

Les immeubles menaçant ruine : le péril imminent

Articles L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), L. 511-3 (péril imminent) et suivants ;
R. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Objectifs

Faire réparer 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).

Remarque : le danger doit être inhérent à l'immeuble (défaut d'entretien, vice de construction, incendie passé) et non résulter d'un élément ayant comme origine des causes étrangères à la construction (exemples : suite à catastrophe naturelle, risque de mouvance du terrain). Cependant, le risque d'effondrement actuel peut lui-même avoir été provoqué par une cause extérieure (incendie causé par des tiers, accident provoqué par un véhicule...).

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.

Comment ? La procédure de péril imminent 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.



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.

Les immeubles menaçant ruine : le péril imminent

Où? Qui? Comment? (suite)

Procédure (art. L. 511-3 CCH) :

Le Maire concomitamment ou, après avertissement écrit adressé au propriétaire (celui-ci doit avoir été informé avant la fin des opérations d'expertise), saisit le Tribunal Administratif qui nomme un expert qui doit, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examiner les bâtiments, dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

L'expert indique ses conclusions dans un rapport.

Si l'immeuble est listé dans ceux de l'article R. 511-2 CCH, le Maire doit solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours, et pour les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1 du CU, ce délai est de huit jours.



Cas n° 1 :

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril imminent.



Cas n° 2 :

Si le rapport de l'expert conclut à un péril non imminent. Le Maire lance la procédure de péril ordinaire.

Arrêté de péril imminent

Le Maire **met en demeure le propriétaire** d'effectuer les travaux d'urgence dans un délai déterminé (il n'existe pas de délai minimum mais il doit être en adéquation avec les mesures imposées) et peut ordonner l'évacuation de l'immeuble le cas échéant (avec obligation de relogement à la charge du propriétaire, art. L. 521-1 du CCH).

L'arrêté détaille, dans leur étendue et leur consistance, les mesures provisoires et conservatoires à prendre pour faire cesser le péril ainsi que le délai imparti pour la réalisation de ces mesures.

Dans le cadre d'une procédure de péril imminent, il n'est pas possible d'ordonner par arrêté la démolition de l'édifice menaçant ruine. Si un péril particulièrement grave et imminent exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut ordonner cette mesure que sur le fondement de ses pouvoirs de police générale (art. L. 2212-2 et L. 2212-4 du CGCT, cf. CE, 24 juin 2014, n° 359-799) en sollicitant une ordonnance de référé auprès du TGI. Si l'on ne se situe pas dans un cas d'extrême urgence et que la mesure de démolition est nécessaire pour garantir l'ordre public, le Maire devra basculer dans une procédure de péril ordinaire et demander au juge des référés de rendre une ordonnance prescrivant la démolition. (après «R511-4 du CCH»)

Il est **notifié au propriétaire**.

L'arrêté est également communiqué au Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation (R. 511-4 du CCH).



Passé le délai fixé par l'arrêté du Maire, **si le propriétaire exécute les travaux**, il y a sortie de péril imminent.

- Si un danger pour la sécurité publique subsiste mais n'est pas immédiat, il faut commencer une procédure de péril ordinaire.
- Si les travaux mettent fin à tout péril, le Maire peut procéder à la mainlevée de l'arrêté de péril (après avoir constaté, sur rapport d'un homme de l'art, la réalisation des travaux requis). L'arrêté de mainlevée est publié au service de la publicité foncière à la diligence et aux frais du propriétaire. Le rapport de l'homme de l'art peut également être mis à la charge du propriétaire.



Si le propriétaire n'exécute pas les travaux, le Maire fait exécuter d'office et aux frais du propriétaire les travaux.



Les immeubles menaçant ruine : le péril imminent

AVANTAGES

- Mettre fin à un péril menaçant des personnes.
- Faire réagir les propriétaires et leur imputer les frais d'expertise et de travaux.

Jurisprudence

▷ 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 ; »

▷ Le péril doit provenir de causes propres à l'immeuble.

