



BANQUE des
TERRITOIRES



**Mettre en œuvre la police spéciale des
édifices menaçant ruine**

Sommaire

01 Introduction

02 Champ d'application de la notion d'édifice menaçant ruine

03 L'autorité de police compétente et le choix de la procédure

04 Le déroulement des procédures

05 La responsabilité administrative en cas de carence

06 Remboursement des frais avancés par la commune

01

Introduction



Introduction

- ✓ La police spéciale des édifices menaçant ruine est très ancienne (datant du début du 18ème siècle) et, plus spécifiquement, la procédure de péril découle d'une loi du 21 juin 1898 prévoyant qu'un impératif d'intérêt général justifie l'atteinte au droit de la propriété privée.
- ✓ Le régime actuel procède de plusieurs textes:
 - la loi SRU du 13 décembre 2000
 - l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux,
 - la loi du 25 mars 2009 et, en dernier lieu, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

L'ensemble de ces textes ont été codifiées dans le CCH **aux articles L 511-1 et suivants et R 511-1 et suivants du CCH.**

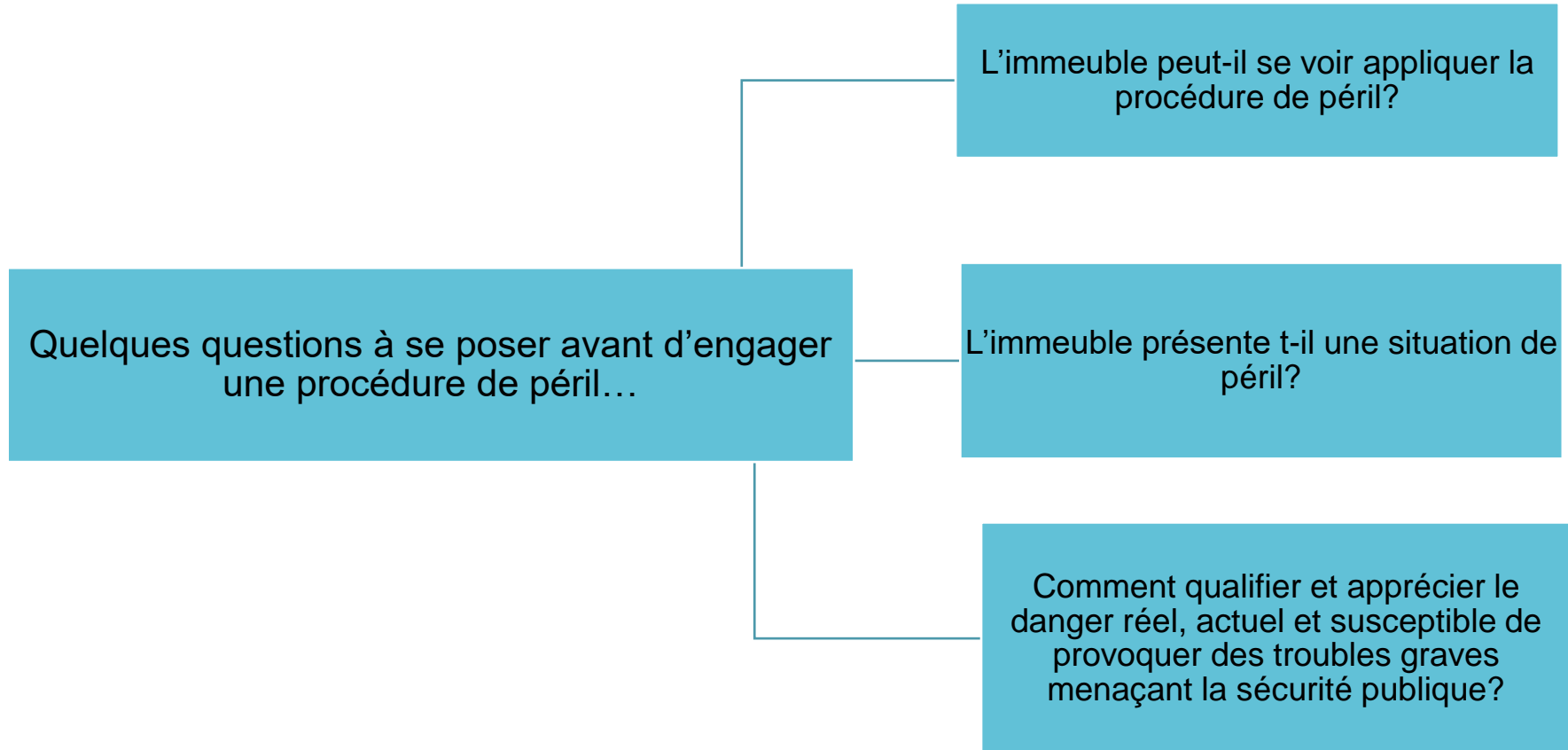
- ✓ La distinction de la police spéciale et de la police générale doit être bien appréhendée par les autorités titulaires des pouvoirs de police.
- ✓ Le maire n'a pas à opérer de choix discrétionnaire entre l'une ou l'autre des polices à mettre en œuvre. En droit administratif, il est dit en situation de compétence liée.

