

**LE PERIL (ou "immeubles menaçant ruine")  
Présentation générale<sup>1</sup>**

**Bases Légales**

La base légale de la police des édifices menaçant ruine est double : c'est d'une part un des éléments de la police générale du maire (CGCT) et, d'autre part, une police spéciale, codifiée au CCH.

La police spéciale s'exerce lorsque les causes du danger sont liées au bâtiment lui-même (et relève donc de la responsabilité de son propriétaire) et non à des causes extérieures (mouvements de terrain, sous-sols ...)

Sera traitée dans cette note la police spéciale du CCH

La législation prévoyant le régime « spécial » des édifices menaçant ruine est fort ancienne puisqu'elle remonte à 1898 et n'avait guère été modifiée depuis lors.

Le régime actuel a été modifié et modernisé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite SRU), puis, surtout par l'ordonnance du 15/12/2005 relative à la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux : celle-ci a procédé à une simplification radicale de la procédure du péril « ordinaire », dont le régime a été précisé par le décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006.

**DEFINITION**

Un immeuble, au sens d'un édifice (ou d'une partie d'un édifice) et quelle qu'en soit la nature, qui menace ruine et qui pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique peut requérir la mise en œuvre d'une procédure de péril.

**Une compétence relevant de la police du maire**

C'est le maire qui peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques (à usage d'habitation, agricole, commercial, industriel...) lorsqu'ils menacent ruine et constituent un danger pour les populations, que ce soit les passants de la voie publique, ou tous ceux qui peuvent l'utiliser, être voisins ou, bien entendu, l'occuper lorsque ce sont des immeubles d'habitation.

*Il ne faut pas confondre péril et insalubrité : un immeuble d'habitation peut être insalubre et ne pas menacer ruine. De la même façon, un immeuble d'habitation peut menacer ruine sans être nécessairement insalubre et un immeuble utilisé à d'autres fins que l'habitation ne peut être qualifié d'insalubre. Les deux désordres peuvent également se cumuler. Ceci peut justifier qu'un immeuble fasse simultanément l'objet d'une procédure de péril et d'une procédure d'insalubrité.*

**Déclenchement de la procédure de péril**

La procédure de péril est amorcée par le constat que fait le maire, ou quiconque, signale le danger au maire de la situation. Selon l'état de ruine du bâtiment, mur ou édifice et l'urgence reconnue, le maire déclenche une procédure de péril ordinaire ou imminent.

---

<sup>1</sup> Pour plus de détails et exemples de jurisprudence, consulter la note technique détaillée.

***L'ordonnance du 15 décembre 2005 a précisé le phasage du traitement d'un péril en explicitant l'objet d'un péril imminent – qui doit normalement être suivi d'un arrêté de péril ordinaire et l'objet de ce dernier.***

***Le décret, publié au JO du 12 novembre 2006 a précisé la nouvelle procédure, contradictoire, applicable au péril non imminent, ou ordinaire, prévue à l'article L.511-2 du CCH. Cette procédure a supprimé l'homologation par le tribunal administratif, en cas de non réalisation des travaux prescrits.***

#### ***Péril imminent ou péril ordinaire :***

C'est l'urgence de la situation constatée par le maire et validée par un expert et nécessitant des mesures provisoires qui permet de déclencher une procédure de péril imminent.

#### **LE PERIL ORDINAIRE**

##### ***Procédure contradictoire***

Après avoir fait eu connaissance de désordres affectant un édifice (services de la mairie, homme de l'art, informations par les occupants, les voisins, des tiers ...) le maire en informe le propriétaire, tel qu'il figure au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, et lui demande ses observations dans un délai qu'il fixe, et qui ne peut être inférieur à un mois (2 mois en cas d'immeuble en copropriété) ; il joint à ce message tous éléments utiles en sa possession (rapport, photos ....)

Cette information est effectuée par une lettre remise contre signature.

Le décret, pour sécuriser la procédure précise que « Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier »

Cette information préalable est une formalité impérative; elle n'est accompagnée d'aucune autre condition, telle que fourniture d'un rapport d'expertise ou visite contradictoire, par exemple. Bien entendu, les services de la mairie ont tout loisir d'accepter – ou non – une « contre-expertise » demandée par le propriétaire ou une visite contradictoire.

La commune devra évidemment pouvoir justifier l'arrêté de péril ultérieur au regard d'éléments techniques et compte tenu des éventuelles contestations formulées par le propriétaire à cette phase préalable.

##### ***Arrêté de péril***

Faute de réponse du propriétaire, ou du syndic, de réponse dilatoire, faute de travaux effectués et compte tenu de la persistance du péril, le maire prend un arrêté de péril, en application de l'art L.511-2, ordonnant les travaux de réparation, ou de démolition à faire dans un délai fixé.

En cas d'immeuble d'habitation, l'arrêté peut mentionner une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, sa date d'effet, en précisant la date à laquelle le propriétaire doit lui avoir précisé l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite à l'occupant.(art L.511-2). Dans ce même cas l'arrêté reprend, en annexe, les articles L.521-1 et suivants du CCH relatifs aux droits des occupants)

##### ***Notifications et transmissions***

L'arrêté est notifié aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, aux occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires peut être faite au seul syndicat de la copropriété.

