

dihal

délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

les guides du
Pôle national de lutte
contre l'habitat indigne

Lutte contre l'habitat indigne :

Immeubles et édifices menaçant ruine

analyse juridique & recommandations opérationnelles

janvier 2016

www.dihal.gouv.fr

www.territoires.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère du Logement,
de l'Égalité des territoires
et de la Ruralité

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)

ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Immeubles et édifices menaçant ruine

ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPERATIONNELLES



Rédigé par Alexandra TIRAND, avocat

Sous la coordination du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de la DIHAL

janvier 2016

Dihal - 244, boulevard Saint Germain - 75007 Paris - tél. 01 40 81 33 73

contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr

Avant-Propos



Les maires et leurs services se trouvent régulièrement confrontés à des situations où des immeubles ou des parties du bâtiment risquent de s'effondrer ou de tomber, mettant ainsi en danger la sécurité des occupants, des voisins ou des usagers.

Pour traiter ces situations le maire aura recours à sa police générale ou ses polices spéciales.

L'objectif de ce guide est de clarifier le bon usage des procédures à l'encontre des propriétaires d'immeubles ou édifices menaçant ruine. Leur application dépend de l'origine et du type de désordres.

Les recommandations opérationnelles données ici s'appuient notamment sur une analyse de la jurisprudence administrative.

Je forme le vœu que ce nouvel ouvrage, dans la collection des guides du PNLHI de la Dihal, facilite le travail des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans les territoires et les sécurise dans leurs décisions.

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne reste à votre écoute pour compléter ces différents ouvrages et vous apporter toutes les réponses nécessaires à vos missions.

Sylvain Mathieu,
Délégué interministériel
pour l'hébergement et l'accès au logement

Sommaire

■ Préambule et rappel préliminaires : Des pouvoirs de police du maire sur le territoire communal	7
■ I. Quels sont les périmètres respectifs de la police générale des maires en matière de sécurité et de la police spéciale du péril ?	9
A. Rappel des textes en vigueur	9
1. La police administrative générale du maire (L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales)	9
2. La police spéciale des bâtiments et édifices menaçant ruine en situation de péril (L.2213-24 du code général des collectivités territoriales)	10
B. Quelle police appliquer, à quel moment et dans quelle situation ?	12
1. En situation d'extrême d'urgence et de péril particulièrement grave et imminent	12
2. En dehors d'une situation d'extrême urgence et de péril particulièrement grave et imminent	14
2.1 Cas de cause extérieure à l'immeuble	15
2.2 Cas de désordres inhérents à l'immeuble	16
2.3 Que faire si les désordres ont des origines multiples (à la fois extérieures et inhérentes à l'immeuble) ?	17

Immeubles et édifices menaçant ruine
ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



C. Quelle police pour quels travaux ?	19
1. Travaux dont l'objet est de rétablir la solidité de l'immeuble	19
2. Démolition complète d'un immeuble	20
3. Cas pratiques : situations d'immeuble menaçant ruine	22
D. Comment procéder dans le cas particulier d'une démolition complète en situation d'urgence ?	24
■ II. Comment motiver une interdiction définitive d'habiter dans le constat concluant à un arrêté de péril ordinaire ?	27
■ III. Comment mettre en œuvre la police spéciale du péril en copropriété, pour les arrêtés édictés sur parties communes ?	29
1. Dans quels cas la suspension des loyers des locataires n'est pas appliquée ?	29
2., Quels points de vigilance sont à respecter dans le cas d'une copropriété inorganisée ou désorganisée ?	34



Guide de bon usage



■ PRÉAMBULE ET RAPPEL PRÉLIMINAIRE : DES POUVOIRS DE POLICE DU MAIRE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Pour une présentation générale des procédures de lutte contre l'habitat indigne, vous pouvez consulter le Vade-mecum de la Dihal « *Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux* », disponible sur le site internet de la Dihal.

Le maire dispose d'une palette de prérogatives légales pour agir sur le territoire communal afin de préserver -et dans certains cas rétablir- la sécurité et la santé des occupants, tiers ou usagers d'immeubles et édifices menaçant ruine.

