGI pour demander remboursement des frais engagés ...

# La notion de péril

Danger réel et actuel :

- . pour la sécurité publique (passants),
  - . pour la sécurité des occupants,
  - . lié à des causes propres à l'édifice quelconque *et où que celui-ci soit situé (hors cause externes)*
- soit l'édifice ou tout élément de l'édifice menace ruine et est susceptible, en tombant, de compromettre la sécurité des personnes
  - soit l'édifice ne présente plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique
  - Ne pas confondre « immeuble » et « bâtiment » ...

***C'est une police de la sécurité publique et non de l'habitat***

# Le péril dit « ordinaire »

*Danger non immédiat* : Art L.511-1 et L.511-1-1 du CCH

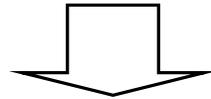
- Signalement au maire par toute personne ayant connaissance d'un péril sur tout élément bâti quelqu'il soit ;
- Le maire peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles pour vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice. Compétence des services de la commune.
- Prescription de travaux de réparation
- Prescription de démolition si les travaux sont équivalents à une reconstruction
- En cas de carence du maire, le préfet d'y substitue, après mise en demeure ([art L. 2215-1 du CGCT](#))

# ***Péril ordinaire : les étapes de la procédure***

---

## **Un contradictoire « allégé » :**

- Information préalable du propriétaire, ou du syndic de la copropriété
- Délai d'1 mois minimum – 2 mois pour les copropriétés
- pour faire des observations au maire



## **Arrêté de péril**

***L'arrêté est immédiatement exécutoire, après envoi au contrôle de légalité***

- Prescription de travaux de réparation ou de démolition
- Avis de ABF en secteur protégé (y compris en Secteur Sauvegardé)
- Délai d'exécution fixé (1 mois minimum)
- Protection éventuelle des bâtiments contigus
- Possibilité d'interdire à l'habitation et utilisation les lieux, temporaire ou définitive

# Formalisme des procédures

- Vérifier la qualité des propriétaires à chaque étape de la procédure ...
  - Destinataires de l'information préalable
  - A qui sont notifiés les arrêtés
  - Les mises en demeure
  - Les levées d'arrêtés
- Précautions :
  - Les risques liés aux procédures collectives du code du commerce à *contrôler auprès d'Infogreffe* ...éviter d'engager les fonds de la commune
  - Les inconnus et introuvables : obligation d'agir
    - arrêté valable – notification par affichage
    - Mais intérêt de faire désigner par TGI un représentant du propriétaire (indivisions successorales)
- Publier les arrêtés au fichier immobilier

# L'exécution d'un arrêté de péril ordinaire

## Arrêté de péril

Exécution des travaux par le propriétaire

Main levée de ↓ l'arrêté de péril

Non exécution des travaux  
astreinte

Mise en demeure d'y  
procéder dans un délai d'un  
mois minimum;  
éventuellement prononcé  
d'une astreinte

Exécution d'office (sans  
autorisation du juge / *Sauf  
démolition : autorisation  
nécessaire du juge judiciaire  
(TGI)*

**Obligation d'agir**

Contestation de l'arrêté par le  
propriétaire

Saisine du Tribunal  
administratif/ référé possible

Demande de suspension ou  
d'annulation de la décision

# Effets de droit sur le bâti

- Selon le cas, démolition (uniquement en péril ordinaire) ou travaux, précisés dans l'arrêté;
  - Obligation de faire les travaux dans le délai fixé;
  - *Faute d'avoir réalisé les travaux : édicition d'une astreinte journalière*
  - Obligation transmise aux acquéreurs
  - Travaux d'office en cas de défaillance, aux frais du propriétaire;
  - Démolition d'office après autorisation du TGI
  - En copropriété, possibilité pour la commune – sur décision motivée du maire – de ne se substituer, sur le plan financier, aux seuls copropriétaires défaillants;
  - Créance publique protégée dans tous les cas
- Interdiction de louer et d'utiliser à quelque usage que ce soit les locaux vacants sous arrêté de péril imminent ou ordinaire***

# Le péril imminent

## Art L.511-3 du CCH

- **La notion d'urgence** : risques de péril immédiat en raison de l'état des éléments bâtis
- *La première appréciation du péril imminent est faite par les services de la commune après constatation de l'état des lieux; le maire doit saisir le TA pour désignation d'un expert chargé d'apprécier l'imminence du péril.*
- L'imminence du danger est appréciée par un expert désigné par le juge administratif qui statue en référé;
- *Depuis l'ordonnance du 12.11.05, le juge d'instance n'est plus compétent.*
- Sur le rapport de l'expert, le maire prend les mesures provisoires nécessaires pour mettre fin à l'imminence du danger. *Le maire n'est lié que par l'évaluation de l'imminence du danger, non par l'ensemble des préconisations ...*

# Les étapes de la procédure

- Envoi d'un avertissement au propriétaire par le maire
- Saisine en référé du Tribunal administratif pour désignation d'un expert - qui examine les lieux dans les 24 heures;
- Rapport de l'expert qui :
  - constate le péril, en apprécie l'imminence;
  - propose les mesures destinées à supprimer l'imminence du péril
- **Arrêté de péril imminent signé par le maire : mesures provisoires** nécessaires pour garantir la sécurité publique;
  - il peut ordonner l'évacuation des lieux
  - il fixe le délai d'exécution des travaux ;

Attention : ne pas prescrire des travaux autres que provisoires ....