La notification peut se faire par affichage à la mairie de la commune où est situé l'immeuble et par affichage sur l'immeuble lui-même. En cas de doute sur l'identification (des occupants, par exemple) ou l'adresse des propriétaires, il est fortement conseillé de procéder à ces affichages.

A la demande du maire et aux frais du propriétaire, l'arrêté est publié à la conservation des hypothèques, ou au livre foncier<sup>2</sup>, dont dépend l'immeuble pour chaque local. L'arrêté de péril doit être transmis au préfet au titre du contrôle de légalité (art L. 2131-1 du CGCT) En cas d'immeuble d'habitation, l'arrêté est transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département . (art R. 511-4)

### ***Contestation du péril***

Le propriétaire, s'il conteste l'arrêté de péril, ne peut que saisir le tribunal administratif, le cas échéant en référé. Ce recours ne suspend pas le caractère exécutoire de l'arrêté de péril.

### ***Exécution des mesures prescrites.***

Si le propriétaire n'a pas exécuté les travaux prescrits, le maire l'y met en demeure et lui fixe un nouveau délai, qui ne peut être inférieur à un mois, et en cas de silence et de non réalisation, il procède aux travaux d'office, aux frais du propriétaire.

La rédaction de l'art L.511-2 crée une obligation de faire au maire; sa décision d'engager l'exécution d'office doit seulement être motivée. Il est nécessaire que pour motiver cette exécution d'office le maire ait fait constater, éventuellement par procès-verbal, la non réalisation des travaux prescrits ou leur insuffisance par rapport aux prescriptions de l'arrêté.

Le montant des frais est avancé par la commune et recouvré comme en matière d'impôts directs. Le contenu de la créance exigible par la commune du propriétaire est précisé à l'art R.511-5 du CCH.

L'art L.511-2 et les articles R.511-7 à R.511-10 du CCH prévoient que dans un immeuble en copropriété, et dans certaines conditions de forme, la commune peut ne se substituer qu'aux seuls copropriétaires défaillants, pour leur quote-part non honorée suite à l'appel de fonds effectué par le syndic, et à leurs frais : il s'agit d'une substitution financière et non de travaux d'office, les travaux étant alors effectués par le syndicat de copropriété.

### ***Arrêté constatant la réalisation des travaux***

Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire, par arrêté, constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Cet arrêté est notifié et transmis comme l'arrêté de péril .

Il est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais .

## **LE PERIL IMMINENT**

### ***Déclenchement de la procédure de péril imminent.***

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande au président du tribunal administratif, qui statue en référé, la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre 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 la constate.

L'avertissement adressé au propriétaire n'attend pas de réponse préalable à la saisine du tribunal par le maire, et n'est donc pas soumis à des délais quelconques : il suffit que le maire puisse attester qu'il a effectué cet avertissement, y compris en même temps qu'il saisit le juge<sup>3</sup>.

### ***Conclusion du rapport de l'expert et mesures mises en oeuvre***

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures

---

<sup>2</sup> Concerne l'Alsace-Lorraine

<sup>3</sup> Voir la note de jurisprudence sur ce point.

provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et si nécessaire peut, notamment, ordonner l'évacuation de l'immeuble.

Il est rappelé qu'une démolition ne peut jamais être imposée par un arrêté de péril imminent (sauf cas très exceptionnels et urgents) mais des purges peuvent l'être.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti par la sommation, le maire a le droit de faire exécuter d'office les mesures indispensables.

Sauf au cas où le propriétaire a exécuté des travaux mettant fin à tout péril, le maire doit poursuivre la procédure en « péril ordinaire » pour qu'il soit mis fin durablement au danger.(art L.511-3)

Enfin, on précise aussi que, sauf au cas où le propriétaire a exécuté des travaux mettant fin à tout péril, après réalisation des travaux prescrits par l'arrêté de péril imminent, il n'y a pas d'arrêté de levée du péril, mais poursuite de la procédure.

### *Notifications et transmissions*

L'arrêté de péril imminent est notifié aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, aux occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires peut être faite au seul syndicat de la copropriété.

La notification peut se faire par affichage à la mairie de la commune où est situé l'immeuble et par affichage sur l'immeuble lui-même. En cas de doute sur l'identification (des occupants, par exemple) ou l'adresse des propriétaires, il est fortement conseillé de procéder à ces affichages.

L'arrêté de péril imminent doit être transmis au préfet au titre du contrôle de légalité (art L. 2131-1 du CGCT)

En cas d'immeuble d'habitation, l'arrêté est transmis aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département . (art R. 511-4)

### *Travaux effectués d'office en cas de défaillance du propriétaire*

Lorsque, à défaut du propriétaire, le maire a dû prescrire l'exécution des travaux, le montant des frais est avancé par la commune et recouvré comme en matière d'impôts directs.

Le contenu de la créance exigible par la commune du propriétaire est précisé à l'art R.511-5 du CCH ; la rémunération de l'expert désigné par le TA est incluse dans cette créance.

