

**LA PROCÉDURE DE MISE EN SÉCURITÉ DES**  
**IMMEUBLES MENAÇANT RUINE**  
**(EX « PROCÉDURE DE PÉRIL »)**

## DÉFINITION ET ENJEUX

Définition : « Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers »

Enjeux : Garantir la sécurité publique, prévenir la survenance d'un accident, et couvrir la responsabilité de la commune.

## DISPOSITIONS APPLICABLES

Réforme de l'ancienne procédure de « *péril* » par une ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, applicable pour tous les arrêtés adoptés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021

### Nouveaux textes :

Articles L. 511-1 à L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation

+

Articles R. 511-1 à R. 511-13 du Code de la construction et de l'habitation

+

La jurisprudence administrative, toujours en cours d'élaboration

## UN POUVOIR DE POLICE SPÉCIALE

Police générale : Pouvoirs généraux du Maire pour prévenir toute atteinte à la sécurité publique, la salubrité publique ou la tranquillité publique

Police spéciale des immeubles menaçant ruine :

- Un objectif et un champ d'intervention spécifiques
- Des pouvoirs étendus prévus par les textes

**Pouvoir de police = Obligation de mise en œuvre par le Maire = Responsabilité potentielle du Maire et de la Commune en cas d'inaction**

## L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

La police de la sécurité relève de la compétence du Maire  
≠ la police de la salubrité relève de la compétence du Préfet de département

Lorsqu'un EPCI est compétent en matière d'habitat, le pouvoir de police du Maire est transféré au Président de l'EPCI sauf :

- Opposition du Maire dans les six mois suivant le transfert de cette compétence ou l'élection d'un Président ;
- Ou renonciation par le Président de l'EPCI, après opposition d'un ou plusieurs Maires.

## CHAMP D'APPLICATION

*« Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers » :*

- Un immeuble : mur, bâtiment, édifice, monument funéraire ;
- Un immeuble appartenant à une personne autre que la commune ;
- Un risque pour la solidité de l'immeuble et pour la sécurité des occupants ou des tiers (≠ insalubrité) ;
- **Y compris lorsque le danger ne s'étend pas sur une voie publique ou sur le domaine public.**

## DEUX PROCÉDURES : PROCÉDURE ORDINAIRE ET PROCÉDURE « DANGER IMMINENT »

### Procédure ordinaire :

- Le danger existe mais il n'est pas susceptible de se manifester dans l'immédiat
- Mesures « *définitives* » : reconstruction / démolition de l'immeuble

### Procédure « danger imminent » :

- Le danger existe et est susceptible de se manifester d'un moment à l'autre
- Toutes mesures indispensables : Mesures « *conservatoires/provisoires* » (périmètre de sécurité, filets, consolidation...) mais aussi définitives, y compris la démolition

## LA PROCÉDURE ORDINAIRE

1/ Constat initial : Rapport (expert judiciaire ou services municipaux compétents)

2/ Procédure contradictoire préalable : Invitation à présenter des observations

3/ Arrêté de mise en sécurité (ordinaire) : Mise en demeure d'exécuter des mesures précises

4/(En l'absence d'exécution) : Astreinte journalière ET/OU exécution d'office

5/ Fin de la procédure : Mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité



## LA PROCÉDURE EN CAS DE DANGER IMMINENT

### 1/ Constat initial :

- Rapport (expert judiciaire ou services municipaux compétents)
- Ou danger imminent « manifeste »

### 2/ Absence de procédure contradictoire préalable

3/ Arrêté de mise en sécurité (danger imminent) : Mise en demeure d'exécuter des mesures

4/ (En l'absence d'exécution) : Exécution d'office (pas d'astreinte journalière possible)

### 5/ Fin de la procédure :

- Mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et fin de la procédure
- Ou passage en procédure ordinaire : Procédure contradictoire préalable + Arrêté de mise en sécurité (ordinaire)

## 1<sup>ÈRE</sup> ÉTAPE : LE CONSTAT

### **Pré-constats :**

- Le Maire reçoit les informations de toute personne ayant connaissance d'un immeuble menaçant ruine ;
- Le Maire peut faire procéder à toutes visites qui lui apparaissent utiles (autorisation judiciaire nécessaire si le propriétaire s'y oppose ou ne peut pas être atteint).