On ne peut pas ordonner la démolition par un arrêté de péril imminent

Si urgence : ordonnance de démolition par arrêté de police générale

# Exécution d'un arrêté de péril imminent

- Exécution des seuls travaux urgents par le propriétaire



- Si le péril subsiste, la procédure de péril ordinaire doit être engagée : *il n'y a pas de levée de péril imminent ...car le peril demeure ...*

*Un arrêté de péril ordinaire et imminent peuvent être engagés simultanément ou se succéder*

- Si les travaux effectués ont mis fin à tout péril, il y a levée de l'arrêté de péril

- Non exécution des travaux urgents



- Exécution d'office par le maire des travaux prescrits aux frais du propriétaire
- Obligation de faire les travaux d'office (responsabilité du maire)
- Poursuite de la procédure « ordinaire »

# Effets de droit sur le bâti d'un arrêté de péril imminent

- Obligation de faire les travaux urgents dans le délai fixé;
- *Pas d'astreinte applicable*
- Obligation transmise aux acquéreurs
- ***Interdiction de louer et d'utiliser à quelque usage que ce soit les locaux sous arrêté de péril imminent tant que tous travaux nécessaires n'ont pas mis fin à tout péril et qu'il y ai eu mainlevée de l'arrêté de péril;***
- ***Protection des occupants jusqu'à la fin de tout péril et arrêté de mainlevée du péril;***
- ***il n'y a pas de levée du seul arrêté de péril imminent ...***
- Travaux d'office en cas de défaillance, aux frais du propriétaire;
- Créance publique protégée

# ***Droit des occupants et Sanctions pénales (en cas d'immeuble habité)***

- *Droit des occupants : voir le PPT consacré à celui-ci*
- Sanctions pénales spécifiques (inscrites dans le CCH):
  - Refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits : 1 an d'emprisonnement + 50.000 €
  - Dégradation des lieux dans le but d'en faire partir les occupants : 3 ans d'emprisonnement + 100.000 €
  - Non-respect de l'interdiction d'habiter les lieux et d'utiliser ces locaux ainsi que de les louer ou de les mettre à disposition : 3 ans d'emprisonnement + 100.000
  - Peines complémentaires encourues (dont la confiscation de l'immeuble)
  - Peines applicables à des personnes morales.

# Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation

- C'est une police de l'habitat; sont visés : tous immeubles collectifs à usage principal d'habitation, en copropriété ou non;
- Procédures identiques à celle des bâtiments menaçant ruine;
- Sont visés tous les équipements communs précisés à l'art R.129 -1 du CCH
- **Les désordres ou risques doivent présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants, soit à leurs conditions d'occupation (exemple: non fonctionnement du chauffage collectif).**
- **C'est une compétence du maire exercée au nom de l'Etat**

# *Les équipements visés*

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes;
- les installations de ventilation mécanique contrôlée;
- les installations et appareils d'éclairage et de sécurité des escaliers et circulations communes;
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et froide, ainsi que leurs systèmes de sécurité
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité;
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité)
- les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales);
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie;
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés;
- les ascenseurs.

# *Les procédures*

- Rigoureusement identiques à celles du péril :
  - Une procédure en imminent (*désignation d'un expert*); *évacuation possible*; *prescriptions limitées*;
  - La procédure « ordinaire » avec prescription de travaux ou de remise en état; *procédure*
  - *en copropriété identique à celle du péril*;

**Absence de sanctions pénales spécifiques**

# ***Effets de droit – sur le bâti***

- Obligation de faire les travaux dans un délai fixé
- *Depuis les lois Alur et ELAN, la non exécution des travaux dans le délai fixé par l'arrêté entraîne l'édiction d'une astreinte journalière*
- Travaux d'office en cas de défaillance : *obligation juridique d'assurer l'ordre public – l'astreinte n'exonère pas des travaux d'office-*
- Possibilité pour la commune, en copropriété, – sur décision motivée du maire – de ne se substituer, sur le plan financier, qu'aux seuls copropriétaires défaillants;
- Subvention de l'Anah à la commune qui exécute les travaux d'office sur un immeuble d'habitation (50% des travaux)
- Créance publique protégée, dans tous les cas
  - Inscription d'un privilège immobilier spécial (PSI) sur l'immeuble, ou le lot de copropriété concerné;
- Compétence exercée au nom de l'Etat : *in fine* la créance est garantie par l'Etat ...***aucun risque financier, en conséquence, pour la commune ...***

# Sécurité publique : une obligation d'agir

- Obligations des maires et des agents publics : signaler, prendre les arrêtés utiles ...répondre aux plaintes et se déplacer ...
- Suivre l'exécution des arrêtés ...
- Faire les travaux d'office : c'est une obligation régulièrement rappelée par le Conseil d'Etat, *y compris s'il y a une astreinte prononcée contre les propriétaires ou copropriétaires*
- Assurer la protection des occupants ...
- Les responsabilités encourues : civiles et pénales ...

# Commentaires

- En matière de sécurité publique, le maire – donc les services de la commune- a une obligation d’agir et une obligation de mettre fin aux désordres :
  - Prendre un des arrêtés ci-dessus, dès lors que le maire – les agents de la commune- a connaissance du péril ou du danger
  - Évacuer ou héberger ...
  - Procéder à l’exécution d’office des mesures prescrites par l’arrêté et non exécutées par le propriétaire ...
- La défaillance du maire – des agents- met en cause la responsabilité administrative de la commune, voire la responsabilité pénale des agents ...
- Pour les agents des services : faire diligence et signaler (par écrit) ....et agir ...