

Les procédures de péril (Police du Maire)

Les pouvoirs du maire en matière d'édifices menaçant ruine sont prévus par l'article L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et les articles L. 511-1 à L.511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Cette réglementation des édifices menaçant ruine, plus communément appelée « procédure de péril », permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition d'un immeuble dont l'état est susceptible de compromettre la sécurité publique.

L'article L. 511-1 du CCH indique :

« 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 (...) ».

Initiative de la procédure

- La procédure de péril est un pouvoir de **police spéciale** du maire.
- Il s'agit d'un **pouvoir propre** du maire (c'est-à-dire que le conseil municipal est incompétent en la matière).
- Toute personne qui aurait connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue d'informer le maire (article L. 511-1 du CCH).

Une procédure applicable uniquement aux immeubles bâtis

- Le maire ne peut mettre en œuvre la procédure que sur les immeubles bâtis : bâtiments, murs, murs de soutènement, balcons, corniches, cheminées, tuyaux d'évacuation des eaux de toiture...
- Sont donc exclus du champ d'application de cette procédure les dangers provoqués par un chemin, le risque de chute d'un arbre...
- L'usage de l'immeuble n'a pas d'incidence sur l'exercice de la procédure. Il pourra s'agir d'un immeuble à usage d'habitation, agricole, commercial, industriel...
- De même, tous les bâtiments, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques peuvent être concernés (à l'exception des bâtiments communaux, le maire ne pouvant se faire des injonctions à lui-même).

Le danger doit émaner de l'immeuble

- Afin de mettre en œuvre la procédure de péril, il est indispensable que le danger soit inhérent à l'immeuble (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté...).
- Lorsque la solidité de l'immeuble est compromise en raison d'une catastrophe naturelle (inondation, séisme, incendie ...) la procédure de péril est inapplicable. Toutefois, le maire pourra intervenir sur le fondement de ses pouvoirs de police générale (articles L. 2212-2 et suivants du CGCT).



▲ L'objectif : le maintien de la sécurité publique

Le maire doit intervenir lorsqu'il y a un danger pour les passants, les occupants de l'immeuble ou toute personne susceptible d'y pénétrer.

Son intervention concerne les menaces d'effondrement aussi bien sur la voie publique que sur une propriété privée dès lors qu'est en jeu la sécurité de toute personne qui se trouverait dans la propriété ou viendrait à y pénétrer.

A titre d'exemple, le maire peut déclencher la procédure de péril pour un édifice menaçant ruine :

- accessible aux tiers mais situé en bordure d'une voie privée (Conseil d'Etat, 27/11/1970, Cavignac)
- inoccupé mais dont l'accès n'est pas efficacement interdit (Conseil d'Etat, 21/12/1979, Souchon)

▲ Comment distinguer entre péril imminent et péril ordinaire ?

Lorsqu'un immeuble menace de ruine, le maire dispose, pour faire cesser le danger, de la procédure de péril ordinaire et de péril imminent.

Le choix entre ces deux procédures est apprécié par le maire en fonction du danger présenté par l'édifice :