02

**Champ d'application de la notion
d'édifice menaçant ruine**



Champ d'application de la notion d'édifice menaçant ruine



Champ d'application de la notion d'édifice menaçant ruine

- ✓ *L'édifice doit être « bâti »: - Il s'agit de toutes constructions anciennes ou récentes, achevées ou non ainsi que leurs parties annexes*

 - ✓ *Quelques exemples dégagés par la jurisprudence:*
 - *bâtiments tous usages confondus,*
 - *murs et toitures d'un bâtiment,*
 - *tous les éléments incorporés à l'édifice tels que les gouttières, balcons, cheminées etc.*

 - ✓ *Des spécificités:*
 - *les monuments funéraires*
 - *les équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation (Exemple: l'ascenseur collectif d'habitation)*

 - *A contrario, des immeubles sont exclus de la définition:*

 - ✓ *Des terrains non bâtis*

 - ✓ *Des immeubles ne correspondant pas à des constructions (un arbre par exemple)*
-

Champ d'application de la notion d'édifice menaçant ruine

- ✓ *Les immeubles communaux du domaine public ou privé*
- ✓ *Les immeubles classés au titre des monuments historiques (le traitement des monuments historiques classés relève d'une procédure spécifique prévue par le code du patrimoine et de la compétence propre du préfet de Région).*

✓ *L'édifice doit menacer ruine*

- Les désordres doivent provenir d'une cause inhérente à la construction c'est-à-dire survenant à l'intérieur de l'immeuble (vices de constructions, défauts d'entretien, désordres liés à des interventions techniques malencontreuses sur le bâti).

Voir les exemples concrets apportés par le Guide Immeubles menaçant ruine - analyse juridique & recommandations opérationnelles - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) - Janvier 2016 - 42 pages

La loi permet au maire de procéder à toutes visites utiles pour vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice (Article L 511-1 du CCH).

Champ d'application de la notion d'édifice menaçant ruine

- Lorsque le désordre résulte d'une cause extérieure à l'immeuble, par exemple des phénomènes d'inondation et de glissement de terrain, le maire doit user de son pouvoir de police générale pour édicter les mesures de sécurité qui s'imposent afin de rétablir la sécurité des occupants, des voisins et des usagers de voies publiques.

