

Edifices menaçant ruine

PROBLEME

Certains édifices ne présentant pas les garanties nécessaires au maintien de la sécurité publique peuvent, par leur effondrement partiel ou total, être un danger pour leurs occupants, pour les passants, pour les immeubles contigus ou pour toute personne susceptible d'y pénétrer. Dans ce cas, le Maire ou le Président de l'EPCI peut déclencher une procédure de péril dans des conditions précises.

TEXTES

- Articles L.2213-24 du Code général des collectivités territoriales
- Articles L.511-1 et s., et R.511-1 à D.511-13-5 du Code de la construction et de l'habitation
- Article R.421-29 du Code de l'urbanisme

LA DEFINITION DU PERIL

Elle est donnée par l'article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que 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.

A cet effet, la loi rappelle que le Maire peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles pour vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment ou édifice.

En outre, toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au Maire.

Il convient également de préciser que les pouvoirs de police spéciale prévus aux articles L.511-1 à L.511-4 et L.511-5 et L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation sont transférés au Président de l'EPCI lorsque l'EPCI est compétent en matière d'habitat, et à condition que les Maires des communes membres ne se soient pas opposés à ce transfert dans un délai de six mois suivant l'élection du Président de l'EPCI (CGCT, Art. L.5211-9-2 al. 6).

Ce faisant, la répartition des pouvoirs de police au sein des groupements intercommunaux à fiscalité propre doit être soigneusement analysée afin d'identifier l'autorité compétente au titre de cette police spéciale, qui est détenue soit par le Maire, soit par le Président de l'EPCI.

LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE PERIL

- **Précisions sur les pouvoirs du Maire (ou du Président de l'EPCI)**

Il convient au préalable de souligner qu'il existe deux procédures pour remédier au péril d'immeuble, qui sont souvent confondues, et qui sont déterminées par la cause du péril.

Au titre des dispositions des articles L.511-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation, le Maire (ou le Président de l'EPCI) détient des pouvoirs de police spéciale à l'égard des édifices menaçant ruine. En effet, ces dispositions ne trouvent à s'appliquer que lorsque le péril est imputable au défaut d'entretien de l'immeuble par son propriétaire.

Cette procédure doit ainsi être distinguée des pouvoirs de police générale de sécurité que le Maire détient au titre de l'article L.2212-2.1° du CGCT, qui lui permettent d'ordonner la démolition ou la réparation d'immeubles menaçant ruine lorsque ceux-ci sont exposés à des dangers provenant de causes extérieures. Ce n'est que face à une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent que le Maire pourra faire usage de ce pouvoir de police générale à la place du pouvoir de police spéciale (TA Strasbourg 2 mai 2000, SCI OPA c/ Ville de Thann).

Le pouvoir de police générale incombe au seul Maire et, à l'inverse du pouvoir de police spéciale reconnu par les articles L.511-1 du CCH, ne peut en aucun cas être transféré au Président de l'EPCI.

Dans certaines circonstances, le pouvoir de police spéciale incombera au Président de l'EPCI tandis que le pouvoir de police générale incombera au Maire, qui ne pourra intervenir qu'en situation d'extrême urgence en cas de carence du Président de l'EPCI au titre de son pouvoir de police spéciale.

La jurisprudence administrative (CE, 12 juin 1987, Conrard) précise que le Code de la construction et de l'habitation ne donne pas au Maire des pouvoirs aussi étendus que le permet le CGCT et, surtout, que les procédures mises en œuvre sont distinctes.

En outre, le Maire n'a pas le choix entre les deux voies, il est dans une situation de compétence liée (CE, 10 oct. 2005, Commune de Badinières).

- **Les conditions à réunir**

La procédure de péril définie par le Code de la construction et de l'habitation peut être appliquée si les conditions qu'elles énoncent sont réunies :

- L'immeuble doit être un édifice : ce ne peut être un immeuble non bâti. Peut être considéré comme édifice dangereux un immeuble en construction, un monument funéraire ou des éléments incorporés (cheminées, balcons, corniches...).