### **Rapport officiel de constat (sauf danger imminent « manifeste ») :**

**A/ Soit un rapport « des services municipaux compétents »** (≠ constat du Maire ou d'un adjoint)

Avantages : Pas de frais d'expertise

Inconvénients : Nécessite un ou plusieurs agents communaux disposant des compétences requises

**B/ Soit un rapport d'un expert judiciaire désigné par le Tribunal administratif (Recommandé)**

Avantages : Complétude du rapport (constats, nature du danger, recommandations) et charge moins lourde pour la collectivité

Inconvénients : Frais d'expertise à la charge de la commune

## LA DÉSIGNATION D'UN EXPERT JUDICIAIRE

Demande de désignation : Courrier adressé au Tribunal administratif de Melun par le Maire (sans représentation par un avocat), en LRAR ou remis contre décharge.

Nomination : Ordonnance du TA désignant un expert, qui se prononce dans un délai de 24h à compter de sa nomination.

Déroulé de l'expertise: Convocation des intéressés, y compris la commune, et réunion sur les lieux.

Rapport d'expertise: Constat des désordres, existence du danger, caractère imminent ou non du danger, mesures préconisées.

## 2<sup>ÈME</sup> ÉTAPE (PROCÉDURE ORDINAIRE UNIQUEMENT) : LA PHASE CONTRADICTOIRE

- Le Maire informe le propriétaire par courrier de son intention de mettre en œuvre cette procédure et des mesures qu'il entend adopter. Le rapport de constat (expert ou services municipaux) est mis à sa disposition.
- Le propriétaire est invité à formuler ses observations dans un délai fixé, qui ne peut pas être inférieur à 1 mois.
- A défaut de connaître l'adresse des propriétaires ou de pouvoir les identifier, l'information est valablement effectuée par affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

## 3<sup>ÈME</sup> ÉTAPE : L'ADOPTION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ

### Contenu de l'arrêté :

- Mise en demeure de réaliser des mesures dans un délai fixe (> 1 mois en procédure ordinaire)
- Mesures réglementaires : périmètre de sécurité, interdiction d'accès ou de stationnement
- Rappel qu'en cas d'inexécution : astreinte (procédure ordinaire uniquement) et exécution d'office
- Mention des voies et délais de recours

**Notification de l'arrêté** : Notifié par LRAR ou remis contre signature au propriétaire, le cas échéant aux occupants et à l'exploitant

En l'absence de propriétaire connu ou d'adresse connue : affichage en mairie + façade de l'immeuble

## MESURES PRESCRITES PAR L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ

### **A/ Mesures prescrites en procédure ordinaire :**

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation ;
- Démolition en tout ou partie de l'immeuble (*v. infra*);
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

**B/ Mesures prescrites en procédure danger imminent** : Toutes les mesures indispensables pour faire cesser ce danger. Ex : Pose de barrières et balisage, sécurisation (filets, bâchage, étaieement...), interdiction temporaire d'accès, le cas échéant réparation/démolition.

Conseil pratique : Reproduire à l'identique les mesures prescrites par l'expert.

## 4ÈME ÉTAPE: OBTENIR L'EXÉCUTION DES MESURES PRESCRITES

Constat d'inexécution. A l'issue des délais fixés par l'arrêté de mise en sécurité, faire constater par procès-verbal l'exécution ou non des mesures prescrites.

En cas d'inexécution : Sanctions pénales / Astreinte journalière / Exécution d'office

### A/ SANCTIONS PÉNALES

Peines : Un an d'emprisonnement et 50 000 € en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits. Peines complémentaires listées à l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Procédure : Transmettre le PV constatant l'inexécution des travaux prescrits et les éventuels refus écrits du propriétaire au Procureur de la République.

