

Références :

Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020

Décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020, applicable au 1^{er} janvier 2021

Code de la construction et de l'Habitation (CCH) - Articles L 511-1 et suivants

Code général des collectivités territoriales- Articles L2212-2 et L2213-24

La sécurité des immeubles :

Un bien immobilier situé sur la commune présente un danger et fait courir un risque pour la sécurité de ses occupants et des tiers ...

Une question préliminaire à se poser :

Les propriétaires sont-ils connus ?

OUI :

Les propriétaires restent pleinement responsables en droit de l'état de ruine de leurs bâtiments ou équipements et doivent pourvoir à la réparation des désordres, que le bâtiment soit habité ou vide d'occupants. Le maire, le cas échéant, le président (EPCI) met en œuvre les procédures de mise en sécurité des immeubles, au titre de la police spéciale.

NON :

Après recherches de l'identité des propriétaires, (recueil d'information auprès des notaires, du fichier immobilier ou du rôle des impôts locaux ...) de leurs héritiers ou ayants-droits, il apparaît que le bien est abandonné.

Deux procédures juridiques peuvent permettre à la commune d'acquérir le bien abandonné parallèlement aux travaux conservatoires qui pourraient être réalisés par la maire :

- Les biens vacants et sans maître (cf. Fiche pratique « Les immeubles abandonnés »).
- L'expropriation des biens en état manifeste d'abandon aux fins de réaliser du logement, une opération de restructuration ou d'aménagement – Art. L 2241-4 et L 2243-1 du CGCT.

Le constat de l'état menaçant de l'immeuble

Quels types de désordres relèvent de la procédure de sécurité des immeubles ?

➡ Dès lors que l'état d'un immeuble, un local ou une installation, des murs ou édifices quelconques, en tout ou partie, présentent des **risques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité des occupants et des tiers**. (Art L511-2 du CCH et Art. L 2213-24 du CGCT)

➡ Dès que le danger vient en grande partie de causes propres à l'immeuble (mauvais entretien, absence de réparations ...), le risque relève de la police spéciale :

- Le Maire est compétent si la sécurité publique est menacée ;
- Le Préfet est compétent si la santé publique est en jeu :

N. B : L'état d'insalubrité des logements relève de la police spéciale du Préfet et des services de l'ARS. Néanmoins le maire au titre de son pouvoir de police générale peut intervenir en soutien ou dans l'urgence.

➡ Lorsque le danger menaçant la solidité de l'immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure (force majeure, fortes intempéries, incidents extérieurs ...), ce risque pour la sécurité relève des pouvoirs de police administrative générale du maire Art. L 2212-2 et L 2212-4 du CGCT

Comment le constater ?

➡ **L'obligation de signalement** : Toute personne doit signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance, susceptibles de constituer un risque pour la sécurité ou la santé des personnes (Art. L. 511-6 CCH).

➡ **Le droit de visite** : L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites par les agents assermentés du service municipal du logement pour évaluer les risques. Lorsque le logement est habité, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. En cas de silence ou d'opposition de l'occupant, le maire doit saisir le juge des libertés et de la détention. (Art L.511-7, L651-6 CCH)

➡ **Le rapport d'expertise** : Les services municipaux ou intercommunaux compétents, ou un expert auprès du juge administratif peuvent être missionnés pour examiner les bâtiments, dresser un constat de leur état, y compris celui des bâtiments mitoyens, ou proposer des mesures de nature à mettre fin au danger dans un délai de 24 heures (Art L.511-9, R.511-2 CCH).

Comment intervenir ?

La mise en sécurité du site :

Le Maire prend des actes de police pour sécuriser le site relevant du domaine public : signalisation d'un périmètre de sécurité, interdiction de stationner ou de circuler aux abords.

➡ L'arrêté de mise en sécurité :

Le maire prend un arrêté de mise en sécurité de l'immeuble afin de prescrire les mesures à réaliser dans un délai précis. (CCH L511-11)

Contenu de l'arrêté :

- Mentions des conclusions de la visite ou du rapport d'expert ;
- Exposé clair des éléments constitutifs du danger ;
- Description de la situation et des risques (doit être suffisamment explicite) ;
- Description des mesures prescrites (démolition ou réparation) et le délai d'exécution ;
- Mentions concernant l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif, le cas échéant ; (Art L511-18 CCH)
- Indication des conséquences de l'inexécution des prescriptions (paiement d'une astreinte ou exécution d'office aux frais de la personne défaillante) ;
- Mention des voies et délais de recours de droit commun.