- Le danger doit émaner de l'immeuble lui-même : il faut que les désordres proviennent de l'immeuble lui-même, par exemple de ses fondations, d'un vice de construction (C.E., 24 mars 1989, époux Junino), à l'exclusion de toutes causes extérieures : inondations, éboulements, avalanches, glissements de terrains... (CE 27 juin 2005, Ville d'Orléans).

- Il faut que l'immeuble menace ruine : les causes ordinaires du péril d'immeubles sont la vétusté, le défaut d'entretien, les vices de construction. Le danger doit être réel, actuel et

susceptible de provoquer des troubles graves et menacer la sécurité des locataires, des occupants, des passants ou des personnes pouvant pénétrer dans l'immeuble.

- A contrario, l'insalubrité de l'immeuble ne peut pas justifier un arrêté de péril (CE, 15 avril 1996, Ville de Bordeaux).

Selon que le péril présente un caractère imminent ou non, deux procédures sont applicables.

- **La procédure d'urgence : le péril imminent**

Si l'état des murs, bâtiments ou édifices est tel qu'il fait courir un péril imminent, le Maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI, dispose de moyens renforcés afin d'ordonner les mesures provisoires indispensables (CCH, art. L. 511-3).

L'urgence de la situation justifie le fait que la procédure contradictoire préalable obligatoire en cas de péril « ordinaire » ne soit pas ici exigée. Ainsi, un simple avertissement, adressé au propriétaire de l'immeuble par le Maire, ou le Président de l'EPCI s'il est compétent, est suffisant pour déclencher la procédure de péril imminent.

A noter que si l'immeuble est inscrit dans un secteur sauvegardé, ou plus généralement dans une zone de compétence de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le Maire, ou le Président de l'EPCI, doit informer ce dernier de l'avertissement adressé au propriétaire (CCH, art. R. 511-2 et R. 511-2-1).

Une fois cet avertissement effectué, le Maire doit saisir la juridiction administrative compétente d'une demande de nomination d'expert. Cet expert sera chargé, dans les 24 heures qui suivent sa nomination, d'examiner les bâtiments, de dresser un constat de l'état des bâtiments mitoyens, et de proposer, s'il constate l'imminence du péril, les mesures nécessaires pour y mettre fin.

Dans l'hypothèse où l'expert a conclu à l'existence d'un péril grave et imminent, le Maire peut alors ordonner au propriétaire d'exécuter les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité des lieux, assortie d'un délai pour les exécuter. Cet arrêté de péril imminent est exécutoire immédiatement.

Il convient de souligner que si le Maire a l'initiative du déclenchement de la procédure de péril, le choix entre la procédure ordinaire et celle d'urgence ne lui appartient pas du fait qu'il ne peut passer outre les conclusions de l'expert (C.E., 17 avril 1959, Préfet de police contre époux Lévy-Mague) : lorsque l'état de l'édifice laisse prévoir l'effondrement ou la chute des matériaux avant que la procédure ordinaire n'ait abouti à une solution positive, le Maire doit engager la procédure d'urgence. Mais si l'expert estime qu'il n'y a pas urgence, le Maire est alors obligé de reprendre la procédure dite ordinaire.

Les mesures provisoires prises par le Maire peuvent être l'évacuation de l'immeuble (C.E., 24 mars 1989, époux Junino), ou l'exécution de travaux provisoires (étaieusement, abattage d'une cheminée, pose de barrières...). Mais il ne peut s'agir, en principe, de mesures définitives telle que la démolition de l'immeuble (C.E., 12 juin 1987, Conrard).

Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles (danger grave et imminent pour la sécurité publique) résultant de considérations de fait (immeuble situé sur un terrain en forte déclivité et surplombant des habitations) le Maire peut ordonner la démolition de l'immeuble (C.A.A. Lyon, 21 mai 1991, ville de Lyon contre Mlle Perrat). Le Maire peut également valablement ordonner la démolition de l'un des éléments dangereux de l'immeuble (C. Cass. civ, 23 février 1988, Ladine contre commune de Richardménil).

