

EDIFICES MENACANT RUINE

POLICE DES EDIFICES MENACANT RUINE : dispositif législatif

Pouvoirs de police du Maire :

- ❖ Pouvoirs de police généraux : CGCT L.2212-1 L.2212-2 L.2212-4
Phénomène naturel source du danger
- ❖ Pouvoirs de police spéciaux : CCH L.511-1 à L.511-4 et R.511-1 et s.
Immeuble lui-même source du danger

Complétés par :

- Relogement habitants des immeubles : CCH L.521-1 et s
- Dispense permis de démolir pour immeubles : CU R.421-29
- Recouvrement des dépenses publiques : privilège spécial immobilier
CC art 2374, solidarité entre propriétaires et exploitants successifs
CCH L.541-2-1

Autres législations :

- Immeubles abandonnés : en état manifeste d'abandon CGCT L.2243-1 à L.2243-4, Parcelle en état manifeste d'abandon : expropriation
- Immeubles insalubres : code de santé publique
- Monuments historiques : Préfet de Région CP L.621-12, L.621-13, Maire : arrêté pour garantir sécurité du périmètre.
- Monuments funéraires menaçant ruine : CCH L.511-4-1

PROCEDURES DE PERIL

I - Autorités compétentes

- ❖ Maire
- ❖ Président de l'EPCI si transfert de compétence aux intercommunalités

Police spéciale transférée	Nouveaux titulaires	Modalités du transfert	Pouvoir de substitution
Sécurité des ERP d'hébergement - Hôtels meublés (♦ CCH, art. L.123-3) Sécurité des immeubles collectifs d'habitation (♦ CCH, art.L.129-1 à L.129-6) Police des édifices menaçant ruine (♦ CCH, art. L.511-1 à L.511-4, L.511-5 et L.511-6)	EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habit Compétence exercée par le président de l'EPCI	Transfert de plein droit, sauf - opposition du maire sur le territoire de sa commun - renonciation du président de l'EPCI Convention de mise à disposition des services de la commune	Préfet de département Substitution aux frais du président de l'EPCI (ou de la métropole) négligent, sauf pour la mise en sécurité des immeubles collectifs qui reste à la charge de l'Éta
	Président du conseil de la métropole Délégation au président du conseil de territoire s'il a reçu compétence en matière d'habit	Transfert de plein droi	

II - Conditions d'ouverture d'une procédure de péril

1. Immeuble bâti présentant un danger pour la sécurité publique

- Murs et ouvrages de soutènement
- Bâtiments, monuments ou autres constructions

Exemples : fondations d'un immeuble, balcons et corniches, couvertures, tuyaux d'évacuation

❖ *Éléments exclus de la procédure*

- Terrains, éléments d'un site, rochers

Exemples : colline, sablière, talus,

- Panneaux publicitaires
- Ouvrages souterrains

2. Situation des immeubles

- Implantation ou non le long d'une voie publique

Exemples :

- Accessible aux tiers mais situé en bordure de voie privée,
- inoccupé mais accès interdit inefficace,
- dans un jardin

3. Qualité des propriétaires

- Personnes physiques ou morale
- Pas les communes (si immeuble mitoyen, procédure possible à l'égard de l'autre propriétaire)

4. Existence d'un danger

- Pour la sécurité publique
- Origine du danger dans l'immeuble lui-même (qui peut être aussi l'état intérieur : plafonds, faux-plafonds, etc)

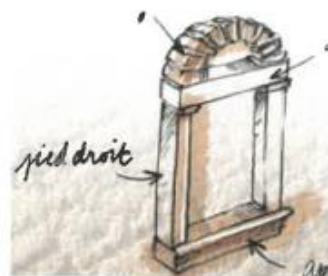
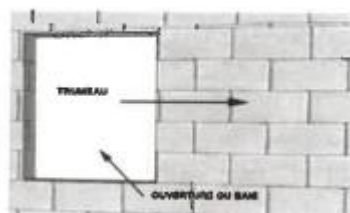
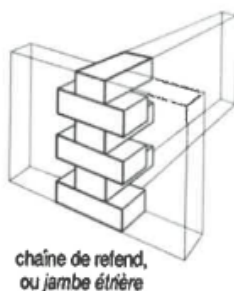
5. Danger menaçant la sécurité publique : menace réelle et sérieuse