N.B : Conformément à l'article R421-5 du Code de justice administrative, le délai de recours contre une décision administrative est de deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

Prise d'effet de l'arrêté :

- Notification à la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes concernées, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur l'immeuble. (Art L.511-12 du CCH)
- Transmission au contrôle de légalité.

La procédure de mise en sécurité (procédure allégée)

Quand intervenir ?

- ☞ Au terme du constat d'un danger imminent et manifeste, très rapidement, l'autorité compétente peut ordonner, prescrire les mesures indispensables dans le délai qu'elle fixe pour mettre fin au danger. (Art L.511-19 CCH)

Comment intervenir ?

- ☞ Par la prise d'un arrêté **sans phase contradictoire** directement notifié au propriétaire. L'arrêté fixe librement un délai dans lequel celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin au danger immédiat.

- ☞ Au terme du délai, en cas de carence ou de mesures insuffisantes du propriétaire, l'autorité compétente doit effectuer les travaux d'office.

La procédure de mise en sécurité (non urgente)

Quand intervenir ?

- ☞ En dehors d'une situation d'urgence, lorsque la sécurité publique et celle des occupants est menacée par l'état de ruine de l'immeuble.

- ☞ Après un constat par un rapport des services communaux ou intercommunaux compétents ou par un expert désigné par le tribunal administratif. (Art L511-2 CCH)

Comment intervenir ?

Etape 1 : Phase contradictoire

- ☞ Le rapport motivé des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné sont mis à disposition des personnes, qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois. (Art L.511-10 et R.511-3 CCH)

Etape 2 : Prescription des mesures de l'arrêté

- ☞ **Au terme du délai d'un mois**, le maire prend un arrêté de mise en sécurité pour réaliser les mesures nécessaires afin de mettre fin à la situation et fixer les délais accordés pour leur exécution. Chaque mesure prescrite doit prévoir les délais d'exécution requis. (Art R511-6 CCH)

➡ Le maire publie au bureau des hypothèques l'arrêté de mise en sécurité afin garantir la créance de la commune face à l'insolvabilité du propriétaire pour imposer la solidarité avec les propriétaires successifs ou dans les autres cas de péril, inscrire le privilège du créancier sur l'immeuble. (Art L511-12 CCH, Art 2374 du Code civil, complété par l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007)

Etape 3 : Mise en œuvre des mesures de l'arrêté

➡ Réalisation des travaux par le propriétaire pour faire cesser le danger ou démolir le bâtiment s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité.

➡ En cas de carence, le maire met en demeure le propriétaire d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois. (Art L.511-21 CCH)

Etape 4 : Le relogement en cas d'interdiction d'habiter

➡ Lorsque l'arrêté de mise en sécurité est assorti d'une interdiction temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. (Art 521-1-1 CCH)

➡ Le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement, qu'il a fait aux occupants.

➡ En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, l'autorité compétente doit se substituer au propriétaire ou à l'exploitant défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement des occupants. (Art L.521-3-2 CCH)

Etape 5 : La mainlevée

A la date d'achèvement des travaux prescrits, le maire prend un arrêté de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité dès lors que les mesures ont mis fin durablement au danger. (Art 511-14 CCH)

Contenu de l'arrêté :

- Mention du rapport d'expert ou service communal constatant la réalisation des travaux mettant fin au péril ;
- Date d'achèvement des travaux ; le cas échéant, la date de la fin de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux (sauf travaux et visites) à titre temporaire ou définitif.

Prise d'effet de l'arrêté :

- Notification dans les mêmes conditions que l'arrêté de mise en sécurité. (Art 511-12 CCH)
- Publication à la diligence du propriétaire au fichier immobilier. (Art L511-14 CCH)
- Transmission au contrôle de légalité (Art L2131-2 du CGCT).

