

Réglementation de la mise en sécurité des immeubles menaçant ruine

	Réglementation antérieure « péril ordinaire/imminent »	Nouvelle réglementation de « mise en sécurité »
Simplification de la procédure/changement de dénominations	<p>La procédure de « péril ordinaire » visait à remédier à une situation d'édifice menaçant ruine, sans urgence immédiate (ancien article L 511-2 du CCH)</p> <p>La procédure de « péril imminent » concernait des situations où des mesures provisoires d'urgence devaient être appliquées pour sécuriser le bâtiment et/ou l'environnement proche (risque d'écroulement imminent par exemple) (ancien article L.511-3 du CCH)</p>	<p>La réglementation ne vise désormais plus qu'une seule procédure générale de mise en sécurité, en supprimant la distinction entre « péril ordinaire » et « péril imminent ».</p> <p>On ne parle plus d'arrêté de « péril ordinaire » ou de « péril imminent » mais d'arrêté de « mise en sécurité ».</p> <p>De plus, quand il y a une urgence immédiate à sécuriser le bâtiment, il convient désormais de prescrire les mesures d'urgence provisoires dans l'arrêté de mise en sécurité en ajoutant dans le titre de l'arrêté la mention « mesures d'urgence », en remplacement de l'intitulé « péril imminent ».</p> <p>Aussi, on évoque « la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité » et non plus « la mainlevée de l'arrêté de péril ».</p> <p>Les textes désignent maintenant le terme de « danger » ou de « danger immédiat » plutôt que celui de « péril » ou de « péril imminent », car la notion de « péril » avait tendance à porter confusion avec d'autres dispositifs.</p>

<p>Information du propriétaire</p>	<p>En cas de « péril ordinaire » : un courrier d'information était nécessaire et il devait être assorti d'un délai minimum de 1 mois (phase contradictoire) (ancien article L.511-2 et R.511-1).</p> <p>En cas de « péril imminent » : un courrier obligatoire d'avertissement suffisait sans phase contradictoire (ancien article L.511-3 du CCH).</p>	<p>Désormais, il est toujours nécessaire d'adresser un courrier au propriétaire afin que celui-ci puisse formuler ses observations (phase contradictoire) assorti d'un délai d'1 mois minimum, avant de prendre l'arrêté de mise en sécurité (nouveaux articles L.511-10 et R.511-13 du CCH). Le courrier à adresser au propriétaire doit comporter tous les éléments d'expertise qui conduisent à prendre l'arrêté de mise en sécurité.</p> <p>Par exception, en cas d'urgence, il faut adresser directement au propriétaire l'arrêté de mise en sécurité prescrivant les mesures d'urgence à mettre en oeuvre, sans phase contradictoire (L.511-19 du CCH).</p>
<p>Recours à un expert</p>	<p>Le recours à un expert désigné par le tribunal administratif était obligatoire, et il n'était possible seulement qu'en cas de « péril imminent » (ancien article L.511-3 du CCH).</p> <p>Le maire n'était pas lié par le rapport de l'expert, sauf lorsque celui-ci concluait à l'existence d'un péril grave et imminent. Le maire était alors tenu de prescrire les mesures d'urgence adéquates.</p>	<p>Désormais, la demande d'intervention d'un expert au tribunal administratif est optionnelle. Il est aussi désormais possible, même en absence d'urgence immédiate, de solliciter le concours de cet expert pour un avis (nouvel article L.511-9 du CCH).</p> <p>Le maire ou le président de l'EPCI décide en responsabilité et n'est pas tenu de suivre les conclusions de l'expert officiel si celui-ci a été sollicité, <u>sauf</u> lorsque son rapport conclut à un danger grave et immédiat, l'autorité est tenue d'engager une procédure urgente de mise en sécurité, comme dans la réglementation antérieure.</p> <p>Il est recommandé de recourir à l'expertise, même s'il ne s'agit pas de l'expert mandaté par le tribunal administratif, sauf pour les cas les plus simples, notamment pour prescrire avec précision dans l'arrêté les travaux et mesures à effectuer.</p>
<p>Contenu de l'arrêté</p>	<p>La réglementation antérieure prévoyait que l'arrêté de péril devait indiquer notamment les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prescription des travaux à réaliser par le propriétaire, ou le cas échéant la démolition. 	<p>Certains éléments contenus dans l'arrêté de mise en sécurité restent inchangés dans la nouvelle réglementation (nouvel article L.511-11 du CCH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prescription des travaux à réaliser, ou la démolition le cas échéant,