- Par son effondrement possible sur voie publique ou sur propriété privée
- Solidité non garantie d'une façon générale
- Pour les passants, les occupants de l'immeuble ou toute personne susceptible d'y entrer

➤ *Appréciation de l'état d'insécurité*

Symptômes apparents, comme :

- Jambes étrières, trumeaux, pieds droits en mauvais état



- Mur de face en surplomb de la moitié de son épaisseur
- Mur de côté légèrement incliné en arrière
- Bombement formant surplomb sur mur
- Chute de matériaux (tuiles, ardoises, morceaux de corniche, etc)

6. Cause propre à l'immeuble :

Exemples :

- Défaut d'entretien
- Vétusté de toiture dont les ardoises sont mal fixées
- Travaux entrepris sur l'immeuble et préjudiciables à sa stabilité

❖ Cause extérieure ne constituant pas un phénomène naturel

Exemple :

- Heurt par un poids lourds de la corniche d'un balcon

7. Initiative de la procédure de péril

- Maire
- Responsabilité de la commune en cas de négligence ou de carence
- Pouvoir de substitution du Préfet si carence

III - Deux procédures de péril

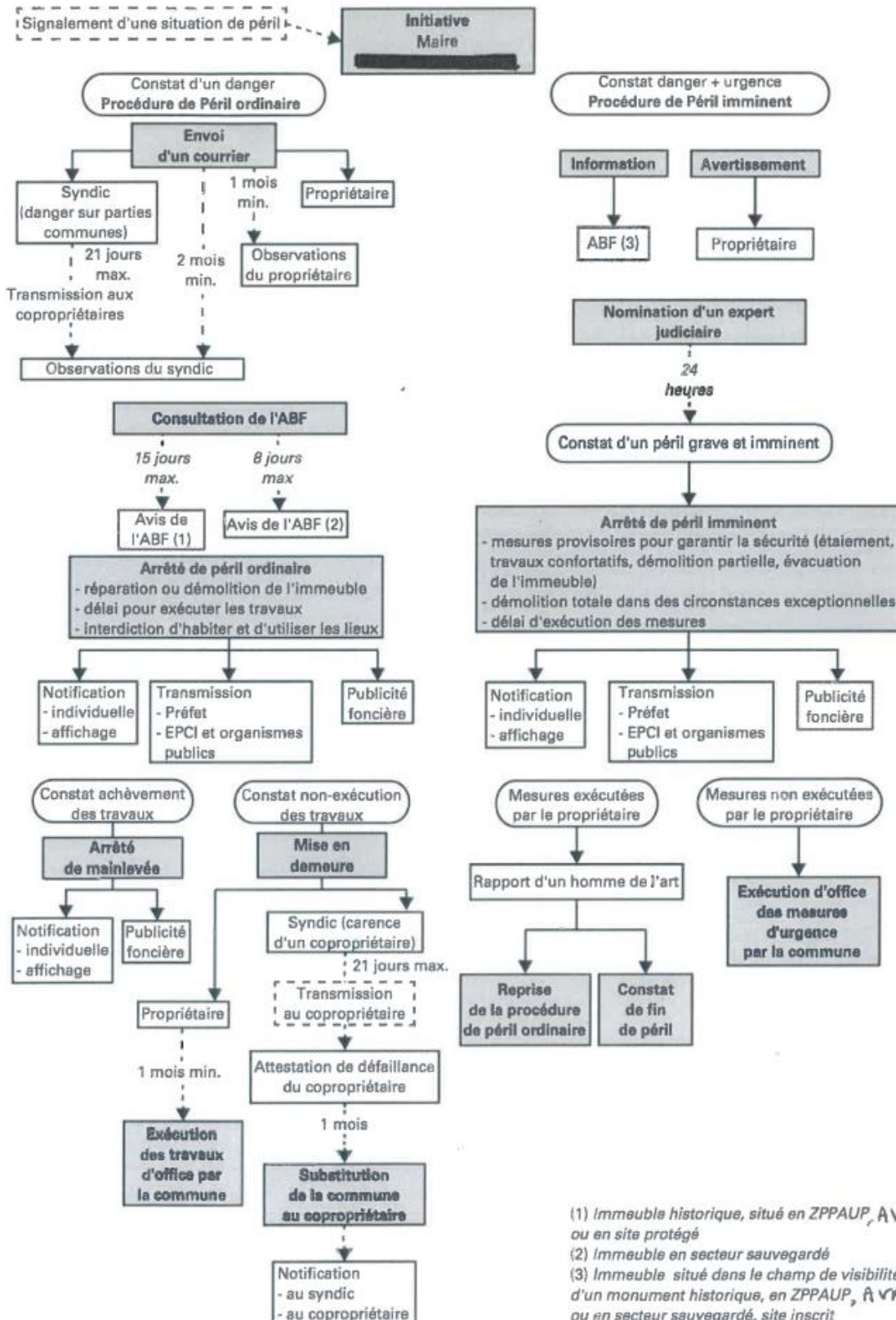
- **Péril ordinaire** : le **danger** n'est **pas immédiat**
- **Péril imminent** : il s'agit de la **procédure d'urgence** pour édicter rapidement des **mesures provisoires**