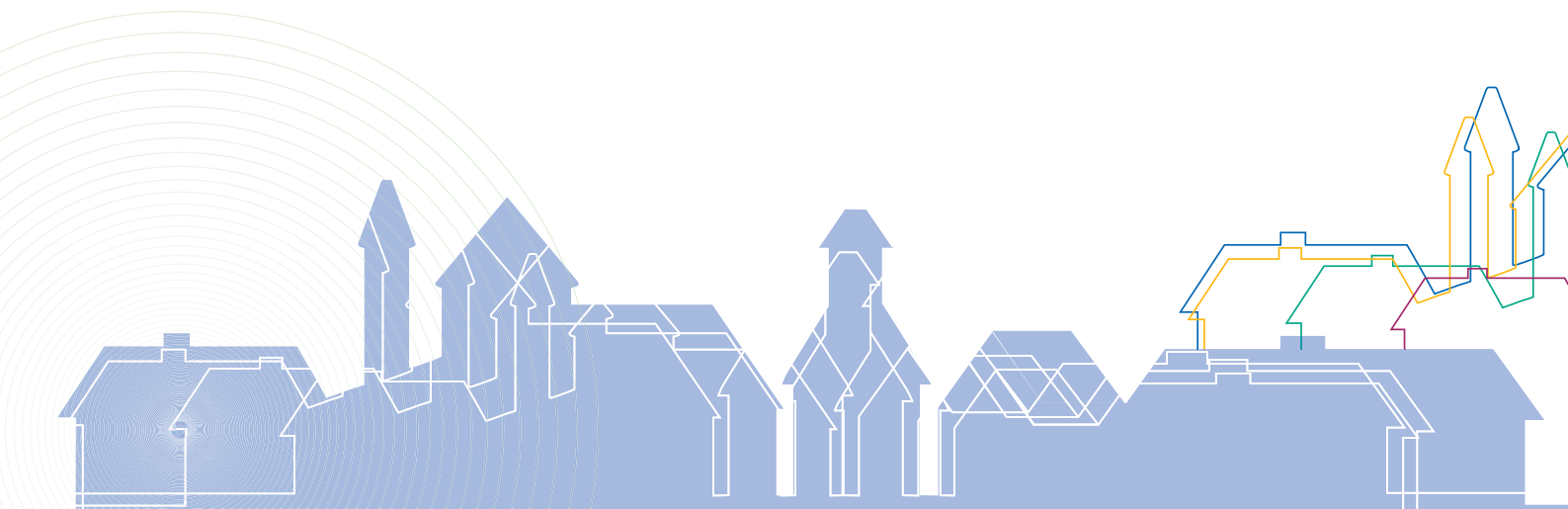
- la procédure de péril ordinaire lorsque le danger n'est pas immédiat ;
- la procédure de péril imminent lorsque la situation justifie une intervention très rapide, cette procédure permettant d'édicter des mesures provisoires (article L. 511-3 du CCH). Il y a notamment urgence en cas d'immeubles comportant certains éléments dont la solidité n'est plus assurée.

⇒ Voir les schémas des procédures de péril ordinaire et de péril imminent ci-contre et au verso.

Des modèles d'arrêtés sont téléchargeables sur le site suivant :

<http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/default.htm>

(dans le sommaire à gauche, au niveau de la partie intitulée "appui méthodologique, juridique et technique" cliquer sur "des modèles d'actes juridiques").



Péril ordinaire

(articles L. 511-1, L. 511-2, R. 511-1 à R. 511-5 du CCH)

PHASE CONTRADICTOIRE

Délai minimum : un mois (R. 511-1)

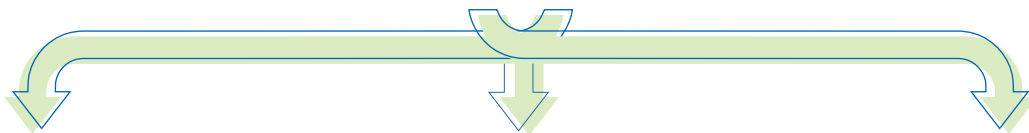
Le maire envoie un courrier au propriétaire l'informant des désordres constatés et l'invitant à présenter ses observations.



ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE

Délai minimum : un mois (R. 511-3)

Le maire met en demeure le propriétaire de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires.



Le propriétaire conteste l'arrêté par la voie du recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

Le propriétaire exécute les travaux.



Main-levée de l'arrêté de péril.