En tant qu'autorité de police municipale, il détient notamment:

- un pouvoir de police administrative générale l'obligeant à édicter les mesures nécessaires de sécurité, en particulier en situation d'extrême urgence (articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales) ;
- un pouvoir de police administrative spéciale autorisant le maire à prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L511-1 à L511-4 du Code de la construction et de l'habitation (article L.2213-24 du Code général des collectivités territoriales) ;

Cette police spéciale des immeubles et édifices menaçant ruine revient au Préfet de Police à Paris (arrêté des consuls du 12 messidor an VIII) et au président du conseil de la Métropole de Lyon (article L.3642-2 du CGCT). Dans certains cas, cette police a été transférée au Président d'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétent en matière d'habitat (article L5211-9-2 du Code général des collectivités territoriales).



En tant qu'agent de l'État, le maire doit assurer l'exécution des actes et mesures de sûreté générale sous l'autorité du préfet de département (article L.2122-27 du Code général des collectivités territoriales).

Le préfet peut se substituer à un maire défaillant (article L2215-1 du Code général des collectivités territoriales).

Le maire et ses adjoints sont officiers de police judiciaire¹ (article L.2122-31 du Code général des collectivités territoriales et article 16 du Code de procédure pénale). À ce titre, par exemple, ils doivent constater et dénoncer les infractions rencontrées en matière d'immeubles menaçant ruine (article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation)².

L'autorité publique (selon les cas maire, préfet, préfet de Police de Paris, président du conseil de la Métropole de Lyon, président d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale) engage fortement sa responsabilité pénale en cas de négligence ou d'inaction.

Le maire est donc soumis à une obligation d'action quel que soit le titre de propriété de l'immeuble, bâtiment ou édifice dont la solidité est totalement ou partiellement compromise. Il doit être particulièrement vigilant sur le choix de la procédure à mettre en œuvre afin de se prémunir contre tout risque contentieux³.

L'objectif de ce document est d'offrir aux autorités compétentes un support destiné à les éclairer sur le bon usage des pouvoirs de police à l'encontre de propriétaires d'immeubles, bâtiments ou édifices, notamment à usage d'habitation, menaçant en tout ou partie ruine.

-
1. Le maire (et ses adjoints) a qualité d'officier de police judiciaire dans le ressort du territoire communal (article 16 du Code de procédure pénale). Dans ce cadre, il lui revient, sous l'autorité du Procureur de la République, de « constater les infractions à la loi pénale, d'en rassembler les preuves et d'en rechercher les auteurs tant qu'une information n'est pas ouverte » (article 14 du Code de procédure pénale).
 2. La liste des infractions rencontrées en matière d'habitat indigne est mise à disposition par la Dihal dans son « Guide pratique du recours au procureur de la République », réédition mars 2013.
 3. Les contentieux en matière de péril sont nombreux et variés. Les décisions les plus fréquentes concernent essentiellement :
 - devant les juridictions civiles : voie de fait et remise en cause de la suspension des loyers ;
 - devant les juridictions pénales : les infractions commises par les propriétaires (la commune peut intervenir au procès en qualité de partie civile) et les infractions commises par le maire du fait de sa négligence et/ou carence à user de ses pouvoirs de police face à un immeuble menaçant ruine (le maire et la commune seront poursuivis en qualité d'auteur de l'infraction) ;
 - devant les juridictions administratives: illégalité de l'arrêt de péril ou de l'acte de recouvrement de la créance de la collectivité au titre des travaux exécutés d'office).

CHAPITRE I

QUELS SONT LES PÉRIMÈTRES RESPECTIFS DE LA POLICE GÉNÉRALE DES MAIRES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ ET DE LA POLICE SPÉCIALE DU PÉRIL ?