✓ *L'état de l'édifice doit présenter un danger pour la sécurité publique*

- *Le danger doit être réel, actuel, susceptible de provoquer des troubles graves et menacer la sécurité des locataires, des occupants, des passants ou toutes autres personnes pouvant pénétrer dans l'immeuble.*

- *La procédure de péril ne pourra être engagée que s'il est attesté l'une des deux situations suivantes :*

- *L'effondrement qui pourrait compromettre la sécurité publique*

- *Le défaut de garantie de solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique*

- *La procédure n'est pas circonscrite aux risques pour la voie publique ou aux abords de l'immeubles. Elle doit également s'appliquer aux dangers avérés pour les voisins, les occupants ou encore pour un immeuble abandonné ou inoccupé mais accessibles aux personnes lorsque le propriétaire n'a pas empêché ou suffisamment empêché l'accès.*

Champ d'application de la notion d'édifice menaçant ruine

- ✓ *Comment qualifier et apprécier le danger réel, actuel et susceptible de provoquer des troubles graves menaçant la sécurité publique?*
 - *Danger ayant un caractère d'extrême urgence = intervention sans délai*
 - *Danger ayant un caractère d'urgence simple = intervention dans les plus brefs délais (par exemple, 48h)*
 - *Danger avéré mais de présentant pas de caractère d'urgence = intervention dans un délai plus long mais raisonnable*

Nota bene: bien que le maire ait l'initiative du déclenchement de la procédure de péril (ordinaire ou imminent), il ne lui appartient pas de conclure à l'imminence ou non du danger. De même, il ne peut s'affranchir des conclusions de l'expert nommé par le tribunal administratif dans le cadre d'une procédure de péril imminent.

Contre qui la procédure de péril peut-elle être intentée ?

✓ *Différentes personnes peuvent être visées par la procédure de péril*

- Le propriétaire ou le nu-propriétaire

Cas des propriétaires décédés avec des héritiers ayant ou non renoncé à la succession (RM n°19280 publiée au JO Sénat du 27/10/2011).

Attention: les locataires et les tiers chargés de la gestion de l'immeuble (agence immobilière par exemple) ne peuvent se voir prescrire des mesures tendant à remédier aux désordres).

- Les copropriétaires d'un immeuble et le syndicat de copropriété

- Les propriétaires d'immeubles mitoyens

- Les propriétaires des immeubles abandonnés ou inoccupés

Nota bene: Si les travaux prescrits incombent aux propriétaires, ceux-ci se voient offrir des solutions pour s'en dispenser via la conclusion d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique ou d'un contrat de vente moyennant le paiement d'une rente viagère.

03

L'autorité de police compétente et le choix de la procédure



L'autorité de police compétente

*Les textes relatifs à la procédure de péril (articles L 511-1 et suivants et R 511-1 et suivants du CCH) font directement référence au « **maire** ».*

*Mais concernant les **EPCI compétents en matière d'habitat**, les pouvoirs de police spéciale sont automatiquement transférés au président, sauf opposition des maires ou renonciation du président, en application de l'article L 5211-9-2 du CGCT.*

*Trois polices spéciales en matière d'habitat sont concernées par cette procédure, **dont la police des édifices menaçant ruine** (voir compte rendu de la réunion téléphonique du 29 mars 2018 consacrée à la politique locale du logement et la lutte contre l'habitat indigne).*

Pas de transfert du pouvoir de police administrative générale, qui reste de la compétence du maire.

Le choix de la procédure

Danger découlant
d'une cause
extérieure à
l'immeuble ou
extrême urgence

- Pouvoirs de police générale du maire (article L 2212-2 du CGCT)