<p>Contenu de l'arrêté (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le délai maximum de réalisation des travaux (1 mois minimum pour le péril ordinaire – ancien article R.511-3) - si nécessaire une mesure d'interdiction d'habiter - des astreintes par jour de retard en cas de non réalisation des travaux s'il s'agissait d'un immeuble d'habitation principale (ancien article L.511-2 point IV). 	<ul style="list-style-type: none"> - la fixation d'un délai précis d'exécution, qu'il s'agisse de la procédure générale ou d'une mesure d'urgence, - l'interdiction d'habiter le cas échéant, ou d'utiliser les locaux, - la fixation d'astreinte par jour de retard. <p>Toutefois, certaines précisions viennent modifier la précédente réglementation.</p> <p><u>Absence de délai minimum</u> : la nouvelle réglementation ne prévoit plus de délai légal minimum de réalisation des mesures, même dans le cas de la procédure générale (nouvel article L.511-15 point I du CCH).</p> <p>Toutefois, il convient de déterminer un délai raisonnable qui tienne compte de la nature des travaux et des difficultés à résoudre. Les travaux doivent pouvoir être effectués, après les diagnostics nécessaires, sans précipitation et de manière sûre.</p> <p><u>La mention de l'exécution d'office</u> : si l'autorité prévoit une exécution d'office en cas de non réalisation par le propriétaire, elle doit le mentionner en amont dans l'arrêté de mise en sécurité. Cette mention est une obligation dans la mesure où la nouvelle réglementation a supprimé l'obligation d'une deuxième mise en demeure du propriétaire négligent avant exécution d'office, et avec un délai minimum d'1 mois, dans le cadre précédemment de la procédure de péril ordinaire.</p> <p>En cas d'inexécution, le propriétaire est ainsi informé dès la prescription de l'arrêté de mise en sécurité de cette menace d'exécution d'office des travaux, qui est d'ailleurs susceptible d'être mise en oeuvre dès le lendemain de l'expiration du délai, et donc sans aucune autre mise en demeure du propriétaire.</p> <p>En cas de démolition, l'autorisation du juge judiciaire reste toutefois toujours nécessaire.</p> <p><u>La mention des astreintes</u> :</p> <p>La nouvelle réglementation met en avant le dispositif de l'astreinte par jour de retard qui devient la règle, alors que l'exécution d'office devient</p>
------------------------------------	---	---