Si le délai prescrit par le Maire n'est pas respecté, celui-ci pourra alors exécuter d'office les mesures provisoires ordonnées, aux frais et risques du propriétaire défaillant.

Les sommes avancées par la commune sont recouvrées comme en matière de contributions directes : le Maire pourra émettre un titre exécutoire, sans qu'il soit nécessaire de saisir préalablement le Juge administratif pour demander la condamnation du propriétaire au remboursement des dépenses exposées pour les travaux effectués d'office (C.E., 18 mai 1988, ville de Toulouse).

La créance de la commune comprendra le coût de l'ensemble des mesures nécessaires pour mettre fin au péril, notamment les travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments contigus, les frais exposés par la commune en tant que maître d'ouvrage public, ainsi que le cas échéant la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.

En outre, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 est venue préciser que le montant de la créance due par des copropriétaires défaillants est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de s'y substituer.

A ce stade de la procédure, les mesures provisoires ont été exécutées, soit par le propriétaire, soit d'office par la commune, et deux hypothèses sont alors à envisager :

- les mesures ont à la fois conjuré le danger, et mis fin durablement au péril : le Maire, sur le rapport d'un expert, prendra acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement par voie d'arrêté ;

- les mesures n'ont pas conjuré l'imminence du danger et n'ont pas mis fin durablement au péril : le Maire engage alors la procédure de péril « ordinaire » prévue à l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation.

▪ **La procédure ordinaire : le péril non imminent**

La procédure dite de péril « ordinaire » vise l'hypothèse dans laquelle le danger n'est pas immédiat. La procédure que devra respecter le Maire, ou, le Président de l'EPCI s'il est compétent, est encadrée à l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le Maire constate l'existence d'un péril, celui-ci est préalablement tenu de mettre en œuvre une procédure contradictoire : il informe le propriétaire des lieux, en joignant tous les documents utiles en sa possession, et l'invite à présenter ses observations dans un délai prescrit (qui ne pourra être inférieur à un mois).

Si au terme de cette procédure aucun arrangement n'a été trouvé, ou si les explications du propriétaire n'ont pas été satisfaisantes, le Maire prend un arrêté de péril. Par cet arrêté, le Maire enjoint au propriétaire d'effectuer les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril, voire de démolir l'immeuble, et ce dans un délai prescrit.

A noter que si des mesures particulières peuvent également être prises pour protéger la sécurité des bâtiments situés à proximité de l'immeuble en péril, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a élargi cette possibilité en remplaçant la notion de « *bâtiments mitoyens* » par celle de « *bâtiments contigus* ».

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.

De même, le Maire a le pouvoir d'assortir son arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, d'une manière temporaire ou définitive (sans toutefois excéder un an), s'il estime que l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des personnes. Cet arrêté fixera également la date à laquelle le propriétaire des lieux doit informer le Maire de l'offre de logement ou d'hébergement qu'il a faite aux occupants de l'immeuble.

En outre, avant de prendre son arrêté de péril, le Maire devra demander l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si l'immeuble concerné est classé ou est situé dans une zone protégée (CCH, art. R. 511-2).

Le propriétaire qui souhaite exécuter les travaux prévus dans l'arrêté de péril se voit offrir plusieurs possibilités :

- exécuter purement et simplement les mesures prescrites ;
- conclure un bail à réhabilitation ;
- conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère.

Le Maire constatera la réalisation des travaux, sur le rapport d'un expert, et prononcera la mainlevée de l'arrêt de péril.

Cependant, si le propriétaire des lieux n'exécute pas spontanément les mesures prescrites dans l'arrêté de péril, le Maire n'a pas les pouvoirs de les exécuter d'office immédiatement. Celui-ci devra de nouveau mettre en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai prescrit. Ce délai ne peut être inférieur à un mois.

Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1 du même code.

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, le Maire peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution (art. L. 511-2 du même code).

