

Objectifs

Prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices qui, de fait de leur état (vétusté, fissures, ruine...), menacent la sécurité des occupants, du voisinage et/ou des tiers.

Référence législative

- Code de la Construction et de l'Habitation, articles : [L 511-1 à 511-3](#), [L 521-1 à 521-3](#), R 511-1 et suivants
- Code Général des Collectivités Territoriales, article : [L 2213-24](#)

Moyens à mobiliser

- Pouvoirs de police du maire
- Péril ordinaire : faire appel au service technique de la commune ou à un « homme de l'Art »
- Péril imminent : saisir le Tribunal administratif
- Démolition totale : saisir le Tribunal de Grande Instance en référés
- Bâtiments classés : associer l'Architecte des Bâtiments de France à la procédure

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

Mail :

amv88@vosges.fr

PROCEDURES DE PERIL

IMMEUBLES SOUMIS AUX PROCEDURES DE PERIL

Il s'agit d'un immeuble bâti	L'immeuble présente un danger réel et actuel	Atteinte à la sécurité publique
Sont concernés : les constructions (murs, toiture, poutre, plancher, plafond, garde-corps, escalier, balcons, cheminées...), les constructions non encore achevées, les travaux de terrassement...	L'origine du péril doit provenir d'un défaut d'entretien, de vices de construction ou de la vétusté de l'immeuble. Si elle est extérieure au bâtiment (incendie, inondation, mouvements de terrain...) ou si la menace n'est qu'éventuelle, le maire ne peut pas recourir à la procédure de péril.	L'immeuble représente un danger pour la sécurité des occupants, du voisinage ou des tiers (ex : enfants qui jouent dans la ruine, automobilistes qui circulent à proximité de l'immeuble).

CHOIX ENTRE LES DIFFERENTES PROCEDURES DE PERIL

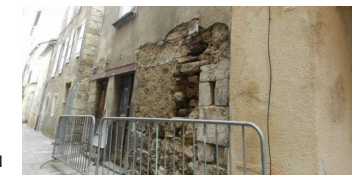
Péril imminent : réservée aux situations les plus critiques (l'immeuble constitue une telle menace que des mesures de sécurisation doivent être prises sans délai), cette procédure permet un traitement rapide de la situation (quelques semaines). Son champ d'action est toutefois restreint, car le maire ne peut prescrire que des mesures provisoires (instauration d'un périmètre de sécurité, bâchage de la toiture, pose d'étais, démolition d'une corniche...)

Péril ordinaire : fondée sur la conciliation, cette procédure est menée sur un laps de temps plus long (plusieurs mois). Elle permet au maire d'ordonner les réparations destinées à mettre durablement fin au danger. Si l'état du bâtiment ne permet pas d'envisager une réparation globale, ou à un coût bien trop élevé, le maire peut aller jusqu'à prescrire la démolition totale du bâtiment

Cumul de procédures : il arrive fréquemment que les maires engagent une procédure de péril imminent afin de sécuriser rapidement l'immeuble et que, dans le même temps, ils engagent une procédure de péril ordinaire, afin d'en obtenir la démolition.

DEROULEMENT (SYNTHETIQUE) DES PROCEDURES DE PERIL

Péril ordinaire	Péril imminent
<p>Phase d'échanges Par lettre recommandée, le maire informe le propriétaire des risques constatés. Il l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (deux pour les co-propriétés). Une phase de médiation s'instaure avec le propriétaire (courriers, visites, entretiens). Si cela ne permet pas de régler la situation, le maire poursuit la procédure et prend un arrêté.</p>	<p>Saisie du Tribunal administratif et rapport de l'expert Le maire adresse un courrier au propriétaire pour l'avertir qu'il saisit le Tribunal administratif afin d'obtenir la désignation d'un expert. Ce dernier se rend sur place, examine le bâtiment et adresse son rapport au maire (délai d'environ une semaine). Si l'expert estime que le péril n'est pas imminent, la procédure s'arrête : le maire doit alors lancer une procédure de péril ordinaire.</p>
<p>Arrêté de péril ordinaire Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux de réparation (ou de démolition) prescrits dans l'arrêté de péril. Une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux peut être prononcée. L'arrêté fixe un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.</p>	<p>Arrêté de péril imminent Si l'expert conclut à un péril imminent, le maire prend un arrêté dans lequel il liste précisément les mesures provisoires à réaliser et il fixe un délai d'exécution (en général, 2 ou 3 semaines). L'arrêté peut être complété par des mesures de protection des occupants (interdiction d'habiter/d'utiliser les lieux).</p>
<p>Contrôle des travaux réalisés A l'issue du délai imparti dans l'arrêté, le maire se rend sur place pour constater si les travaux entrepris par le propriétaire ont mis un terme au danger. Si tel est le cas, le maire prend un arrêté de mainlevée. Dans le cas contraire, le maire poursuit la procédure.</p>	<p>Contrôle des travaux réalisés A l'issue du délai imparti dans l'arrêté, le maire se rend sur place pour vérifier si les mesures prescrites ont été correctement réalisées. Si tel est le cas, la procédure de péril imminent s'arrête par un arrêté de mainlevée.</p>
<p>Exécution d'office des travaux Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants, le maire adresse au propriétaire une mise en demeure et lui fixe un nouveau délai d'exécution. A l'issue de ce délai, si l'immeuble constitue encore une menace pour la sécurité publique, le maire ordonne l'exécution d'office des travaux, pour le compte et aux frais du propriétaire négligent.</p>	<p>Exécution d'office des travaux Si les mesures provisoires n'ont pas été réalisées, ou si elles sont insuffisantes, le maire ordonne leur exécution d'office, pour le compte et aux frais du propriétaire négligent. Si les travaux mettent fin à l'imminence du péril, mais pas au péril en lui-même, le maire doit entamer une procédure de péril ordinaire.</p>



