

# Les immeubles menaçant ruine : le péril ordinaire

Art. L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), Art. L. 511-2, et R. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

## Objectifs

Faire réparer ou démolir 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).

**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 (exemple : catastrophe naturelle ayant entraîné un 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...).

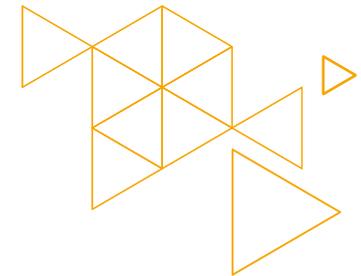
**NB :** sont concernés uniquement les murs, **immeubles bâtis**, édifices, c'est-à-dire les constructions de la main de l'homme (exclusion des dangers provoqués par un chemin, un arbre) mais de manière large (exemple : monument funéraire concerné).

### ▷ 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 ordinaire (art. L. 511-2 CCH) constitue une mesure d'intervention face à une **menace grave mais non imminente** (effondrement prévisible mais pas dans un avenir immédiat).



### AVANTAGES

- Mettre fin à un péril menaçant la sécurité publique.
- Faire réagir les propriétaires et leur imputer les frais d'expertise et de travaux.
- Depuis la loi ENL : si, à l'issue de la procédure de péril ordinaire, est prononcée une ordonnance de déconstruction ou une 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.

### 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.

## Les immeubles menaçant ruine : le péril ordinaire

### Où? Qui? Comment? (suite)

#### Phase contradictoire (R. 511-1 CCH)

Le Maire envoie un **courrier recommandé au propriétaire** (ou au syndic en cas de désordres dans des parties communes d'une copropriété) l'informant des désordres constatés (ex : constat qu'il a dressé sur les risques de péril) et l'invitant à présenter ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois (2 mois si adressé à un syndic de copropriété pour des désordres affectant les parties communes : art R. 511-6 CCH)



#### Arrêté de péril ordinaire (R. 511-3 CCH)

En cas d'inaction du propriétaire, le Maire prend un arrêté dans lequel il **met en demeure le propriétaire** de faire, dans un délai déterminé qui ne peut être inférieur à un mois, les réparations nécessaires. L'arrêté doit être explicite et précis sur la nature et la consistance des mesures imposées; c'est pourquoi il est recommandé de faire appel à un homme de l'art même si ce n'est pas obligatoire. Si l'immeuble concerné par la procédure est à usage d'habitation, l'arrêté peut être assorti d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux ainsi que d'une astreinte financière par jour de retard (art. L. 511-2 alinéa 2 du CCH).

*Si l'immeuble est protégé au titre de certaines législations (monuments historiques, immeuble situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit, immeuble situé dans une zone de protection, immeuble protégé au titre des sites inscrits et classés) le Maire doit solliciter l'avis de l'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 code de l'urbanisme, ce délai est de huit jours.*



#### Notification de l'arrêté

Aux propriétaires, aux personnes ayant des droits réels sur le bien, aux occupants, aux exploitants. À défaut de connaître l'adresse ou l'identité des personnes concernées, l'arrêté est affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté est aussi publié au service de la publicité foncière aux frais du 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).

**N.B :** Le propriétaire peut contester l'arrêté par la voie d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif. Le recours n'étant pas suspensif, la procédure se poursuit sauf si le propriétaire tente et obtient un référé-suspension (art. L. 521-1 du code de justice administrative).

#### Ensuite, 2 cas peuvent se présenter :



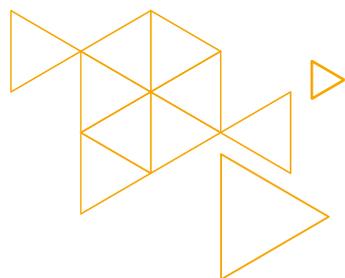
##### Cas n° 1 : Le propriétaire exécute les travaux.

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. Les frais d'expertise peuvent être mis à la charge du propriétaire.

##### Cas n° 2 : Le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai fixé par l'arrêté.

Le Maire met en demeure le propriétaire d'exécuter les travaux dans un nouveau délai qui ne peut être inférieur à 1 mois. Il peut réclamer l'astreinte décidée dans l'arrêté de péril.

À défaut de réalisation des travaux dans ce délai, le Maire, par décision motivée, peut faire procéder d'office à leur exécution, pour le compte et aux frais du propriétaire.  
**ATTENTION :** Pour une démolition, le maire doit solliciter une ordonnance du juge des référés du TGI.



## Les immeubles menaçant ruine : le péril ordinaire

# 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 du Maire 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 Vecchio » 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 nécessaire 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 oeuvre de la procédure relative aux bâtiments menaçant ruine prévue par les dispositions susrappelées 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 oeuvre 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 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 [...]. »



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 oeuvre 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.

# Schémas sur les procédures de péril

Déroulement de la procédure de péril ordinaire (art. L.511-2 du CCH)