Danger découlant
d'une cause
inhérente à
l'immeuble

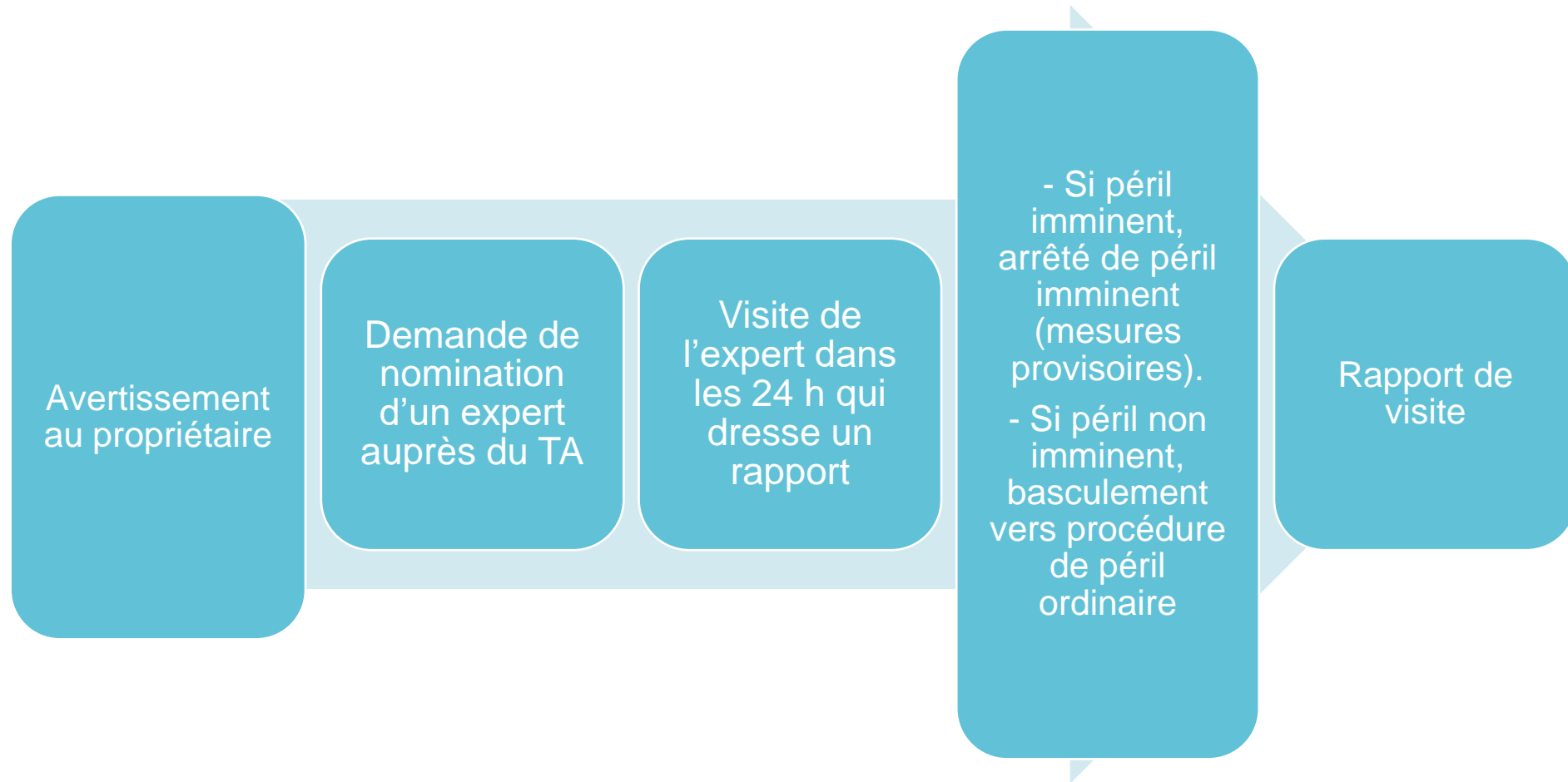
- N'est pas d'une extrême urgence, mais est imminent (police spéciale – procédure de péril imminent – art. L 511-3 du CCH)
- N'est ni urgent, ni imminent (police spéciale- procédure de péril ordinaire- art. L 511-2 du CCH)