<p>Contenu de l'arrêté (suite)</p>		<p>quant à elle secondaire et complémentaire (<u>sauf en cas de danger grave et immédiat où l'exécution d'office s'impose immédiatement et sans astreinte</u>).</p> <p>Sauf en cas de danger grave et immédiat, le régime de l'astreinte doit donc toujours s'appliquer d'office et doit en principe être prévu dans l'arrêté de mise en sécurité, même lorsqu'il ne s'agit pas d'un immeuble d'habitation comme c'était le cas précédemment (nouvel article L.511-11 al 2 et L 511-15).</p> <p>Quand elle est prévue, et comme auparavant, l'astreinte est fixée dans l'arrêté de mise en sécurité à un montant pouvant aller jusqu'à 1000 euros maximum par jour de retard. Mais, ce montant doit être raisonnablement modulé « <i>en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution</i> ». (nouvel article L.511-15). De plus, l'astreinte s'éteint si le risque n'existe plus et que le lieu est sécurisé, même si tous les travaux prescrits n'ont pas été réalisés.</p>
<p>Mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité</p>	<p>La levée du péril devait être constatée afin que l'autorité puisse établir la mainlevée de l'arrêté de péril ordinaire ou de péril imminent.</p> <p>La réglementation exigeait que la constatation soit effectuée sur place par « un homme de l'art » . (anciens articles L.511-2 point III et L.511-3 al 4).</p>	<p>De la même manière, une constatation doit maintenant être établie afin d'attester la réalisation des travaux et par conséquent la levée du danger, puis de prescrire la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité (nouvel article L.511-14 du CCH).</p> <p>La constatation sur place peut être effectuée par tout moyen, mais l'intervention d'une personne instruite dans le domaine du bâtiment reste toutefois fortement conseillée, sauf pour les cas les plus simples.</p>
<p>Précisions sur l'articulation entre mesures d'urgence et mesures définitives</p>	<p>Lorsque les travaux visant à traiter un péril imminent ne suffisaient pas à lever tout danger, il convenait alors de reprendre depuis le début la procédure de « péril ordinaire » (avec respect de la phase contradictoire pour le propriétaire) par l'envoi d'un nouveau courrier d'information assorti d'un délai de 1 mois minimum, afin de prescrire par la suite les nouveaux travaux complémentaires et définitifs à réaliser (ancien article L.511-3 dernier alinéa du CCH).</p>	<p>Comme auparavant, il convient de ne pas prescrire des mesures définitives au même moment que des mesures d'urgence dans le même arrêté de mise en sécurité, mais plutôt de procéder en deux temps en prenant deux arrêtés successifs et distincts de mise en sécurité, car sinon le juge peut considérer que la phase du contradictoire de la procédure générale n'a pas été respectée, même si le propriétaire a été informé du caractère dangereux de son bâtiment pendant la procédure d'urgence.</p>

<p>Précisions sur l'articulation entre mesures d'urgence et mesures définitives (suite)</p>		<p>La principe du contradictoire consiste en effet toujours à accorder au propriétaire un délai légal minimal de 1 mois pour qu'il puisse formuler ses observations et ses propositions, spécialement sur les mesures définitives à prendre (ce que le propriétaire n'a pas forcément eu l'occasion de faire initialement lorsque les mesures d'urgence ont été prescrites).</p>
<p>Exécution d'office des mesures</p>	<p>Comme indiqué plus haut, et pour rappel :</p> <p style="text-align: center;"><u>Exécution d'office et mise en demeure</u></p> <p>Lorsque le délai d'exécution des mesures était dépassé, l'autorité pouvait mettre en œuvre l'exécution d'office de ces mesures.</p> <p>Toutefois, une mise en demeure du propriétaire assortie d'un délai de 1 mois minimum était nécessaire, avant de pouvoir mettre en œuvre l'exécution d'office des mesures (ancien article L.511-2 point V).</p> <p>Toutefois cette mise en demeure préalable n'était pas requise en cas de « péril imminent » car dans ce cas l'exécution d'office par le maire était obligatoire après l'expiration du délai accordé au propriétaire.</p> <p style="text-align: center;"><u>Point particulier sur la mesure de démolition</u></p> <p>L'arrêté de péril pouvait également prescrire la démolition partielle ou totale de la structure menaçant ruine.</p> <p>Toutefois, la démolition ne pouvait être prescrite que dans le cadre du péril ordinaire et non du péril imminent.</p> <p>L'exécution d'office des travaux de démolition après mise en demeure du propriétaire restée sans effet devait impérativement être autorisée par le juge judiciaire (ancien article L.511-2 point V du CCH).</p>	<p>Comme indiqué plus haut, et pour rappel :</p> <p style="text-align: center;"><u>Suppression de la mise en demeure,</u></p> <p>La nouvelle réglementation supprime toute obligation préalable de mettre en demeure le propriétaire en cas d'inexécution des mesures de l'arrêté de mise en sécurité.</p> <p>Il est ainsi possible de mettre en œuvre d'office les mesures restées sans effet, immédiatement après l'expiration du délai (nouvel article L.511-16 du CCH), alors que cela n'était possible auparavant seulement qu'en cas de « péril imminent ».</p> <p style="text-align: center;"><u>Evolution des modalités de l'exécution d'office</u></p> <p>Comme précédemment, l'exécution d'office n'est pas obligatoire pour l'autorité en cas de dépassement du délai par le propriétaire, sauf lorsqu'il existe un danger grave et immédiat, c'est à dire quand des mesures d'urgence ont été prescrites (comme auparavant pour le « péril imminent ») (article L.511-11 al 2 et L 511-20).</p> <p>Mais attention, la nouvelle réglementation prévoit que si le bâtiment a été sécurisé et qu'il ne pose plus de danger pour ses occupants (l'immeuble a été définitivement évacué), ni pour les tiers (il est éloigné de toute autre construction ou de la voie publique par ex), alors le délai d'exécution imposé au propriétaire est supprimé (nouvel art L.511-11 al 4). Ce qui signifie que l'exécution d'office n'a plus lieu d'être, ni d'ailleurs l'application des éventuelles astreintes pour retard.</p>

