



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME

SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE

FICHE PRATIQUE

Janvier 2021

Mise en sécurité des immeubles - procédure d'urgence

<p>Dans quel(s) cas ?</p> <p>L 511-2, 1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)</p>	<p>A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril imminent »: les modifications figurent en gras dans la présente fiche.</p> <p><u>Un immeuble, un local ou une installation quelconque, en tout ou partie, présente un danger, au regard de sa solidité, pour la sécurité de ses occupants ou des tiers.</u></p> <p>La procédure d'urgence de mise en sécurité se caractérise par un danger imminent, manifeste (ou constaté par un rapport d'expert désigné par le tribunal administratif).</p> <p><i>Exemples : Risque imminent d'effondrement d'un immeuble entier, d'un édifice, d'une toiture, d'un mur, d'une cheminée, d'un balcon, d'un plancher, d'une façade, d'une concession funéraire, d'un puit.</i></p> <p><u>Attention</u> : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement des sols, retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), mais cette police n'ouvre aucun droit spécifique pour les occupants.</p>
<p>Autorité compétente</p>	<p>Le maire au titre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles inscrits au CCH ou le président de l'EPCI si la compétence a été transférée (L5211-9-2 du CGCT).</p>
<p>Procédure (principales étapes)</p> <p>L 511-19 à 21 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none">- L'autorité compétente adresse un courrier d'avertissement aux propriétaires et informe l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale).- L'autorité peut (facultatif) demander la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif, qui devra se prononcer dans les 24h suivant sa désignation. L'autorité compétente peut également faire appel aux services compétents de la commune ou de l'EPCI.- Si un danger imminent, manifeste ou constaté par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert désigné par le tribunal administratif, l'autorité prend un arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence, sans procédure contradictoire préalable, ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'elle fixe (pas de minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus.- Les travaux non urgents destinés à mettre fin, de façon pérenne, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté : ils seront à préconiser, si nécessaire, dans un second temps en utilisant la procédure de « mise en sécurité des immeubles - procédure ordinaire » (cf. fiche spécifique).- L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif.- Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.- L'arrêté est notifié au propriétaire tel que figuré au fichier immobilier, ou au syndic de copropriété (si les travaux ne concernent que les parties communes d'une copropriété). A défaut de pouvoir connaître l'adresse du propriétaire, l'affichage à la mairie et la façade de l'immeuble valent notification.- En procédure d'urgence, aucune astreinte ne peut être exigée.- Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement par un arrêté de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux. Dans le cas contraire, elle poursuit en procédure ordinaire (cf. fiche spécifique).

<p><u>Protection des occupants</u></p> <p>L 521-1 à 4 du CCH</p>	<p>A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition.</p> <p>En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale, dont le loyer cesse d'être dû : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.</p>
<p><u>Travaux d'office</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti, l'autorité se doit de faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais. - Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). - Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales. - Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI). - L'autorité est dispensée d'obligation de publicité ou de mise en concurrence pour l'exécution d'office (notion d'urgence impérieuse valable si les délais d'action sont courts).
<p><u>Aides de l'Anah</u></p>	<p>Non éligible pour les travaux en procédure d'urgence.</p>
<p><u>Recouvrement des sommes engagées</u></p>	<p>L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du/des propriétaires (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe.</p>
<p><u>Références</u></p>	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L. 511-1 à 21.</p>
<p><u>Signalement auprès du PDLHI</u></p>	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p>