

Maire face à un péril ordinaire ou à un péril imminent

La police des immeubles menaçant ruine est souvent bien utilisée par les services. Pourtant, la ligne de partage avec le champ d'application de la police générale n'est parfois pas très claire, et la police des édifices menaçant ruine n'intervenant qu'en cas de danger lié à un immeuble bâti.

LES AUTEURS



VINCENT GOUTAL,
avocat associé
barreau de Paris,
Vincent Goutal, Alibert
et associés



PHILIPPE PEYNET,
avocat associé
barreau de Paris,
Vincent Goutal, Alibert
et associés

1 Différencier péril ordinaire et péril imminent

En matière de péril, il existe une police spéciale à la disposition du maire, la police des immeubles menaçant ruine (articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Le pouvoir de police spéciale conféré au maire par ce texte s'exerce toutefois dans le cadre de procédures distinctes, selon que le péril est ordinaire, c'est-à-dire réel et sérieux, mais pas immédiat ou imminent.

Dans ce dernier cas, le danger doit être réel, c'est-à-dire susceptible de provoquer à brève échéance des troubles graves. Un homme de l'art, expert désigné par la juridiction administrative, doit s'en assurer.

2 Distinguer police spéciale et police générale

Le maire n'est compétent pour intervenir au titre de la police spéciale que dans le cas d'un danger émanant d'un immeuble bâti. La police des édifices menaçant ruine ne vise donc que les immeubles (qui peuvent d'ailleurs appartenir à une personne publique, mais non à la commune, le maire ne pouvant s'adresser d'injonctions entendus comme les édifices bâtis et les éléments pouvant y être incorporés (balcons, corniches, etc.).

Dans certaines hypothèses, il peut même s'agir d'un remblai ou d'un mur de soutènement. Plus encore, le danger doit émaner, à titre prépondérant, de l'édifice, et non d'une cause extérieure à l'état de l'immeuble telle qu'une inondation, une chute d'arbre ou un effondrement de galeries souterraines.

3 Intervenir en cas d'extrême urgence

La ligne de partage entre police spéciale (cause inhérente à l'immeuble) et police générale (cause extérieure) s'efface toutefois en cas d'extrême urgence: le maire est alors fondé à user de ses pouvoirs de police générale pour prescrire l'exécution des mesures nécessaires pour assurer la sécurité publique. Ainsi, dans une affaire où un mur, gravement endommagé à la suite d'un incendie, menaçait de s'effondrer à tout moment sur les constructions voisines et la voie publique - ce qui justifiait, a priori, l'intervention au titre de la police spéciale -, il a été jugé que le maire pouvait faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale. Mais les frais d'une telle intervention, fondée sur l'intérêt public, et non sur la dangerosité liée à un bâtiment donné, restent alors à la charge de la commune.

4 Engager une procédure de péril ordinaire

La procédure de péril ordinaire permet d'imposer à un propriétaire la réalisation de travaux - parfois très lourds - est très formalisée. A l'inverse de la procédure de péril imminent, elle se caractérise par l'édiction d'un arrêté, sans expertise préalable, mais après une phase contradictoire (qui intervient, depuis 2005, avant l'édiction de l'arrêté de péril). Concrètement, le maire doit d'abord prendre l'attache du propriétaire et des titulaires de droits réels immobiliers - tels qu'ils apparaissent au fichier immobilier de la conservation des hy-

pothèques - pour leur faire part des désordres constatés, pièces à l'appui. Par principe, ces personnes disposent d'un délai d'un mois, au moins, pour présenter leurs observations. Le cas échéant, il conviendra également de solliciter l'architecte des Bâtiments de France quand l'immeuble concerné ou ses abords sont protégés au titre du Code du patrimoine ou du Code de l'environnement. Ces formalités effectuées, le maire pourra, par voie d'arrêté, prescrire les travaux nécessaires pour mettre fin durablement au péril, ainsi d'ailleurs qu'interdire, temporairement ou définitivement, l'habitation de l'immeuble.

A la différence de l'arrêté de péril imminent, celui de péril ordinaire peut se borner à prescrire aux propriétaires de prendre les mesures nécessaires à la sécurisation de l'édifice, sans qu'ils aient à décrire ces mesures. Quant au délai d'exécution des travaux prescrits, il ne peut être inférieur à un mois. En cas d'exécution, le maire, après avoir sollicité l'avis d'un homme de l'art, prononce la mainlevée de l'arrêté de péril. Inversement, en cas de carence dans le délai imparti, une mise en demeure doit être adressée au propriétaire qui dispose d'un nouveau délai d'un mois. Plusieurs mois s'écouleront donc, bien souvent, entre la constatation des désordres et la fin du péril. C'est pourquoi, en cas de péril imminent, une procédure plus énergique existe.

