

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME**

SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE

FICHE PRATIQUE

Janvier 2021

Mise en sécurité des immeubles - procédure ordinaire

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></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 ordinaire »: 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><i>Exemples : Affaissement d'une toiture, d'un balcon, d'un mur, effritement d'une façade, d'une cheminée, fissuration d'un mur.</i></p> <p><u>Attention</u> : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement de 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><u>Autorité compétente</u></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><u>Procédure</u></p> <p>(principales étapes)</p> <p>L 511-4 à 18 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none">- L'autorité compétente peut faire procéder à toute visite utile à l'évaluation des risques, notamment par les services compétents de la commune ou de l'EPCI, et constate les désordres et dangers dans son rapport.- L'autorité compétente sollicite l'avis (consultatif) de 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.<ul style="list-style-type: none">→ Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité doit poursuivre en procédure d'urgence (cf. fiche spécifique : « mise en sécurité des immeubles - procédure d'urgence »).→ Si l'urgence n'est pas manifeste ou constatée par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert du tribunal l'autorité :<ul style="list-style-type: none">1°/ met en œuvre une procédure contradictoire préalable (courrier via LRAR au propriétaire l'informant des désordres/dangers, lui demandant de présenter ses observations sous un délai d'un mois minimum) ;2°/ prend un arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire prescrivant les mesures, travaux indispensables pour faire cesser le danger de façon perenne (réparations définitives) dans un délai qu'elle fixe (1 mois minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus (<u>attention</u> : les travaux urgents destinés à mettre fin, de façon provisoire, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté en procédure ordinaire).- L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif.- L'arrêté peut prescrire la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation.- Lorsqu'aucun autre moyen technique ne permet d'écarter le danger ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction, 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.- L'arrêté de mise en sécurité doit obligatoirement préciser : « <i>Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai</i>

	<p><i>fixé la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1000 € par jour de retard, est fixé par arrêté spécifique de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. »</i></p> <p>- L'autorité constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce par arrêté la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.</p>
<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>	<p>- 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.</p> <p>- 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).</p> <p>- 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.</p> <p>- Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI).</p>
<p><u>Aides de l'Anah</u></p>	<p>Le propriétaire est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté.</p> <p>L'autorité se substituant au propriétaire défaillant est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté, mais uniquement si l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale.</p>
<p><u>Recouvrement des astreintes et des sommes engagées</u></p>	<p>Le recouvrement des astreintes est engagé par trimestre échu. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune si l'autorité est le maire, à l'EPCI si l'autorité est le président d'EPCI.</p> <p>La liquidation de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution, au frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité.</p> <p>L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du propriétaire (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe.</p> <p>La subvention de l'Anah est conservée même après recouvrement.</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 18.</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>