

## POLICE DE L'HABITAT : LA NOUVELLE PROCÉDURE DE PÉRIL

Dans notre dernier numéro de Bim'INFO, nous avons attiré votre attention sur une prochaine réforme du pouvoir de police de l'habitat, plus particulièrement sur la procédure relative aux édifices menaçant ruine. L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, complétée par le décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, clarifie les compétences des différents acteurs en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Si le Préfet reste clairement identifié sur tout ce qui relève de la santé, comme l'insalubrité des immeubles, le maire, ou le président de l'intercommunalité compétent en matière d'habitat (si ce pouvoir de police spéciale lui a été transféré), est clairement identifié comme l'acteur responsable de la sécurité des édifices.

### Le champ d'application du pouvoir de police du maire (ou du président de l'intercommunalité)

**Le maire est compétent pour remédier aux situations suivantes** (article L. 511-2 et 4 du Code de la Construction et de l'Habitation [CCH]) :

- 1) les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques (y compris funéraires) qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- 2) le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation (conduits de ventilation, ventilation mécanique, éclairage des communs, canalisations, dispositifs contre les incendies, ascenseurs) ;
- 3) l'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

Le cas le plus fréquent correspond à la première situation, à savoir les risques présentés par les bâtiments, que l'on appelle communément « péril ».

Afin d'identifier ces situations, le maire (ou le président) dispose d'un droit de visite. Celui-ci est encadré par des horaires, entre 6 heures et 21 heures. Lorsque l'occupant s'y oppose ou est introuvable, une autorisation du juge des libertés et de la détention sera nécessaire (article L. 511-7 du CCH).

Préalablement à toute action, le maire (ou le président) peut également solliciter l'examen d'un expert près du Tribunal Administratif (article L. 511-9 du CCH). Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger dans l'immeuble, l'autorité compétente fait application de ses pouvoirs en la matière.

**Attention** : un élu qui a connaissance d'un défaut de solidité ou du moins de sécurité d'un immeuble est tenu d'intervenir au titre de son pouvoir de police spéciale. En effet, si l'élu qui a connaissance d'une situation dangereuse, s'abstient d'intervenir, il risque de voir sa responsabilité engagée en cas d'accident.

### La procédure d'urgence

La procédure à suivre lorsqu'il existe une urgence, dénommée auparavant « péril imminent », a été simplifiée.

Désormais, le maire peut enclencher la procédure urgente de mise en sécurité d'un immeuble, d'un local ou d'une installation en cas d'urgence manifeste, ou à la suite du rapport de l'expert (sus évoqué). La nomination d'un expert devient facultative, (même si elle peut toujours être sollicitée - article L. 511-19 du CCH). Mais le maire (ou le président) peut aussi s'appuyer sur un rapport de ses propres services ou faire appel à d'autres professionnels. Il n'est plus non plus soumis à une procédure contradictoire d'échanges avec le propriétaire concerné.

A présent, si le danger est manifeste, le maire prend directement son arrêté de procédure d'urgence, prescrivant les mesures indispensables pour faire cesser le danger, dans un délai déterminé. Cet arrêté est notifié au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception ou, à défaut de propriétaire identifiable, par affichage de l'arrêté à la fois à la mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

Lorsqu'aucune mesure permettant de garantir l'intégrité du bâtiment n'est envisageable, cet arrêté peut désormais prononcer la démolition complète, avec l'autorisation du président du Tribunal judiciaire saisi selon la procédure accélérée (article L. 511-19 du CCH).

A défaut de réalisation des mesures prescrites, le maire les fait exécuter d'office, en motivant sa décision (article L. 511-20 du CCH).

Si les mesures prescrites dans l'arrêté ont été effectuées et ont mis fin durablement au danger, le maire prend acte de la réalisation des travaux et de leur date d'achèvement par le biais d'un arrêté de mainlevée (article L. 511-21 du CCH).