Un arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire après les travaux de la procédure d'urgence, sauf s'ils ont mis définitivement un terme au danger.

❖ Appréciation de l'urgence

- Par le Maire ou un expert

Les deux procédures de péril



(1) Immeuble historique, situé en ZPPAUP, AVAP, SPZ ou en site protégé
 (2) Immeuble en secteur sauvegardé
 (3) Immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique, en ZPPAUP, AVAP, SPZ ou en secteur sauvegardé, site inscrit

IV - Procédure de péril ordinaire

1. Phase contradictoire

- Lettre remise contre signature, préalable à toute mise en demeure par arrêté de péril, aux propriétaires et titulaires de droits réels de l'immeuble (fichier immobilier cerfa n° 3233-SD).
- Contenu de la lettre :
 - Enumérer les désordres affectant les murs, bâtiments ou édifices
 - joindre tous les éléments utiles (photos, compte-rendu du directeur des services techniques, d'un architecte missionné, etc)
 - inviter le(s) intéressé(s) à présenter ses(leurs) observations dans un délai qui ne peut pas être inférieur à 1 mois (date de remise contre signature)

2. Avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

- Consultation obligatoire avant l'arrêté de péril pour un bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques (MH), situé dans les abords des MH (périmètre de protection MH), dans un site patrimonial remarquable ou un site protégé.
- L'ABF a 15 jours pour rendre son avis (avis simple).

3. Arrêté de péril

A l'issue de la phase contradictoire, le péril subsiste : mise en demeure d'effectuer les travaux ou de démolir dans un délai déterminé par l'arrêté de péril. L'arrêté doit être motivé.

- Mentions obligatoires dans l'arrêté :
 - Nom et adresse du propriétaire (fichier immobilier)
 - Propriétaire décédé ou introuvable : propriétaire mentionné au fichier immobilier, avec les ayants droit s'ils existent
 - Désignation et emplacement exacte de l'immeuble
 - Travaux et/ou mesures prescrites et leur délai d'exécution (si l'immeuble est habité, préciser le paiement d'une astreinte et la reproduction de l'article L.521-2 CCH relatif à la suspension des loyers en cours) : indiquer si les travaux consistent en la réparation ou la démolition, préciser les mesures pour préserver les bâtiments contigus.

Le délai pour procéder aux travaux ne peut être inférieur à 1 mois.

- Prescription de démolition : uniquement en cas de situation extrême

Exemples :

- L'estimation des réparations à réaliser est si importante que cela reviendrait à reconstruire l'immeuble.
- Aucune réparation ne remédierait de façon efficace et durable aux dangers
- Existence d'une servitude de reculement grevant l'immeuble

- Notification obligatoire de l'arrêté de péril
 - aux propriétaires et titulaires de droits réels tels que figurant dans le fichier immobilier (adresse)
 - aux occupants de l'immeuble
 - au nu-propriétaire et à l'usufruitier qui occupe l'immeuble
 - aux copropriétaires
 - aux propriétaires mitoyens
 - aux propriétaires indivis
- notification par voie d'affichage

A défaut de connaître l'adresse ou d'identifier les personnes concernées :

 - affichage en mairie
 - affichage sur la façade de l'immeuble concerné
- Transmission arrêté :
 - Préfet dans les 15 jours suivant sa signature
 - EPCI compétent en matière d'habitat
 - Organismes payeurs des aides au logement
 - Gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département
- Publication au fichier immobilier, à la demande du maire et au frais du propriétaire

4. Travaux réalisés :

- Un homme de l'art (architecte, technicien du bâtiment, ingénieur territorial compétente ou prestataire extérieur) constate l'achèvement des travaux. l'art
- Arrêté de mainlevée
 - Même énonciations que dans l'arrêté de péril.
 - Notifié dans les mêmes conditions et publication au fichier immobilier.

