



Zoom sur...

Immeuble menaçant ruine...

Le maire peut "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 nécessaires au maintien de la sécurité publique" article L 511-2 du CCH.

...ou péril imminent?

Si l'état de ces mêmes bâtiments ou édifices (immeuble bâti, mur, monument...) fait courir un **péril imminent** (plafond menaçant de s'effondrer, chute d'éléments de toiture: tuiles, cheminée...) le maire ordonne préalablement les **mesures provisoires** indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article 511-3 du CCH.

2 types de procédures de péril

En fonction de l'imminence du danger et de l'urgence, le maire peut mettre en œuvre:

- soit la **procédure de péril ordinaire**: lorsque le danger n'est pas immédiat,
- soit la **procédure de péril imminent**: lorsque la situation justifie une intervention très rapide, cette procédure permettant d'édicter des mesures provisoires. Il y a notamment urgence en cas d'immeubles comportant certains éléments dont la solidité n'est plus assurée (schémas en page 2).

Pouvoirs de police du maire

Immeuble : procédures de péril

En matière de sécurité, le maire est doté d'une autorité de police spéciale des édifices menaçant ruine, régie par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH); articles L 511-1. à L.511.4 et R.511-1 à R.511-12. Cette réglementation aussi appelée "procédure de péril" permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition d'un immeuble dont l'état est susceptible de compromettre la sécurité publique. Le maire peut user aussi de ses pouvoirs de police générale quand la procédure de péril est inapplicable (articles L. 2212-2 et suivants du CGCT).

Qui est à l'initiative de la procédure ?

L'autorité compétente en matière de péril est le maire. Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un édifice doit le signaler au maire.

Le maire agit seul sans le concours du conseil municipal. Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles pour vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice. Le préfet se substituera au maire défaillant après mise en demeure.

Quel est l'objectif ?

Le maintien de la sécurité publique lorsqu'il y a un danger pour les passants, les occupants de l'immeuble ou toute personne susceptible d'y pénétrer. L'intervention du maire concerne les menaces d'effondrement aussi bien sur la voie publique que sur une **propriété privée** dès lors qu'est en jeu la sécurité de toute personne qui se trouverait dans la propriété ou viendrait à y pénétrer.

Quels bâtiments concernés ?

- Les immeubles bâtis uniquement: bâtiments, murs, balcons, corniches, cheminées, murs de soutènement, tuyaux d'évacuation des eaux de toiture...

- Tous types d'usage de l'immeuble: habitation, agricole, commercial, industriel...
- Les bâtiments appartenant à des personnes privées ou publiques.

Sont donc exclus:

- les dangers provoqués par un chemin, le risque de chute d'un arbre...
- les bâtiments communaux (le maire ne pouvant se faire injonction lui-même).

A noter

Le critère d'origine du péril...

Pour que le maire utilise ses pouvoirs de police spéciale, il faut qu'il y ait l'existence d'un péril provenant d'une **cause propre** à l'immeuble: le danger doit émaner de l'édifice lui-même: résulter de sa propre vétusté, d'un défaut d'entretien ou encore de vices de construction.

Lorsque l'origine du péril provient d'une **cause extérieure d'origine naturelle ou non**, la procédure de péril est inapplicable.

Toutefois, le maire pourra intervenir sur le fondement de ses pouvoirs de police générale (articles L.2212-2 et suivants du CGCT*).

Cette hypothèse recouvre donc les cas d'**accidents naturels**: inondation, séisme, incendie, éboulements, affaissement du sol... mais également **tout événement qui résulterait du fait de l'homme**, dès lors que cet événement est étranger à l'immeuble lui-même.

*CGCT: Code général des Collectivités Territoriales

Contact au Sénat

Sénat - 15 rue de Vaugirard - 75291 PARIS
Tél.: 01 42 34 30 62 - Fax: 01 42 34 41 95
Mail: d.dubois@senat.fr

Contact à Amiens

Daniel Dubois - BP 80027 - 80081 Amiens Cedex 2
Tél.: 03 22 72 59 77
Mail: senateur@danieldubois.info

Immeuble : péril ordinaire

Phase contradictoire

Le maire envoie un courrier au propriétaire l'informant des désordres constatés et l'invitant à présenter ses observations dans un délai d'un mois minimum.

Arrêté de péril ordinaire

Le maire met en demeure le propriétaire de faire les réparations nécessaires dans un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.

Le propriétaire conteste l'arrêté par la voie du recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

Le propriétaire exécute les travaux prescrits.

Le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai fixé par l'arrêté.

Constatation de l'achèvement des travaux par un **expert (désigné par le maire)** qui émet un rapport.

Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux dans un délai qu'il fixe et **qui ne peut être inférieur à un mois.**

Le maire prononce la **mainlevée de l'arrêté de péril** lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril.

A défaut de réalisation dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, peut faire procéder d'office à leur exécution.

Qui paie ?

Les 2 procédures de péril (pouvoir de police spéciale) présentent l'avantage de faire supporter le coût des travaux aux **propriétaires défallants.**

En revanche dans l'utilisation des pouvoirs de police générale, les travaux sont exécutés d'office **aux frais de la commune.** En effet, la cause du péril étant extérieure à l'immeuble, les propriétaires ne sauraient en supporter les conséquences financières.

En savoir + : www.danieldubois.info

Immeuble : péril imminent

Le maire adresse un **avertissement écrit** au propriétaire.

Le maire saisit le **tribunal administratif.**

Le juge administratif désigne un expert chargé de constater, dans les **24 heures**, l'urgence et le péril imminent.

L'expert indique ses conclusions dans un rapport.

Cas n°1 :

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

Cas n°2 :

Si le rapport conclut à un péril non imminent.

ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT

Le maire met en demeure d'effectuer les travaux d'urgence.

Le maire lance la procédure de **PÉRIL ORDINAIRE.**

Si le propriétaire fait des travaux permettant de faire **cesser durablement tout péril.**

Si le propriétaire réalise les **travaux d'urgence.**

Si le propriétaire **n'exécute pas les travaux** dans le délai imparti.

Sur le rapport d'un expert, le maire prend acte de la réalisation des travaux et de leur date d'achèvement.

Poursuite d'une procédure de **péril ordinaire** pour mettre fin durablement au péril.

Le maire fait les **travaux d'office** aux frais du propriétaire.