Il convient de rappeler que la procédure urgente de mise en sécurité de l'immeuble n'a toujours que pour objet de sécuriser de manière rapide. Elle n'a pas pour objet de remédier de façon définitive au péril. C'est pourquoi, il sera souvent nécessaire de poursuivre avec une procédure ordinaire de mise en sécurité de l'immeuble (non urgent).

**Attention** : lorsque les arrêtés sont assortis d'une interdiction d'habiter ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent le bâtiment inhabitable, le propriétaire est tenu de reloger les occupants.

## La procédure ordinaire

Dans le cas d'une procédure ordinaire de mise en sécurité d'un immeuble, d'un local ou d'une installation, auparavant dénommée « péril ordinaire », c'est-à-dire en l'absence d'urgence, **le respect du principe du contradictoire est une obligation**. Cette obligation est essentielle pour que la procédure soit régulière. Elle consiste en l'envoi d'un courrier décrivant la situation, et précisant l'utilisation du pouvoir de police spéciale.

Le maire (ou le président) y invite le propriétaire (ou le titulaire de droits réels immobiliers tel qu'il figure au fichier immobilier) à fournir ses observations dans un délai fixé, qui ne peut être inférieur à un mois.

Lorsqu'il s'agit de parties communes, le seul interlocuteur peut être le syndic de l'immeuble.

S'il est impossible d'identifier le bon interlocuteur, cette information peut valablement être donnée par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble concerné (*article R. 511-3 du CCH*).

A l'issue de la procédure contradictoire, le maire prend un **arrêté de mise en sécurité** (*article L. 511-10 du CCH*) qui peut prescrire, dans un délai déterminé, la réalisation des travaux limitatifs suivants (*article L. 511-11*) :

- la réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.



L'arrêté mentionne qu'en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard et que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

Là encore, lorsqu'il n'existe aucune autre solution, la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter peuvent être prescrites.

L'arrêté doit être notifié par lettre recommandée ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception (*article R. 511-8 du CCH*).

A défaut de pouvoir identifier le propriétaire, la notification est faite via un affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

Il peut être intéressant de publier l'arrêté au fichier immobilier dont dépend l'immeuble car cela permet de garantir la créance de la commune en cas de réalisation d'office des travaux (*article L. 511-12 du CCH*).

Si le maire (ou le président) constate la réalisation des travaux, il prend un arrêté de mainlevée l'actant et précisant la date d'achèvement des travaux (*article L. 511-14 du CCH*).

Il peut également, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire. Le maire peut aller jusqu'à la démolition, sur jugement du président du Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande (*article L. 511-16 du CCH*).

**Attention** : le maire doit toujours prévenir l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque l'une de ces procédures s'exerce dans son périmètre (*article R. 511-4 du CCH*).

## La prise en charge des frais relatifs à l'engagement des procédures de mise en sécurité du bâtiment

La question du coût est une préoccupation fréquente dans ces cas, car la commune n'a pas à subir le poids financier de la défaillance de propriétaires négligents.

C'est pourquoi, dans le cas d'une procédure ordinaire (non urgente), une astreinte allant jusqu'à 1 000 euros par jour de retard peut être fixée si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai arrêté.

(*article L. 511-15 du CCH*).

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à l'exécution complète des travaux (*article L. 511-15 du CCH*).

L'astreinte ne peut toutefois être un moyen de s'exonérer de réaliser les travaux d'office. En cas d'inaction persistante, le maire (ou le président) devra procéder à l'exécution d'office des travaux, aux frais du propriétaire.

Les frais récupérables par la commune sont ceux qui auront été avancés en se substituant aux personnes en charge des travaux (*article R. 511-9 du CCH*).

Il s'agit notamment :

- 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 ;
- les frais d'expertise.

Les frais avancés par la commune qui s'est substituée aux propriétaires défaillants sont recouverts comme en matière de contributions directes.

**Attention** : le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux est également une infraction pénale passible d'une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 euros, voire d'autres peines complémentaires (*article L. 511-22 du CCH*).