5 Engager une procédure de péril imminent

En cas de péril imminent, le maire doit solliciter, après avoir simplement averti le propriétaire, auprès du tribunal administratif la désignation

RÉFÉRENCES

Code de la construction et de l'habitation, art. L.511-1 et suivants.

d'un expert qui devra, dans les vingt-quatre heures, se prononcer sur l'état des bâtiments concernés par le péril et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence de celui-ci. En d'autres termes, l'urgence et la gravité du péril sont appréciées par l'expert qui doit se prononcer sur les risques que font peser les désordres constatés sur la solidité de la construction, et formuler des mesures propres à y remédier.

Sur le fondement des conclusions du rapport d'expertise, le maire doit apprécier les suites à donner à la procédure qu'il a engagée et prononcer les mesures les plus appropriées pour remédier au péril, étant précisé qu'il ne peut prescrire au propriétaire de l'immeuble que des mesures provisoires (pose d'étalement, piochage des enduits, consolidation de garde-corps...). Il faut insister sur ce dernier point: la prescription de travaux excédant la seule consolidation de l'immeuble - et pouvant aller jusqu'à la démolition du bien - ne peut intervenir que dans le cadre de la procédure ordinaire, qui prévoit des garanties renforcées au profit des propriétaires.

6 Bien articuler les deux procédures

Il est fréquent que les désordres affectant un immeuble nécessitent deux interventions: une en urgence, en raison de l'existence d'une situation de péril imminent, l'autre, plus en profondeur, sur le moyen terme. Dans ces conditions, si les mesures provisoires prises dans le cadre de la procédure de péril imminent ont conjuré la proximité du danger, mais n'ont pas mis fin au péril décelé, il est impératif de poursuivre par une procédure de péril ordinaire, à condition, toutefois, de respecter la procédure prévue par le Code de la construction et de l'habitation. Ce dernier impose une phase contradictoire, absente s'il y a péril imminent.

7 Intervenir sur un immeuble en copropriété

Si les désordres constatés concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure de péril

ordinaire comprend certaines spécificités qu'il faut connaître, sous peine de fragiliser la procédure. En premier lieu, l'interlocuteur de la commune devient le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. C'est vers ce dernier qu'il faut se tourner pour engager la procédure contradictoire, qui se chargera de transmettre l'information aux copropriétaires. Le délai imparti pour présenter les observations est alors majoré pour passer d'un mois à deux.

C'est également vers le syndic que le maire devra se tourner en cas d'inexécution des travaux prescrits, pour connaître l'identité des copropriétaires défaillants ne répondant pas aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits par l'administration. Le syndic est également censé avertir la commune qui n'a pas récupéré la totalité de sa créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant en cas de mutation de son lot.

8 Penser à la possibilité d'exécution d'office

C'est l'une des spécificités de la police spéciale des immeubles menaçant ruine. Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais impartis - ce qui expose d'ailleurs le propriétaire à des poursuites pénales -, le maire peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire. Il s'agit certes, au moins en théorie, d'une simple faculté; mais, eu égard à l'obligation d'agir, il est, en

droit comme en fait, impératif d'intervenir en cas de défaillance des propriétaires. En cas de péril, le maire doit agir, quel que soit le coût. Mieux vaut, très clairement, engager les travaux puis se retourner contre les propriétaires défaillants pour récupérer les frais exposés (coût des travaux, rémunération de l'expert) - dont le recouvrement sera facilité par l'inscription d'un privilège spécial immobilier (possible depuis 2007) - que de devoir justifier de l'inaction de la commune en cas d'aggravation de la situation (écroulement de l'immeuble...) dans le cadre d'un contentieux au mieux administratif (action indemnitaire pour carence fautive engagée par des voisins par exemple), au pire, pénal.

9 Optimiser la procédure de péril

Afin d'optimiser l'intervention communale, l'arrêté de péril du maire peut, à sa demande, être publié à la conservation des hypothèques, aux frais du propriétaire. Dans le même esprit, les arrêtés de péril doivent être communiqués, dans un souci d'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne et dangereux, à l'établissement public de coopération intercommunale 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, à tout le moins quand le bâtiment menaçant ruine est à usage d'habitation.

À RETENIR

- > **Intervenir au titre de la police spéciale des édifices menaçant ruine (articles L.511-1 et suiv. du Code de la construction et de l'habitation) en cas de danger inhérent à l'immeuble.**
- > **Exercer les pouvoirs de police générale en cas d'extrême urgence afin de sauvegarder la sécurité publique.**
- > **Différencier la procédure de péril imminent et celle de péril immédiat selon l'urgence à intervenir sur l'immeuble.**
- > **Ne pas oublier que les travaux sont à la charge du propriétaire mais que leur exécution d'office peut être demandée par le maire.**

À NOTER

Les désordres affectant la structure d'un immeuble collectif viennent parfois du dysfonctionnement d'installations sanitaires communes à l'immeuble ou privatives. La procédure de péril peut donc être engagée. Si, en revanche, la non-conformité décelée n'affecte pas, par elle-même, la solidité de l'immeuble, la procédure de péril est impossible. Toutefois, le maire peut intervenir au titre de la police des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation (Code de la construction et de l'habitation, art. L.129-1).

la Gazette.fr

Retrouvez nos dossiers juridiques
www.lagazette.fr >
réglementation >
dossiers juridiques