5. Travaux non réalisés :

- Le maire peut exécuter d'office les travaux sans recours préalable au juge.

La saisine du juge est nécessaire quand :

- *Il s'agit d'une démolition d'office : sur ordonnance du juge statuant en référé*
- *Il y a un obstacle des occupants ou propriétaires pour réaliser les travaux*
- Mise en demeure préalable adressée au propriétaire :
 - Courrier mettant le propriétaire en demeure de réaliser les travaux sous un délai de 1 mois minimum.
 - Décision motivée du maire pour réaliser les travaux d'office

V - Procédure d'urgence : péril imminent

1. Avertissement du maire au propriétaire :

- Le Maire avertit le propriétaire de son intention de demander au Tribunal Administratif (TA) la désignation d'un expert
- Information de l'architecte des Bâtiments de France
- Demande de désignation d'un expert au TA

2. Expertise judiciaire :

- L'expert nommé par le TA, à la demande du maire, examine dans les 24 h de sa nomination l'état des bâtiments, dresse un constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures techniques pour mettre fin à l'imminence du péril.

Rapport de l'expert :

- *Déposé au greffe en 2 exemplaires*
- *Adressé aux parties intéressées*

- Le maire dispose d'une liberté d'appréciation (la situation d'urgence par exemple) au regard des conclusions de l'expert mais il est tenu d'ordonner les mesures provisoires nécessaires, notamment l'évacuation de l'immeuble.

1. Arrêté de péril imminent :

L'arrêté édicte les mesures provisoires nécessaires à la cessation du péril imminent.

- Mesures strictement nécessaires pour garantir la sécurité

Exemples :

- Mise en place d'un dispositif d'étalement, d'un bâchage, d'une destruction partielle
- Pose d'agrafes et de tirants pour empêcher la dislocation d'une partie d'un bâtiment
- Sondages et recherches pour étudier la stabilité de l'immeuble
- Murage de toutes les ouvertures, installation de clôtures de chantier, dépose de certains éléments (exemple : souche de cheminée)

Le maire peut ordonner au propriétaire d'empêcher provisoirement l'accès au terrain

- Impossibilité de démolir l'immeuble sous arrêté de péril imminent
 - Possible dans le cadre du péril ordinaire mais dans péril imminent : mesures provisoires indispensables pour écarter le péril (garantir la sécurité)

- Publicité de l'arrêté de péril imminent
 - Exécutoire dès sa notification et sa transmission au Préfet
 - Publication au fichier immobilier (pas obligatoire si pas de démolition mais nécessaire pour récupérer les frais engagés)

- Notifié comme l'arrêté de péril ordinaire

- Suites de l'arrêté

Constat de l'exécution des mesures provisoires par un homme de l'art
Si persistance du péril : reprise de la procédure de péril ordinaire

- Travaux réalisés d'office

Ils ont la nature de travaux publics. La Commune est maître d'ouvrage (soumis au code des marchés publics).

- Exécution d'office

Procédure d'astreinte pour obliger le propriétaire à réaliser lui-même les travaux

VI - Cout des travaux

- Avance des frais par la commune pour les travaux :

- Coût des mesures
- Frais exposés par la commune en tant que maître d'ouvrage
- Rémunération de l'expert nommé

- Charge définitive des frais

- Propriétaire
- Recouvrement des frais comme en matière d'impôts directs sur le fondement d'un titre de recette exécutoire
- Privilège spécial immobilier : CC art 2374 et 2384. Remplace l'hypothèque légale. Prime sur tous les autres privilèges.
- Solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux dangereux

VII - Pouvoirs de police généraux : CGCT

- Cause extérieure d'origine naturelle : accidents et fléaux calamiteux étrangers à l'intervention humaine

Exemples :

- Incendies
- Inondations
- Pluies diluviennes
- Chutes d'arbres

- Cause mixte : procédure de péril

Exemple :

- Ruine d'un mur causée par succession de gel et dégel et de vétusté du mur

- Situation d'extrême urgence

Peu importe la cause du danger : mise en œuvre des articles du CGCT si extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent (comme le risque d'effondrement immédiat)