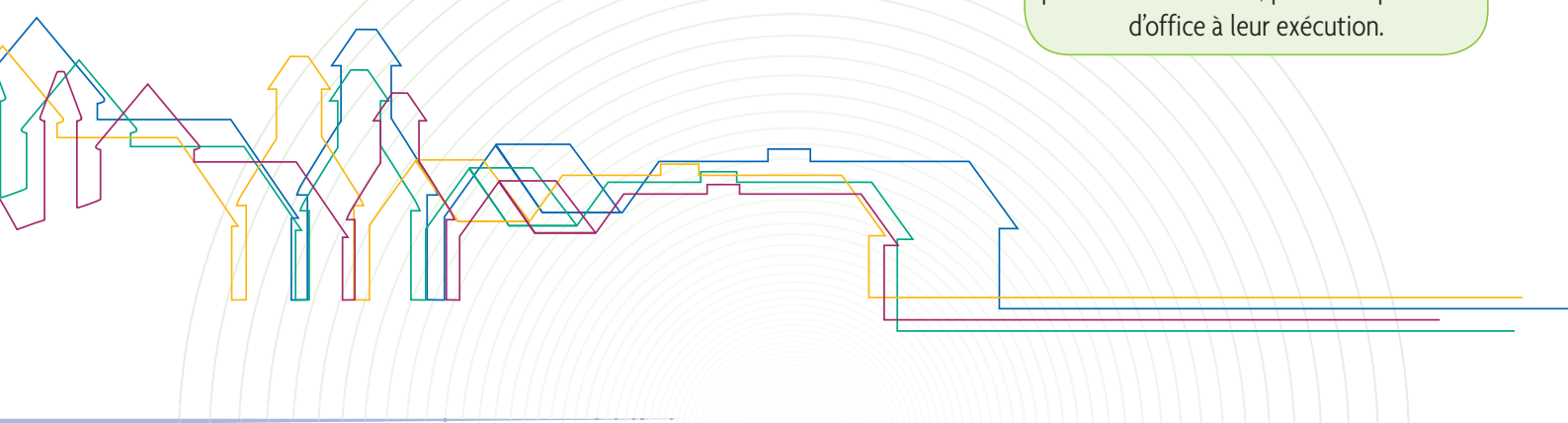
Le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai fixé par l'arrêté.



Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.



A défaut de réalisation dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, peut faire procéder d'office à leur exécution.



Péril imminent

(articles L. 511-3 du CCH)

Le maire adresse un **AVERTISSEMENT ÉCRIT** au propriétaire.



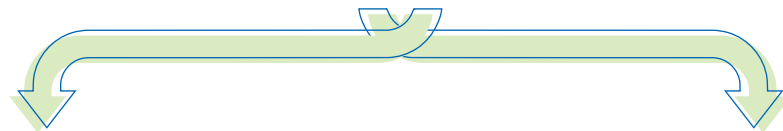
Le maire saisit le **TRIBUNAL ADMINISTRATIF**.



Le juge administratif désigne un expert chargé de constater, dans les **24 HEURES**, l'urgence et le péril imminent.



L'expert indique ses conclusions dans un rapport.



Cas n°1 :

Si le rapport conclut à l'existence d'un péril imminent.



ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT

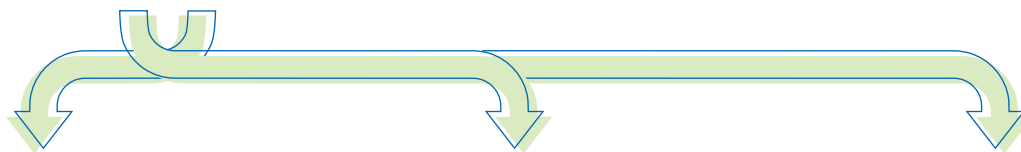
Le maire met en demeure d'effectuer les travaux d'urgence.

Cas n°2 :

Si le rapport conclut à un péril non imminent.



Le maire lance la procédure de **PÉRIL ORDINAIRE**.



Si le propriétaire fait des travaux permettant de faire **cesser durablement tout péril**.



Sur le rapport d'un expert, le maire prend acte de la réalisation des travaux et de leur date d'achèvement.

Si le propriétaire réalise les **travaux d'urgence**.



Poursuite d'une procédure de **péril ordinaire** pour mettre fin durablement au péril.

Si le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai imparti.



Le maire fait les **travaux d'office** aux frais du propriétaire.