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par le Maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du Code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Le Maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir à une remise de son produit lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le Président d'un EPCI en application de l'article L. 5211-9-2 du Code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

A défaut pour le Maire ou, le cas échéant, le Président de l'EPCI de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

Ce n'est que si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai imparti que le Maire pourra faire procéder d'office à leur exécution. Sa décision devra toutefois être dûment motivée.

Ainsi, contrairement à ce qui était prévu auparavant, la saisine du Tribunal administratif n'est plus obligatoire, que ce soit pour nommer un expert, ou pour se prononcer sur l'état de péril de l'édifice.

Une exception toutefois : si le Maire veut procéder d'office à la démolition de l'immeuble, il devra saisir le juge, qui rendra une ordonnance l'y habilitant sous la forme des référés.

Enfin, l'exécution d'office des travaux se fait aux frais et risques des propriétaires défaillants, selon les mêmes règles que celles exposées lors de la procédure de péril imminent.

- **La mise en œuvre conjointe des deux procédures**

La procédure d'urgence et la procédure ordinaire peuvent être menées concurremment, par exemple pour permettre au Maire ou au Président de l'EPCI de faire étayer d'urgence un pan de mur, quitte à obtenir par la suite, devant le Tribunal administratif, l'autorisation de démolir ou de réparer l'immeuble étayé si le propriétaire n'effectue pas les travaux. Le Maire prend alors deux arrêtés, l'un fondé sur l'article L.511-3 du Code de la construction, l'autre sur l'article L.511-2 du même code.

- **La publicité des arrêtés de péril**

Elle est commune aux arrêtés de péril imminent et non imminent et figure à l'article L.511-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Tout arrêté de péril est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux occupants et le cas échéant à l'exploitant de l'immeuble. A défaut, de connaître l'adresse de ces personnes, la notification de ces arrêtés est valablement effectuée par affichage à la Mairie ou au siège de l'EPCI et à la Mairie en cas de compétence du Président de l'EPCI

De même, à la demande du Maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

En outre, les arrêtés de péril, comme ceux prononçant la mainlevée de l'interdiction d'habiter, doivent être transmis au Préfet (CGCT, art. L.2131-1).

Enfin, en cas de compétence du Maire, ces mêmes arrêtés doivent être communiqués au Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage total ou partiel d'habitation (CCH, art. R. 511-4).

LES CONSEQUENCES POUR LES OCCUPANTS ET LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE

En cas de péril imminent, le Maire ou le Président de l'EPCI peut prescrire par arrêté l'évacuation des occupants et en cas de péril non imminent, le Tribunal administratif peut constater l'insécurité de l'immeuble, ce qui donne au Maire le pouvoir d'interdire l'habitation de l'immeuble.

Il appartient alors au propriétaire, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants, ou de contribuer au coût correspondant à cette obligation (CCH, art. L.521-1).

A défaut, dans le cas d'interdiction temporaire ou définitive, c'est le Maire qui prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, dont le coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant (CCH, art. L.521-3-2).

Ces articles ne sont pas visés parmi les pouvoirs de police transférés au Président de l'EPCI, qui est en conséquence incompétent pour assurer le relogement des occupants en application l'article L.521-3-2 du CCH, quand bien même aurait-il adopté l'arrêté de péril.

La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants défaillants est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le Maire ou le Préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Notons enfin que le Maire peut éventuellement réquisitionner des logements (CE, 17 juin 1953, Fichot et Faragou), notamment pour permettre l'exécution de l'ordonnance du Tribunal administratif prescrivant la démolition de l'immeuble (CE, 9 janvier 1956, Landais et Adam).

L'article L.521-3-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit, aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, que tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans ces conditions ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

LA PROCEDURE POUR LES MONUMENTS FUNERAIRES

Le Maire peut prescrire la réparation ou la démolition des monuments funéraires 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 (CCH, art. L.511-4-1).