04

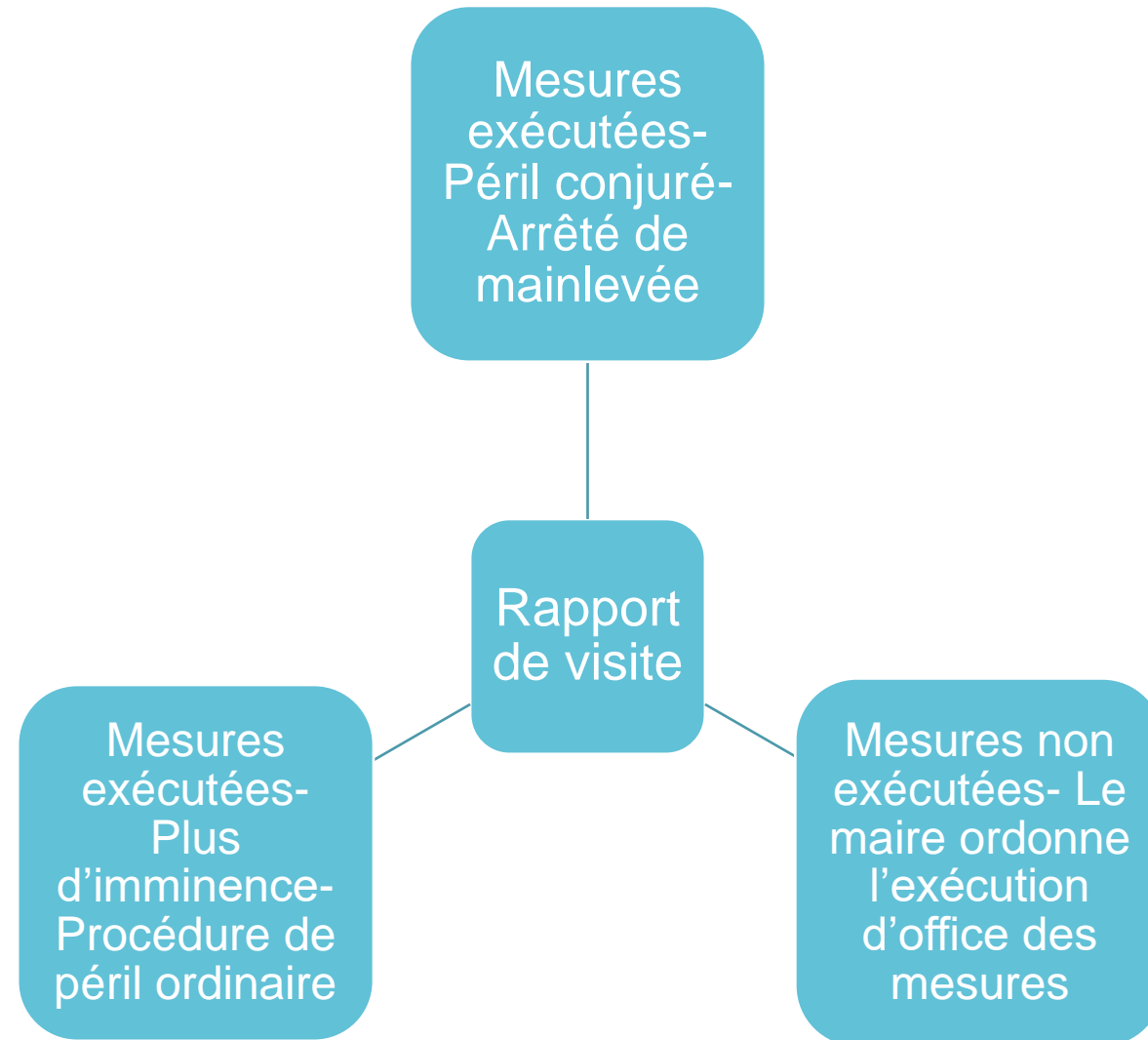
Le déroulement des procédures



La procédure de péril imminent



