



Bâtiment menaçant ruine

En présence d'un danger réel, actuel et susceptible de provoquer à brève échéance des troubles graves, le maire enclenche la procédure de **péril imminent** (L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation).

Quand le maire peut-il mettre en œuvre une procédure de péril ?

Lorsque le danger est **réel** et émane d'un **immeuble bâti menaçant la sécurité publique**.

Qu'est-ce qui est exclu ?

- les terrains non bâtis mal entretenus
- le danger provenant d'un phénomène naturel extérieur à la construction tel qu'un éboulement, un affaissement de sol, une inondation ou un incendie : ce sont les pouvoirs généraux de police qui s'appliquent.

Quelles sont les étapes ?

1^{ère} étape : avertissement et mesures de protection

Le maire, par lettre d'avertissement motivée, informe le propriétaire de l'engagement d'une procédure de péril imminent et met en place les mesures nécessaires pour protéger du péril (signalisation, barrières, étais ...).

En même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire, le maire informe l'ABF, si l'immeuble est inscrit au titre des monuments historiques ou protégé ou situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit ou dans une zone de protection.

2^{ème} étape : saisine du juge administratif

(Tribunal Administratif : 22 rue d'Assas 21000 DIJON - Tél. 03.80.73.91.00.)

Le maire demande la nomination d'un expert qui, dans les 24 heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril.

S'il n'y a pas de délai avant de passer à la saisine du juge, il importe de bien motiver l'avertissement et d'y joindre des photos. Une conciliation avant ce stade peut régler le problème.

Que se passe-t-il si l'expert conclut à l'imminence du péril ?

Le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble.

Et si l'expert ne reconnaît pas l'imminence du péril ?

Le maire poursuit la procédure de péril ordinaire.

3^{ème} étape : arrêté de péril

Le maire, par arrêté, met en demeure le propriétaire de réparer l'immeuble dans un délai fixé. Cet arrêté précise la nature des travaux strictement nécessaires pour mettre fin au péril imminent (étalement, abattage d'un pan de mur ...) mais ne peut pas ordonner des travaux excédant la seule consolidation (*cf* modèle).

Attention !

La démolition de l'immeuble ne peut normalement intervenir dans le cadre de la procédure de péril imminent, sauf circonstances exceptionnelles (lorsque l'immeuble n'est pas réparable par exemple). Ainsi, un maire a été autorisé à prescrire la démolition d'un immeuble, par un arrêté de péril imminent, car la démolition de l'édifice était, eu égard à son état avancé de délabrement, la seule mesure susceptible de mettre fin à l'état de péril.

La démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer un de ses éléments dangereux est possible.

4^{ème} étape : en fonction de l'attitude du propriétaire

Le propriétaire exécute les travaux

Si les mesures prises par le propriétaire mettent fin au danger et au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, constate la réalisation des travaux et leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril.