### **PERIL IMMINENT ET PERIL ORDINAIRE**

Un arrêté de péril imminent ne permet que la réalisation ou l'imposition de travaux d'urgence. Il doit donc être obligatoirement relayé par un arrêté de péril ordinaire.

### **REGIME TRANSITOIRE des arrêtés de péril en cours**

**L'article 7** du décret traite du régime transitoire concernant des arrêtés de péril, ou portant sur les équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation, pris avant le 1<sup>er</sup> octobre 2006, selon la procédure antérieure, que ces arrêtés aient été transmis au tribunal administratif pour homologation ou non.

La disposition prévoit que, dans ces cas, lorsque subsiste un péril, le maire invite le propriétaire, tel qu'il figure au fichier immobilier - et celui-ci fait foi - à présenter ses observations sur les mesures prescrites dans l'arrêté dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. A l'issue de cette procédure, le maire notifie au propriétaire le délai imparti pour la réalisation des travaux à effectuer et peut prendre un arrêté portant interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux.

Si les travaux n'ont toujours pas été exécutés, le maire engage les travaux d'office en application des dispositions nouvelles prévues à l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **DROITS DES LOCATAIRES ET DES OCCUPANTS DES IMMEUBLES UTILISES A DES FINS D'HABITATION**

### ***Utilisation des locaux vacants***

A compter de la notification de l'arrêté de péril, imminent ou non imminent, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit.

Cette interdiction cesse d'être applicable à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux.

### ***Suspension du paiement des loyers***

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril, imminent ou non imminent, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de péril jusqu'à l'achèvement des travaux constaté par arrêté.

### ***Durée du bail en cours***

Dans les locaux frappés d'un arrêté de péril<sup>4</sup>, imminent ou non imminent, la durée du bail est suspendue de la notification de l'arrêté de péril à l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté prenant acte de la réalisation des travaux.

## **Hébergement des occupants et relogement des occupants des immeubles d'habitation**

***En cas d'interdiction temporaire d'habiter*** et d'utiliser les lieux, en cas d'évacuation, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants. En cas de défaillance du propriétaire, la commune se substitue et le coût de l'hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

***En cas d'interdiction définitive d'habiter*** et d'utiliser les lieux, ou d'évacuation définitive, le propriétaire, ou l'exploitant, doit assurer le relogement des occupants.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la commune prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Lorsque la commune, un organisme d'HLM ou une association agréée, a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme correspondant à un an de loyer du ménage relogé.

Lorsqu'un organisme, non soumis à la comptabilité publique, a effectué le relogement, le maire peut conférer au titre de paiement (ou à la facture) émis par celui-ci le caractère exécutoire par arrêté (en application du VI de l'art L.521-3-2 du CCH)

### ***Sanctions envers les propriétaires***

La loi "SRU", a introduit dans le régime du péril des sanctions pénales, jusqu'alors inexistantes; elles concernent les immeubles utilisés pour l'habitation ou l'hébergement, car elles visent des faits concernant les occupants.

L'ordonnance du 15/12/2005, ratifiée, a étendu et renforcé les incriminations et sanctions pénales.

L'article L.511-6 nouveau du CCH prévoit qu'est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une

---

<sup>4</sup> Et non plus suite à un arrêté portant interdiction temporaire d'utiliser et d'habiter les lieux;

amende de 100 000 € le fait de détruire, dégrader, détériorer ou de les rendre impropre à l'habitation, des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants. Est puni des mêmes peines, le fait de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser ces locaux ainsi que de les louer ou de les mettre à disposition.

Le refus délibéré sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits est sanctionné de 50 000€ et un an d'emprisonnement. Des peines complémentaires sont prévues (confiscation du fonds de commerce, interdiction d'exercer une activité professionnelle en rapport avec l'infraction..)

Notons enfin que les personnes morales s'exposent désormais à des sanctions pénales, des peines complémentaires (amende, dissolution de la société, interdiction d'exercer, fermeture de l'établissement..).

## **Garanties**

Les créances résultant de la substitution de la commune aux propriétaires ou exploitants pour effectuer les travaux d'office ou reloger les occupants sont recouvrées comme en matière de contributions directes, ce qui en fait des créances publiques privilégiées.

Ces créances garanties, de sus, jusqu'à l'ordonnance N° 2007-42 du 11 janvier 2007, par une hypothèque légale sur l'immeuble, le sont depuis cette ordonnance par un privilège spécial immobilier créé au 8° de l'art 2374 du code civil, ainsi que par des mécanismes de solidarité institués par cette même ordonnance<sup>5</sup>.

## **Sources :**

**art L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (procédure)**

**art R. 511-1 à R.511-12 du code de la construction et de l'habitation (procédure)**

**art L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (droit des occupants)**

**Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux**

**art L.541-1 à L.541-6 du code de la construction et de l'habitation (publicité et solidarité)**

---

<sup>5</sup> voir présentation de l'ordonnance du 11/01/2007 in « actualité juridique » et textes de référence, ainsi que l'analyse de l'ANIL.