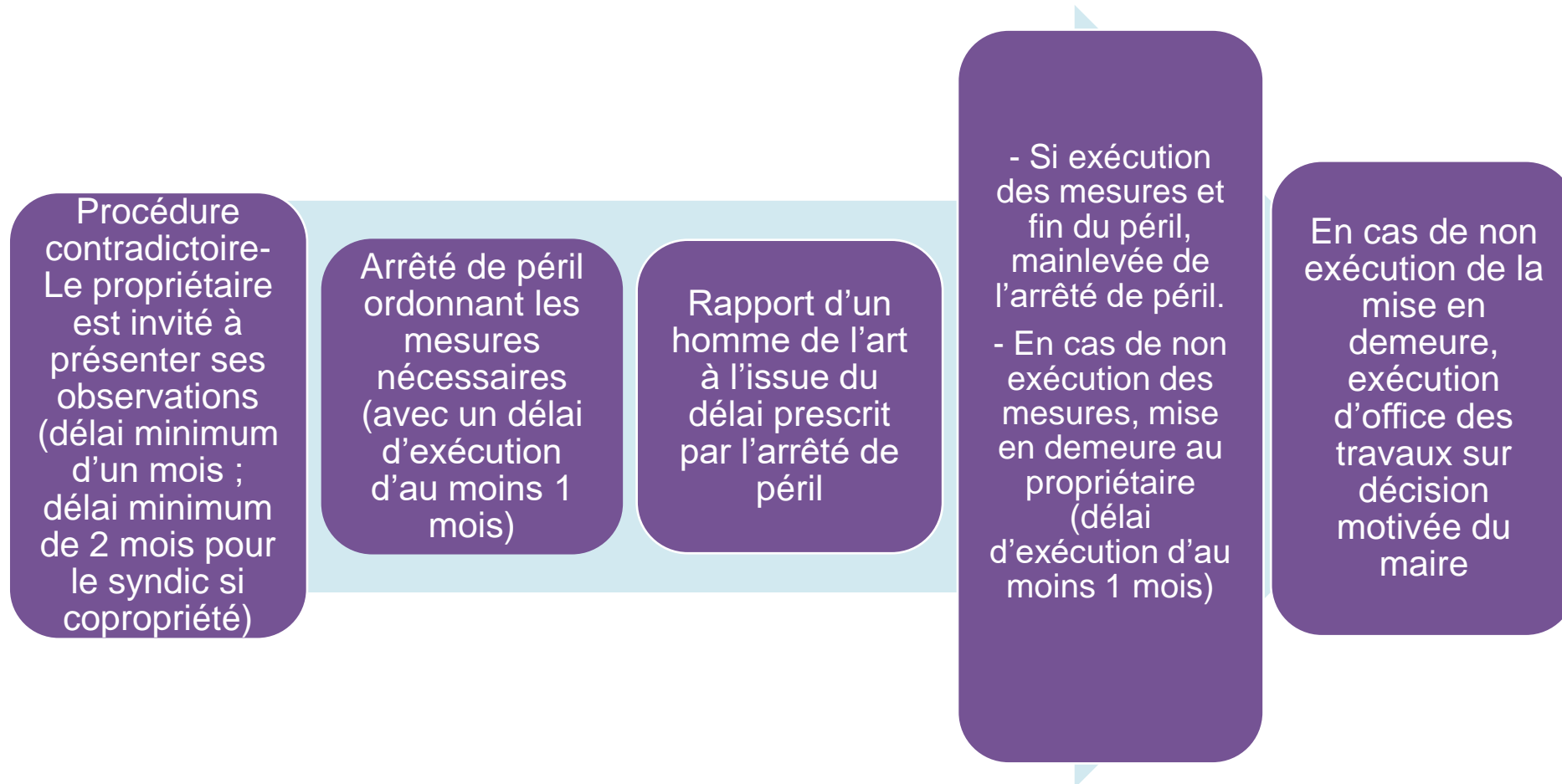
La procédure de péril imminent (suite et fin)