Ce pouvoir n'est pas transféré au Président de l'EPCI puisque l'article L.511-4-1 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas visé par l'article L.5211-9-2 du CGCT.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un monument funéraire est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure suivante :

Il est important de noter que toutes les notifications et formalités de la procédure doivent être effectuées par lettre remise contre signature.

Le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, les personnes titulaires de la concession ou leurs ayants droit et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois (CCH, art D.511-13).

Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un monument funéraire menaçant ruine, le Maire doit solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les cas où ce monument funéraire est soit inscrit au titre des monuments historiques, soit situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit, soit situé dans une aire de mise en valeur ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, soit protégé au titre des monuments naturels et sites inscrits, classés ou en voie de classement (voir en ce sens l'article L.341-7 du code de l'environnement). L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours (CCH, art. D.511-13-1).

Dans un secteur sauvegardé délimité, l'arrêté du Maire prescrivant la réparation ou la démolition du monument funéraire menaçant ruine ne peut être également pris qu'après avis de l'ABF, avis réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. L'ABF est invité à assister à l'expertise. Si la procédure de péril a été engagée avant la délimitation du secteur sauvegardé, l'ABF doit être informé de l'état de la procédure et invité à assister à l'expertise si celle-ci n'a pas encore eu lieu (CCH, art. D.511-13-2).

Le Maire met les personnes titulaires de la concession en demeure de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au danger ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les monuments mitoyens (CCH, art. D.511-13-3).

L'arrêté pris par le Maire est notifié aux personnes titulaires de la concession. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé le cimetière ainsi que par affichage au cimetière.

Sur le rapport d'un homme de l'art ou des services techniques compétents, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté.

Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure les personnes titulaires de la concession d'y procéder dans le délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Lorsque la commune se substitue aux personnes titulaires de la concession défailtantes 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.

La créance de la commune sur les personnes titulaires de la concession ou leurs ayants droit née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application de cette procédure 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 monuments mitoyens et les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux personnes titulaires de la concession défailtantes, sont recouverts comme en matière de contributions directes (CCH, art. L. 511-4-1).

NOTA

L'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation fixe le régime des sanctions pénales applicables en cas de non-respect des mesures prescrites dans le cadre des procédures de péril. Ces sanctions concernent différentes situations :

- Le fait, après mise en demeure, de refuser délibérément et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 précité (1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende).
- Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril (1 an d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende).
- Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux (art. L. 511-2 CCH) et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition (art. L. 511-5 CCH).

Des peines complémentaires sont également prévues au même article (art. L. 511-6 CCH).

A noter également que le juge administratif, saisi par toute personne intéressée, doit rechercher si le dommage causé par un bâtiment qui s'est effondré n'est pas « *imputable à une carence du maire dans la mise en œuvre des pouvoirs qu'il détient des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation* » et, en l'absence de contestation sérieuse sur ce point, ordonner les mesures conservatoires de nature à faire échec ou mettre un terme aux dangers immédiats (CE, 8 mars 2010, MA, req. n°331115).

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

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° instituant un nouveau privilège spécial immobilier au profit des communes, qui doit être inscrit au fichier immobilier ou au livre foncier en Alsace-Moselle. Ce nouveau dispositif permet à la commune de s'opposer, en cas de mutation de l'immeuble, au versement du prix de la cession au vendeur, en faisant valoir son privilège pour récupérer sa créance. Une procédure de saisie immobilière peut également être engagée par le comptable public à la demande du Maire ou après avoir sollicité son autorisation, selon les règles et les formes prévues par le code des procédures civiles d'exécution. Cette procédure permet à la commune d'obtenir la vente forcée de l'immeuble et de faire valoir son privilège sur le produit de la vente pour recouvrer le montant de sa créance. Ainsi, sans qu'il soit nécessaire d'envisager un transfert de propriété aux communes, il apparaît que celles-ci bénéficient d'instruments adaptés pour s'assurer du recouvrement auprès des propriétaires défaillants des sommes qu'elles ont dû engager lors de la réalisation de travaux d'office » (RM, JOAN, 12 novembre 2013, p 11853, n° 5128).