

Procédure pour construction dangereuse menaçant ruine

Lorsqu'un maire constate qu'une construction présente un danger pour la sécurité publique, il est dans l'obligation d'entreprendre les démarches permettant de le faire cesser.

Article L 2213-24 du Code général des collectivités territoriales « Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues aux [articles L. 511-1 à L. 511-4-1](#) du code de la construction et de l'habitation ».

Articles L511-1 du code de la construction et de l'habitation : « 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 »

Permis de démolir

Lorsque la construction relève d'une protection particulière, ou si elle est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir, les travaux de démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir

Articles [L 421-3 du code de l'urbanisme](#) et [R*421-27 du Code de l'urbanisme](#)

Un permis de démolir sera également nécessaire pour réaliser des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- située dans un site inscrit ou classé, ou enfin identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme »([Article R*421-28 du Code l'urbanisme](#))

Cette nécessité permet à l'administration de s'assurer que le projet de démolition ne menace pas le patrimoine bâti classé et qu'il respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Pour cela, le propriétaire fait une demande de permis de démolir au moyen du [formulaire Cerfa n° 13405*02](#) (https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13405.do).

Les pièces à fournir avec le formulaire sont énumérées sur la notice explicative de demande de permis de démolir, le formulaire Cerfa n° 51434#03

Cependant, lorsqu'aucun accord amiable a été trouvé entre le propriétaire et la mairie, deux niveaux de procédure permettent au maire d'exiger des mesures de la part du propriétaire pour faire cesser les menaces, selon que celles-ci sont imminentes ou non.

Procédure de péril ordinaire

En l'absence de mesures prises par le propriétaire d'un bâtiment pour faire cesser le danger non immédiat que son bien représente, le maire l'informe par courrier du péril qu'il a constaté en joignant tous éléments utiles en sa possession (par exemple le constat qu'il a dressé sur les

risques de péril) et l'invite à présenter ses observations. Cette procédure contradictoire ne peut avoir une durée inférieure à un mois (Article R511-1 du code de la construction et de l'habitation).

Passé ce délai, le maire peut rendre un arrêté de péril ordinaire, assorti le cas échéant d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux (Article L511-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Cet arrêté de péril met en demeure le propriétaire de faire, soit les travaux de réparations nécessaires, soit de démolition dans un délai déterminé. Une telle décision est susceptible de recours devant les juridictions compétentes.

Dans le cas où, en l'absence de contestation, le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai prévu par l'arrêté, le maire met en demeure le propriétaire de s'exécuter dans un délai d'au moins un mois. Ensuite, par décision motivée, il peut faire procéder d'office à l'exécution des travaux.

L'article L511-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit également que « si l'état de ce bâtiments fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril ».

Procédure de péril imminent

Après une éventuelle tentative de conciliation avec le propriétaire, le maire peut engager une procédure de péril imminent lorsque le danger provenant d'une construction menaçant la sécurité publique est réel, actuel et susceptible de provoquer à brève échéance des troubles graves.

Cette procédure relève du pouvoir de police spéciale du maire. Pour cela, il formule par courrier au propriétaire, un avertissement motivé et appuyé (de photos par exemple), l'informant qu'une procédure de péril imminent est engagée. Si le bâtiment est inscrit, classé, protégé ou situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit ou dans une zone de protection, il en informe l'architecte des bâtiments de France. Il prend ensuite toutes les mesures de protection contre ce péril (signalisation, barrières, étais...). Par la suite, le maire saisit le tribunal administratif compétent et demande la nomination d'un expert qui statue dans les 24 heures. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, il proposera les mesures à mettre en oeuvre pour faire cesser l'imminence du péril (Article L511-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Le maire ordonnera alors les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité des personnes, par exemple l'évacuation du bâtiment, et rend un arrêté de péril imminent. Il met ensuite le propriétaire en demeure d'effectuer les travaux d'urgence. Si ce dernier n'exécute pas les travaux dans le délai imparti, le maire fait faire les travaux d'office pour le compte et aux frais du propriétaire. La procédure de péril imminent est suivie de celle de péril ordinaire lorsque le propriétaire a réalisé les travaux d'urgence mais sans faire cesser durablement le péril. La saisine du juge administratif peut également être suivie de la procédure de péril ordinaire lorsque le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril non imminent.

Modèle d'arrêté de péril imminent

Le maire de la commune de ...,

Vu les articles L.511-1 à L.511-6, L.521-1 à L.521-4, et R.511-1 à D.511-13-5 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu les articles L.2131-1, L.2212-1 et suivants, et L.2213-24 du Code général des collectivités territoriales,

(Si le bâtiment est classé ou inscrit monument historique)

Vu les article L.421-3 et suivants, et R 425-18 du Code de l'urbanisme et l'article L.621-9 du Code du patrimoine,

Vu la lettre d'information envoyée à l'architecte des Bâtiments de France (*le cas échéant*) et son autorisation (*ou le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques*).

Vu l'avertissement adressé à (*M. ou Mme ...*) demeurant à (*commune*), (*propriétaire, exploitant de l'immeuble, syndic de la copropriété, si le péril concerne des parties communes*) de l'immeuble sis à (*commune*) sur la parcelle (*références cadastrales*)

Vu le rapport du (*date*) dressé par M. ou Mme ..., expert désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de (*commune*) en date du (*date*) statuant en référé sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent,

Considérant qu'il ressort du rapport de l'expert 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 la construction susvisée, en raison de :

- ...
- ...
- ...
- ...

ARRETE

Article 1^{er} : M. ou Mme ... demeurant à ..., propriétaire de l'immeuble sis ... (*ou ses ayants droit, ou le syndicat des copropriétaires*), devra dans un délai de ... à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes les mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à ... (énumérer ici précisément les mesures à caractère provisoire à prendre) sur le ou les bâtiments (à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle. Plan à joindre si nécessaire).

Article 2 : (*En cas d'occupants dans le bâtiment*) Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, cet immeuble (*ou la partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de ... jours. Cette évacuation est à caractère définitif (*ou temporaire et prendra fin lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de tout péril. 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 ordinaire.*).

Article 3 : Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1er 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 4 : Le propriétaire (*ou l'exploitant du local d'hébergement, hôtel meublé*) mentionné à l'article 1^{er} est tenu 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'habitat (*à reproduire ici*). Le

non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par les articles L. 511-6, L. 521-4 et L. 11-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Le propriétaire (*ou l'exploitant du local d'hébergement, hôtel meublé*) mentionné à l'article 1^{er} 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 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 6 : Le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} ou ses ayants-droit, à son initiative a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril 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 publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire.

Article 8 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1^{er} et porté à la connaissance des occupants (*et éventuellement de ...*). Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de

Article 9 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Article 10 : 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 de ...*), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant M. ou Mme le Maire de la commune de ... dans 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.

Article 12 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de ... dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à ..., le ...

Signature du Maire

Le point de vue de l'assureur

Du fait de son obligation de parer à toute éventualité de danger sur le territoire de sa commune, le maire a tout intérêt à prendre les mesures nécessaires pour être couvert avant même que sa responsabilité ne soit engagée. En matière d'assurance en particulier, il convient de bien se renseigner sur les risques couverts par les différents contrats pour chaque situation.