La procédure de péril imminent

- ✓ *A mettre en œuvre lorsque le péril présente un caractère d'urgence, mais non immédiat, devant faire l'objet d'une réponse dans de très brefs délais (par exemple dans les 48 heures, parfois quelques jours) : le péril est dit imminent.*
- ✓ *Aucune astreinte ne peut être prononcée dans le cadre de cette procédure.*
- ✓ *La démolition ne peut être ordonnée que par une procédure de péril ordinaire, et non par une procédure de péril imminent. Cependant, si, compte tenu des circonstances exceptionnelles (situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave), la démolition s'avère nécessaire, elle ne peut être ordonnée que dans le cadre de la police générale du maire, et non de la police spéciale du maire (**Conseil d'État, 6 novembre 2013, n° 349245**).*
- ✓ *Lorsque l'arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, selon les circonstances, il peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Si le propriétaire ne satisfait pas à son obligation, le maire (ou le président de l'EPCI s'il a la compétence) doit assurer le relogement ou l'hébergement décent des occupants aux frais du propriétaire.*

La procédure de péril ordinaire



05

La responsabilité administrative en cas de carence

La responsabilité administrative en cas de carence

- ✓ *La carence du maire à agir peut engager la responsabilité de la commune. Le maire ne peut invoquer l'absence de moyens de se rendre compte de l'état véritable d'un bâtiment dangereux pour exonérer la commune de sa responsabilité. (Conseil d'Etat, 25 avril 1941, Maurel).*
- ✓ *Si le maire n'agit pas, le préfet peut faire usage de son pouvoir de substitution. Le préfet pourrait prescrire, en lieu et place du maire, les mesures nécessaires en raison du péril causé par un immeuble menaçant ruine, sur le fondement de l'article L. 2215-1 du CGCT (sauf en Alsace – Moselle).*
- ✓ *Le maire est susceptible d'engager sa responsabilité s'il n'exécute pas les travaux d'office en lieu et place du propriétaire défaillant (Conseil d'État, 27 septembre 2006, n° 284022, commune de Baalon).*

06

**Remboursement des frais avancés
par la commune**

Remboursement des frais avancés par la commune

Les frais de toutes natures avancés par la commune sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Ce dispositif de recouvrement des créances est expressément prévu aux articles L 511-4 et R 511-5 du CCH.

Article L511-4

« Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. »

Article R511-5

« La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des [articles L. 511-2 et L. 511-3](#) comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif. »

Remboursement des frais avancés par la commune

- ✓ *Vente d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril et garanties de recouvrement des créances au profit de la collectivité*

Selon une réponse ministérielle du 12 novembre 2013, « l'ordonnance du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte 11 contre l'habitat insalubre ou dangereux a instauré plusieurs dispositifs afin de mieux garantir le recouvrement des créances publiques nées de la substitution des communes aux propriétaires défaillants d'immeubles dangereux pour réaliser les travaux d'office. Ainsi, l'ordonnance a complété l'article 2374 du code civil par un 8° »

Il est indiqué dans une autre réponse ministérielle que « l'adjonction du 8° de l'article 2374 du code civil a permis de créer, au profit notamment des communes, un nouveau privilège spécial immobilier inscrit à la conservation des hypothèques ou au livre foncier, qui se substitue à l'ancienne hypothèque légale jusqu'alors prévue par les textes relatifs au péril. La création de ce privilège spécial immobilier, dont le fondement repose sur la conservation de l'immeuble, assure une meilleure garantie de recouvrement des créances publiques. Ce privilège spécial immobilier primera sur tous les autres privilèges y compris ceux inscrits avant lui. Ensuite, afin d'éviter que les ventes successives d'un immeuble dangereux laissent la personne publique créancière sans débiteur solvable, une solidarité légale est établie entre les propriétaires successifs d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril. La commune créancière peut alors adresser le titre de recouvrement à l'un quelconque de ces propriétaires successifs, à charge pour ceux-ci de se répartir les charges financières correspondantes (art. L. 541-2 du CCH). » RM n° 07033 publiée dans le JO Sénat du 27/08/2009.

Service de renseignements téléphoniques

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

➤ *par téléphone au 0970 808 809*

➤ *par mail sur le site Internet www.caissedesdepotsdesterritoires.fr en cliquant sur APPUI JURIDIQUE ou TÉLÉPHONE. Vous y trouverez également une rubrique « Questions-réponses ».*

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.

banquedesterritoires.fr



| [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