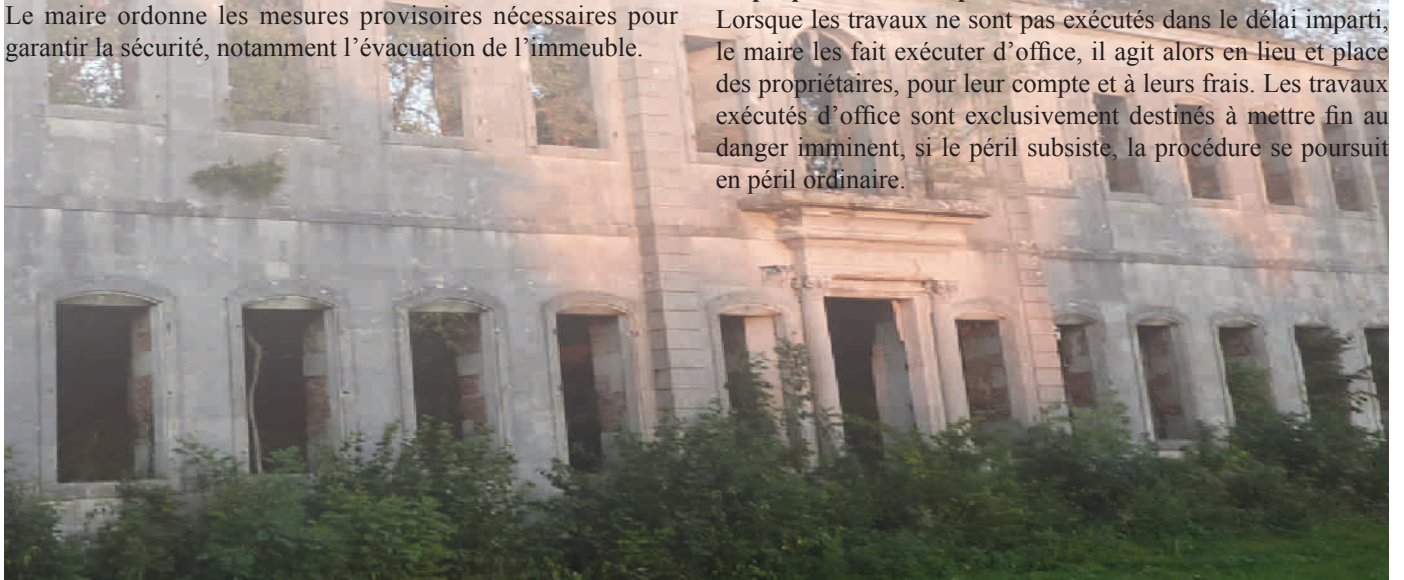
Si ceux-ci, tout en mettant fin au danger immédiat, ne suffisent pas à enrayer durablement le péril, la procédure se poursuit en péril ordinaire.

Le propriétaire s'oppose à l'arrêté

Il peut, dans les deux mois de sa notification, attaquer l'arrêté devant le tribunal administratif pour excès de pouvoir.

Le propriétaire reste passif

Lorsque les travaux ne sont pas exécutés dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office, il agit alors en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Les travaux exécutés d'office sont exclusivement destinés à mettre fin au danger imminent, si le péril subsiste, la procédure se poursuit en péril ordinaire.





Modèle d'arrêté - Péril imminent

Le maire de ...

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 à L.511-6, les articles L.521-1 à L.521-4, les articles R.511-1 à R.511-11

Vu l'article R.556-1 du code de justice administrative

Vu l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

Vu le rapport dressé par M., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de Dijon en date du sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent

Vu l'avertissement envoyé à M. ou Mme ..(*propriétaire, exploitant, syndic de la copropriété!*)..... demeurant à, propriétaire de l'immeuble (ou du bâtiment, situation précise ...) sis à

Si nécessaire Vu la lettre d'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France ; (*quand l'immeuble est situé dans un espace protégé*) et, le cas échéant, son avis

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé en raison de,

ARRETE

ARTICLE 1 : M. demeurant à propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis, ou ses ayants droit, ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic Zdemeurant à

devra dans un délai de à dater de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à : (*énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant*)

sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle / plan à joindre si nécessaire*)

ARTICLE 2 : Faut pour le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 (*nécessaire en cas d'occupants dans le bâtiment en ruine*) : Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit *immédiatement*, ou *dès notification du présent arrêté*, soit *dans un délai maximum de « n » jours*. Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin ... (*selon le cas, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de tout péril!*)

Le cas échéant : Cette évacuation est à caractère définitif.

ARTICLE 4 (*nécessaire en cas d'occupants dans le bâtiment en ruine*) : Le propriétaire (*ou l'exploitant des locaux d'hébergement*) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (*ou de relogement définitif*) qu'il a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le ... (*date à préciser/ courte s'agissant d'un péril imminent/ parfois impossible si évacuation d'urgence*).

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire (*ou le relogement définitif*) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (*ou de l'exploitant*)

ARTICLE 5 (*nécessaire en cas d'occupants dans le bâtiment en ruine*) : Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le non respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-6 ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril¹ pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi (qu'aux occupants).

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de

ARTICLE 8 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (*Caisse d'allocation familiale de(et/ou à la caisse de MSA ...)*), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Mme ou M. le Maire dedans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Dijon dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le.....Signature du Maire

¹ Si le péril concerne des parties communes.

² On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée de péril imminent, sauf au cas où les travaux effectués ont mis fin à tout péril. Si des travaux durables doivent être effectués, ils devront être précisés par un arrêté de péril non imminent ou ordinaire.