L'exécution d'office

En cas de non réalisation des mesures dans le délai imparti ; l'autorité compétente doit faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place et aux frais de la personne tenue d'exécuter les mesures. (Art L511-20 CCH)

Le délai d'exécution des mesures de réparations ou de démolition ne peut être inférieur à 1 mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité. (Art R.511-6 CCH)

☞ **L'astreinte :**

Le propriétaire est redevable d'une astreinte de **1 000 euros maximum par jour de retard** fixé par l'arrêté de mise en sécurité. Ce montant peut être modulé en fonction de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de non-exécution et plafonné à 50 000 euros (soit le montant de l'amende prévue en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits par l'arrêté). (Art L511-15 CCH)

Règles de liquidation de l'astreinte :

- Point de départ fixé par arrêté ou commence à courir à compter de la date de notification de l'arrêté.
- Terme à la complète exécution des mesures et travaux prescrits et à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Le montant de l'astreinte est reversé à la commune lorsque l'autorité compétente est le maire et à l'EPCI lorsque l'autorité compétente est le président.

☞ **Le recouvrement des frais de substitution :**

Les frais de toutes natures avancés par l'autorité compétente sont recouvrés par le trésor public (L.1617-5 CGCT) : Tous les frais relatifs à l'exécution des travaux et des mesures prescrites, des frais de relogement des habitants, les frais d'expertise et de publication au bureau des hypothèques avancés par la commune.

N.B : Pour faciliter le recouvrement des frais : en cas de revente du bien ou de succession, une solidarité est actée entre indivisaires et entre propriétaires successifs sous condition de publication des arrêtés au fichier immobilier ou au livre foncier.

Les préconisations

Les cas dérogatoires :

Dans l'hypothèse où l'immeuble est libre d'occupation, sécurisé et exempt de tout danger pour la sécurité des tiers, le propriétaire est libéré de son obligation dans 2 cas :

☞ Il réalise dans le délai imparti des travaux pour empêcher l'accès à l'immeuble et prévoit les travaux prescrits avant la remise à disposition ou sa location. (Art L511-11 CCH)

☞ Il conclut un bail à réhabilitation, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les mesures de mise en sécurité doivent être exécutés par le preneur du bien. (Art L511-13 CCH)

Le transfert de compétence du maire au président de l'EPCI :

Les maires des communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, transfèrent aux présidents d'EPCI les prérogatives qu'ils détiennent en matière d'habitat, selon deux procédures distinctes : (Art L184-1 du CCH et chapitre 1 du titre 1^{er} du livre V du CCH)

☞ Transfert automatique dans les 6 mois suivant chaque élection du président. (Art L.5211-9-2 du CGCT)

Le président d'EPCI n'est autorisé à refuser le bénéfice du transfert des pouvoirs de police du maire uniquement si au moins la moitié des maires s'est opposée auxdits transferts de plein

droit ou si les maires s'étant opposés au transfert, représentent au moins 50% de la population de l'EPCI.

➡ Transfert au fil de l'eau par le maire, sous réserve de l'accord unanime des Maires et du Président de l'EPCI.

Les responsabilités

➡ **Le maire** dès lors qu'il est informé ou qu'il a reçu un signalement, doit intervenir pour assurer la sécurité des habitants et des tiers, sous peine en cas d'incident, de voir sa **responsabilité pénale non intentionnelle** recherchée pour :

- Mise en danger délibérée de la personne d'autrui ;
- Imprudence, négligence ou manquement à une obligation de sécurité prévue par la loi ou le règlement ;
- Faute caractérisée exposant autrui à un risque d'une particulière gravité.

Les **causes d'exonération de responsabilité** envisageables sont : (Art 121-3 du code pénal et L.2123-34 du CGCT)

- le cas de force majeure ;
- la preuve que le maire a accompli les **diligences normales compte tenu de ses compétences, du pouvoir et des moyens dont il disposait** ainsi que des difficultés propres aux missions que la loi lui confie.

➡ **Le propriétaire peut être pénalement sanctionné** s'il ne respecte pas les prescriptions prévues par l'arrêté de mise en sécurité pour les personnes physiques et morales (Art L511-22 CCH) :

- 1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende au cas de **refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits**.
- 1 an d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende, pour **le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou 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 mise en sécurité ; ou le **fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux**.

Avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France

Préalablement à la prise d'un arrêté, avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation, l'autorité compétente doit solliciter l'avis de l'architecte Bâtiments de France (Art R511-4 CCH) dans le cas où le bien est :

- situé dans les abords des monuments historiques ;
- situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ;
- protégé au titre des monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, un intérêt général.

Dans les mêmes cas, lorsque l'autorité compétente fait application de la procédure de mise en sécurité d'urgence (Art L511-19 CCH), elle en informe l'architecte des Bâtiments de France. (Art R.511-4 du décret d'application)