

BRÈVE N° 2025 – 03

POUVOIR DE POLICE SPÉCIALE cas d'un IMMEUBLE ou ÉDIFICE menaçant « ruines »

Il arrive que certains bâtiments soient dans un état préoccupant à tel point que des mesures doivent nécessairement être entreprises sans délai !

L'inaction des propriétaires peut entraîner une situation d'insécurité dans le bâtiment et sur la voie publique.

Pour répondre à ce problème, le législateur a créé une police spéciale dans le cas d'un danger inhérent à l'immeuble (si le phénomène est extérieur à la construction alors il faut actionner les pouvoirs de police générale du maire) :

=> **sauvegarde de la sécurité publique.**

Réf : Code de la Construction et de l'Habitation
- Articles L511-2 à L 511-21
- Articles R511-1 à R 511-9



I. Autorité compétente :

Ce pouvoir de police spéciale (article L 511-4) permet, entre autre, à son détenteur, d'engager les procédures contradictoires préalables à l'édition des arrêtés de mise en sécurité : Il s'agit de décisions prises par le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) lorsque la sécurité des occupants d'un immeuble / édifice / ou des usagers de la route, piétons, deux roues, automobilistes est menacée...

Pour les EPCI disposant de la compétence Habitat, ce pouvoir de police est automatiquement transféré au Président, sauf opposition exercée par les Maires.

Le Maire ou le Président de l'EPCI est ainsi compétent à prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine (article L. 2213-24 du Code général des collectivités territoriales) dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Autre solution possible : Le Maire ou Le Président de l'EPCI demande la nomination d'un expert auprès du Tribunal Administratif avant la prise d'un arrêté de mise en sécurité (***voir modèle courrier saisine du tribunal administratif***).

IV.1. Phase contradictoire / mise en œuvre de la procédure d'arrêté de mise en sécurité ordinaire :

Une procédure contradictoire préalable à l'édition de l'arrêté de mise en sécurité est prévue par les articles *L.511-10 et R.511-3* du CCH. Elle se déroule entre le maire (ou Président de l'EPCI ou expert nommé par le TA) et la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures prescrites.

si le rapport du Maire (ou Président de l'EPCI ou expert nommé par le TA (*L.511-9* du CCH)) ne prescrit pas un danger imminent, c'est à dire si la sécurité des habitants ou des tiers n'est pas menacée de façon immédiate, alors :

=> le Maire ou le Président de l'EPCI adresse un courrier (***voir modèle courrier contradictoire***) au propriétaire ou au syndic de copropriété indiquant qu'une procédure de mise en sécurité, par le biais de l'arrêté correspondant, pourrait être engagée. Il communique tous éléments utiles relatifs aux mesures qu'il compte prescrire. Le destinataire disposera d'un délai d'un mois (minimum) pour y répondre et indiquer les travaux qu'il envisage de mettre en œuvre. En l'absence de réponse, la procédure d'arrêté de mise en sécurité ordinaire (anciennement péril ordinaire) peut être engagée par le Maire ou le Président de l'EPCI.

NB : A défaut de pouvoir identifier les personnes concernées ou de localiser leur adresse, la procédure contradictoire est valablement conduite par affichage en mairie, ainsi que sur la façade de l'immeuble, des éléments d'information requis.

Il s'agit d'une procédure visant à contraindre le propriétaire à effectuer des travaux pour mettre fin au péril. Cette procédure est adaptée quand le péril est certes présent mais dont l'urgence est relative, c'est-à-dire que le bâtiment / édifice ne menace pas la sécurité des occupants et/ou du public dans un présent immédiat.

L'arrêté de mise en sécurité ordinaire (voir modèle arrêté) :

Par arrêté, l'autorité compétente met en demeure le propriétaire et le cas échéant les autres titulaires de droits réels figurant au fichier immobilier, de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois à compter de sa notification aux intéressés, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou ordonner les travaux de démolition.

Ces derniers doivent être rigoureusement justifiés : l'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitive. En cas de danger imminent, l'arrêté de mise en sécurité ordinaire sera précédé d'un arrêté de mise en sécurité imminent.

1^{er} cas : Réalisation des mesures par le propriétaire

A l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des travaux prescrits, exécutés dans les règles de l'art. Si les travaux ont été réalisés de façon satisfaisante, le maire en prend acte par un arrêté de mainlevée (*cf article L.511-14 du CCH*).



2^e cas : Non réalisation des mesures par le propriétaire

Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de *l'article L. 511-11* (immeuble ou logement devenu inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté), la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte constitue ainsi un outil de pression financière pour forcer les propriétaires à mettre en œuvre les mesures prescrites.

Possible exécution d'office des mesures prescrites aux frais du propriétaire (frais travaux, procédure, maîtrise d'ouvrage...)

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition qui ne peut intervenir que sur le fondement d'une décision du juge judiciaire statuant en la forme des référés.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à *l'article L. 511-10* ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de *l'article L. 511-11* visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à *l'article L. 511-15*, sont recouvrés comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de *l'article L. 1617-5* du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

IV. 2. Phase contradictoire / procédure d'urgence de mise en sécurité :

Le rapport du Maire, Président de l'EPCI ou expert nommé par le TA prescrit un danger imminent, c'est à dire si la sécurité des habitants ou des tiers est menacée de façon immédiate :

=> Le Maire ou le Président de l'EPCI peut saisir le tribunal administratif afin qu'un expert soit désigné. Ce dernier interviendra en urgence. Si la menace est effectivement immédiate, le Maire va recourir à la procédure d'urgence de mise en sécurité (anciennement arrêté de péril imminent) sans convoquer le propriétaire ou le syndic.

La procédure d'urgence de mise en sécurité

Par arrêté, l'autorité compétente met en demeure le propriétaire et, le cas échéant les autres titulaires de droits réels figurant au fichier immobilier, de faire, dans un délai laissé à l'appréciation de la situation, les réparations nécessaires pour faire cesser l'urgence que représente l'état du bâtiment en termes de sécurité pour les habitants et/ou le public ou ordonner les travaux de démolition.

Si les travaux ne sont pas exécutés, la procédure est identique à l'arrêté de mise en sécurité ordinaire.

Remarques :

- Il est possible d'engager les deux procédures en même temps. Il y aura donc deux procédures distinctes, l'une visant à faire face à l'urgence, l'autre à mettre fin définitivement au péril.

Dans les 2 procédures, la démolition peut-être autorisée mais après autorisation du Tribunal Judiciaire selon une procédure accélérée au fond (*Article L511-16 et 19* du Code de la Construction et de l'Habitation).

- **Attention** : dans les deux procédures, veiller à solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si l'immeuble ou l'édifice est situé dans une zone classée Monument Historiques, protégé ou inscrite. L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de 15 jours.