UN CAS VOSGIEN

La commune a mobilisé cet outil en vue de démolir des bâtiments pour réaménagement une partie de son bourg-centre. Pour ce faire, la **commune a acquis l'ensemble de ces propriétés en suivant deux possibilités** : une **vente amiable** avec les propriétaires des immeubles délabrés ou passer par la **procédure de péril** si l'amiable n'aboutissait pas. La commune a **rencontré les propriétaires** et leur a expliqué le **fonctionnement de la procédure de péril et ses coûts** (expertise, travaux). Suite à ces échanges, les biens ont été cédés en l'état pour des sommes minimes.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Ne pas tarder à intervenir** : si le maire n'engage pas de procédure de péril alors qu'il a connaissance de la situation, sa responsabilité peut être engagée en cas d'accident (pour défaut d'exercice de ses pouvoirs de police). Peu importe si l'immeuble est dans cet état depuis des années ou qu'il soit inoccupé : le maire doit intervenir,
- **Privilégier la médiation et la conciliation** : la menace d'une intervention de l'autorité publique est généralement suffisamment dissuasive pour régler la majorité des situations de péril,
- **Astreinte** : lorsque le bâtiment est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril peut prévoir que la non-exécution des réparations dans les délais impartis expose le propriétaire au paiement d'une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 € par jour de retard.

POINTS DE VIGILANCE

- **Démolition** : ne jamais ordonner la démolition totale d'un bâtiment dans le cadre d'une procédure de péril imminent,
- **Bâtiments mitoyens** : si l'immeuble en péril est mitoyen, il faut intégrer les propriétaires mitoyens à la procédure (mention dans l'arrêté, notification de l'arrêté et, si nécessaire, prescription de travaux de consolidation du bâtiment mitoyen),
- **Cessation de paiement du loyer** : le loyer et les charges des occupants cessent d'être dus à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de péril,
- **Aides au logement** : les aides au logement (AL/APL) sont suspendues tant qu'il n'est pas mis fin au péril,
- **Obligation de relogement** : le propriétaire de l'immeuble frappé d'une interdiction d'habiter/utiliser les locaux doit assurer le relogement des occupants (temporaire ou définitif, selon les prescriptions de l'arrêté de péril du maire).

LIMITES

- **Origine du péril** : les procédures de péril ne peuvent pas être utilisées lorsque l'origine du danger est extérieure au bâtiment (incendie, inondation, mouvement de terrain...) ou en cas d'urgence absolue. Dans ce genre de situation, le maire doit fonder son intervention sur ses seuls pouvoirs de police générale,
- **Risque financier** : lorsque la commune exécute des travaux d'office, elle agit pour le compte et aux frais du propriétaire négligent. Les frais ainsi avancés (expertise, coût des travaux...) sont recouverts comme en matière de contributions directes. Mais en cas d'insolvabilité du propriétaire, il peut s'avérer compliqué d'obtenir le remboursement des sommes engagées par la commune.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +++

- Cet outil permet à la commune de remédier rapidement à des situations présentant un risque pour la sécurité publique.
- Il permet de régler efficacement la problématique des ruines situées en plein cœur du centre-bourg. En effet, dans le département, une partie du parc immobilier est insuffisamment entretenu, voir laissé à l'abandon (souvent en raison de successions non réglées ou de propriétaires occupants qui n'ont pas les moyens d'entretenir correctement leur bien immobilier).

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE +

- Le maire est seul compétent : s'agissant de l'exercice de ses pouvoirs de police, il n'a pas à faire délibérer son conseil municipal avant d'engager la procédure ou d'ordonner l'exécution d'office des travaux.
- Procédure de péril ordinaire : des mois et plusieurs interventions sont généralement nécessaires pour régler définitivement la situation. Cela implique d'organiser l'action du maire et des services communaux en conséquence.

OUTILS A ASSOCIER

Habitat indigne : si l'immeuble présente à la fois un risque pour la sécurité publique (péril) et pour la santé des occupants (voir fiches sur l'habitat insalubre et la non-décence), le maire devra mener de front les deux procédures pour régler définitivement la situation.