## B/ L'ASTREINTE JOURNALIÈRE (PROCÉDURE ORDINAIRE UNIQUEMENT)

Prononcé de l'astreinte. Le Maire adopte un arrêté prononçant une astreinte administrative contre le propriétaire.

Montant journalier. Le montant est fixé en fonction de l'ampleur des mesures et des travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution, sans pouvoir excéder 1000 € par jour de retard.

Recouvrement. L'astreinte est recouvrée par trimestre échu, par l'émission d'un titre exécutoire.

Durée. L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant, jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites par le propriétaire, ou leur exécution d'office par la commune.



## C/ L'EXÉCUTION D'OFFICE

Décision motivée : Le Maire adopte un nouvel arrêté motivé décidant de faire exécuter d'office les travaux aux frais du propriétaire

Recouvrement : Les sommes (frais d'expertise inclus) sont recouvrées par l'émission d'un titre exécutoire

Inconvénients de l'exécution d'office :

- Difficultés de mise en œuvre en cas de refus du propriétaire d'autoriser l'accès à sa propriété
- Incertitudes quant à la solvabilité du propriétaire

Conseil pratique : Contraindre le propriétaire à s'exécuter volontairement : accorder des délais supplémentaires, appliquer l'astreinte (procédure ordinaire), lui rappeler les conséquences possibles (sanctions pénales, exécution d'office).

## CAS PARTICULIER : LA DÉMOLITION

Conditions : La démolition ne peut être prescrite que :

- En procédure ordinaire, lorsqu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de sécurité seraient plus coûteux que sa reconstruction ;
- En procédure de danger imminent, lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger.

Autorisation judiciaire : Dans les deux procédures, la démolition ne peut être exécutée d'office par la commune qu'après autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

## 5ÈME ÉTAPE : FIN DE LA PROCÉDURE SUITE À L'EXÉCUTION DES MESURES PRESCRITES

### A/ La fin de la procédure ordinaire : Mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité

Rappel : Dresser un procès-verbal pour constater si la mise en demeure a été respectée (sauf si les mesures ont été exécutées d'office par la commune).

Arrêté de mainlevée : Le Maire constate la réalisation des mesures, et prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux

## B/ LA FIN DE LA PROCÉDURE « DANGER IMMINENT » : MAINLEVÉE OU TRANSITION VERS LA PROCÉDURE ORDINAIRE

**Hypothèse n° 1** : Les mesures prescrites dans l'arrêté « *danger imminent* » étaient suffisantes pour mettre fin « *durablement* » à tout danger.

**Conséquence** : Adoption d'un arrêté de mainlevée (mêmes conditions qu'en procédure ordinaire)

**Hypothèse n° 2** : Les mesures prescrites dans l'arrêté « *danger imminent* » ont mis fin à l'imminence du danger, mais n'ont pas mis fin « *durablement* » au danger lui-même.

**Conséquence** : Passage en procédure ordinaire : Procédure contradictoire / Arrêté de mise en sécurité (procédure ordinaire) / Le cas échéant en cas d'inexécution : Sanctions pénales, astreinte journalière, exécution d'office

## LA RESPONSABILITÉ DU MAIRE ET DE LA COMMUNE

En cas de survenance d'un accident, si le Maire n'a pas mis en œuvre la procédure de mise en sécurité, il est susceptible d'engager sa responsabilité.

Responsabilités potentielles :

- Responsabilité civile (pécuniaire) de la commune comme personne morale ;
- Responsabilité pénale du Maire comme personne physique (ex : blessures involontaires)

En pratique : les condamnations sont rares et portent sur des Communes n'ayant initié aucune étape de la procédure alors que le Maire avait été directement informé du danger.

Recommandation : Dès que la commune a connaissance d'un potentiel danger, initier la procédure et faire en sorte que le Maire mette en œuvre tous les moyens en sa possession pour prévenir le risque.

- *Merci de votre attention !*

-

5 rue Ebelmen  
75012 Paris

**Ingrid Van Elslande**  
Tél. +33 (0)6 24 61 77 55

[ive@ive-avocats.fr](mailto:ive@ive-avocats.fr)