<p>Exécution d'office des mesures (suite)</p>		<p style="text-align: center;"><u>Cas particulier de la démolition</u></p> <p>Désormais, la démolition peut être prescrite dans le cadre de la procédure générale de mise en sécurité, mais désormais aussi dans le cadre d'une mesure d'urgence de mise en sécurité (L.511-19).</p> <p>Mais attention, l'autorisation du juge judiciaire qui se prononce par voie accélérée sur la démolition reste toujours obligatoire qu'il s'agisse de la procédure générale, ou en cas d'urgence (nouvel article L.511-16 et L.511-19 du CCH).</p> <p>La nouvelle réglementation souligne aussi que « <i>l'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction</i> » (nouvel article L.511-11 al 3 du CCH).</p>
<p>Régime des astreintes</p>	<p>Comme indiqué plus haut, pour rappel :</p> <p><u>Un dispositif applicable aux seuls bâtiments d'habitation</u></p> <p>Auparavant, l'arrêté de péril pouvait fixer des astreintes journalières par jour de retard après expiration du délai d'exécution des mesures prescrites par l'arrêté de péril ordinaire en ce qui concerne les seuls bâtiments d'habitation (ancien article L.511-2 point IV).</p> <p>En cas de « péril imminent », une évacuation du bâtiment s'imposait puis la reprise d'une procédure de péril ordinaire permettait au maire de prescrire ensuite une éventuelle astreinte dans l'arrêté de péril ordinaire fixant les mesures définitives à effectuer dans un délai déterminé.</p>	<p>Comme indiqué plus haut, pour rappel :</p> <p><u>Un nouveau régime d'astreinte à la fois plus étendu et plus encadré</u></p> <p>La nouvelle réglementation met en avant le dispositif de l'astreinte par jour de retard qui devient la règle, alors que l'exécution d'office quant à elle devient secondaire et complémentaire (<u>sauf prioritaire en cas de danger grave et immédiat</u>).</p> <p>Le régime de l'astreinte peut donc s'appliquer dans ce cadre, même lorsqu'il ne s'agit pas d'un immeuble d'habitation comme c'était le cas précédemment (nouvel article L.511-11 al 2 et L 511-15).</p> <p>L'astreinte n'est donc pas permise en cas de danger grave et immédiat car le dispositif de l'astreinte ne se prête pas à l'urgence à traiter. L'exécution d'office des travaux est d'ailleurs obligatoire après l'expiration du délai de réalisation restée sans effet, dans la mesure où l'autorité a la responsabilité d'agir rapidement (nouvel article L.511-20).</p>

Régime des astreintes (suite)		L'autre nouveauté de l'actuel dispositif tient au fait que l'astreinte est supprimée, ainsi que l'éventuelle exécution de travaux d'office lorsqu'il n'existe plus de danger pour les éventuels occupants ou les tiers, si le bâtiment est suffisamment sécurisé et ne pose pas ou plus de problème à l'extérieur (nouvel art L.511-11 al 4 et L.511-15 point I).
----------------------------------	--	---