CE, 31 mars 2006, « Consorts A. c/ commune de Gentilly », n° 279664

« Considérant [...] que les pouvoirs ainsi reconnus au maire doivent être mis en œuvre lorsque le danger provoqué par un immeuble provient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres ; qu'en revanche, le maire ne saurait légalement fonder l'exercice de ces pouvoirs sur la seule circonstance que ce danger ne proviendrait pas d'une cause naturelle ;

Considérant que, pour confirmer la légalité de l'arrêté [...], le tribunal administratif s'est fondé sur ce que l'état de péril serait la conséquence d'un glissement du sous-sol lui-même résultant, non d'un accident naturel, mais d'infiltrations d'eau en provenance de canalisations ; qu'en retenant un tel motif, tiré du caractère non naturel de la cause des désordres, qui était inopérant et en s'abstenant de rechercher si les désordres de l'immeuble provenaient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres, le tribunal administratif de Melun a commis une erreur de droit ; [...]

Considérant qu'il ressort du rapport de l'expert désigné par le président du tribunal administratif de Melun que l'état de péril est la conséquence d'un glissement de la surface de remblais et du front de taille d'une ancienne carrière provoqué par la fuite d'une canalisation publique ; que, alors même que le rapport de l'expert relève que les fondations de l'immeuble en cause sont posées à une profondeur insuffisante, il ne résulte pas de l'instruction que l'absence de ce vice de construction aurait permis d'éviter le désordre ; que le glissement du sous-sol, qui ne constitue pas une cause propre à l'immeuble, constitue dès lors la cause prépondérante de l'état de péril ; qu'il suit de là que le maire de Gentilly ne pouvait légalement [...] prendre l'arrêté [...]

INCONVÉNIENTS

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

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

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

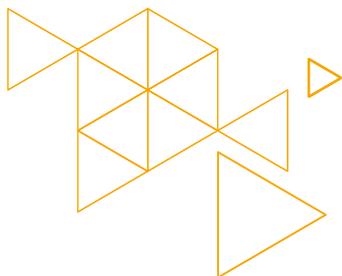
« Considérant [...] que les dangers que faisait courir l'état de ruine du bâtiment appartenant à celui de M. A étaient connus de la commune depuis 2000 ; que ces dangers imposaient qu'à la suite de l'arrêté de péril du 2 mai 2006, soient effectués sans retard les travaux de nature à assurer la sécurité 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 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 du Maire en cas de carence.

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

« Considérant [...] 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 défaillants 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 »



Les immeubles menaçant ruine : le péril imminent



Jurisprudence (suite)

▷ Nature des mesures.

CAA Lyon, 25 janvier 1993, «Époux Duhamel» 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 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 [...] a 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 mesures à prendre 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'étaient 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 du code de la construction et de l'habitation ;*»

▷ Mesure de démolition et articulation des pouvoirs de police du Maire

CE, 6 novembre 2013, «M. A. c/ commune de Cayenne», n° 349245

«*Considérant [...] que, si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation (péril ordinaire), après accomplissement des formalités qu'il prévoit, il doit, lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L. 511-3 afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité ; qu'en présence d'une situation d'extrême urgence*

créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales ; qu'un arrêté ordonnant la démolition d'un immeuble sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation est entaché d'une illégalité qui touche au champ d'application de la loi et doit, par suite, si elle n'a pas été invoquée par le requérant, être relevée d'office par le juge saisi d'un recours contre l'arrêté. »

CE, 5 mai 2014, «M. A. c/ commune de Boulogne-sur-Mer», n° 361319

Il n'est pas possible de recourir à une procédure de péril imminent pour justifier une mesure de démolition, même partielle.

«*Considérant que, pour écarter le moyen tiré de ce que l'arrêté de péril du 3 octobre 2005 avait illégalement prescrit la démolition du dernier étage et des combles du bâtiment appartenant à M.A..., le tribunal s'est borné à relever qu'il n'était pas contesté que cette mesure était seule de nature à mettre fin au péril ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si ces travaux de démolition d'un étage et des combles du bâtiment n'excédaient pas les mesures que le maire pouvait légalement ordonner sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le tribunal a commis une erreur de droit ; que, par suite, son jugement doit être annulé. »*

«*si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application du péril ordinaire, il doit, lorsqu'il agit afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité. En présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale. »*

▷ 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 défaillants 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 [...]. »*

Schémas sur les procédures de péril

Déroulement de la procédure de péril imminent (art. L.511-3 du CCH)