■ A. Rappel des textes en vigueur

- ▶ 1. La police administrative générale du maire (L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales)

Selon les dispositions de l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales, alinéas 1 et 5 :

« La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :

1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, **la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine**, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des édifices qui puisse nuire par sa chute ou celle de rien jeter qui puisse endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles ainsi que le soin de réprimer les dépôts, déversements, déjections, projections de toute matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies susmentionnées ;

(...) 5° le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, **les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pouvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours** et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure »

Les dispositions de l'article L.2212-4 du Code général des collectivités territoriales complètent celles de l'article L.2212-2 du même code :

« En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. »

> En vertu de ces textes, le maire a l'obligation de prendre les mesures de sécurité qui s'imposent telles que la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine ; cette compétence s'étend à tout type de bâtiments quel que soit le titre de propriété lorsque survient une catastrophe naturelle.

> L'arrêt Commune de Badinière rendu par le Conseil d'Etat le 10 octobre 2005 (n° 259205, publié au Recueil Lebon¹), précise que le maire doit également édicter les mesures de sécurité nécessaires en situation d'extrême urgence et de péril particulièrement grave et imminent quel que soit le titre de propriété² et l'origine du désordre.

▶ 2. La police spéciale des bâtiments et édifices menaçant ruine en situation de péril imminent (L.2213-24 du Code général des collectivités territoriales)

Selon les dispositions de l'article L.2213-24 du Code général des collectivités territoriales :

« Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 à L. 511-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. »

-
1. Recueil annuel de jurisprudence administrative publié aux éditions Dalloz
 2. Sauf dans le cas d'une propriété communale

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



Selon les dispositions de l'article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice. (...) »

> Le pouvoir de police spéciale du maire se décompose en deux procédures applicables en fonction du degré d'urgence.

- **Si le péril est imminent, le maire doit user de la procédure de péril dit « imminent » visée à l'article L.511-3 du code de la construction et qui suppose l'intervention préalable d'un expert désigné par le tribunal administratif :**

« En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

- **Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.**

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L.511-2. »

Dans le cadre de la procédure de péril imminent, le maire doit s'en tenir aux mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, par exemple des étaitements ou la démolition des ouvrages et parties de bâtiments risquant de chuter ou de s'effondrer à court terme, l'évacuation provisoire de l'immeuble et la condamnation provisoire des accès.

> Les désordres à caractère moins urgent relèvent de la procédure dite « ordinaire » visée à l'article L.511-2 du Code de la construction. Pour plus de détails concernant le déroulement de cette procédure à caractère contradictoire, vous pouvez vous reporter au vade-mecum de la Dihal « *Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux* ».

■ B. Quelle police appliquer à quel moment, et dans quelle situation ?

▶ 1. En situation d'extrême urgence et de péril particulièrement grave et imminent

Si le danger est immédiat, le maire doit agir sans délai et se fonder **exclusivement sur son pouvoir de police générale** pour prescrire l'exécution des mesures de sécurité **nécessaires et appropriées**.

Cette règle, non prévue par les textes, a été consacrée par le Conseil d'Etat au terme de l'arrêt *Commune de Badinière* rendu le 10 octobre 2005¹.

« Considérant que les pouvoirs de police générale reconnus au maire par les dispositions précitées des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du Code général des collectivités territoriales, qui s'exercent dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure, sont distincts des pouvoirs qui lui sont conférés dans le cadre des procédures de péril ou de péril imminent régies par les articles L. 511-1 à L. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation, auxquels renvoie l'article L. 2213-24 du Code général des collectivités territoriales, qui doivent être mis en œuvre lorsque le danger provoqué par un immeuble provient à titre prépondérant

1. Cet arrêt met fin à la jurisprudence séculaire *Ville de Digne*, 31 mai 1974, n° 89351 à 89354.

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



de causes qui lui sont propres ; que toutefois, en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire peut, quelle que soit la cause du danger, faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale, et notamment prescrire l'exécution des mesures de sécurité qui sont nécessaires et appropriées ; »

Dans cette affaire : le Conseil d'Etat a confirmé la légalité de l'arrêté du maire de la Commune de Badinière pris sur le fondement des articles L2212-2 et L2212-4 du Code général des collectivités territoriales (pouvoir de police générale) et prescrivant la démolition totale d'un bâtiment sis en bordure de route nationale, sinistré par un incendie et menaçant de fait de s'effondrer à tout moment.

En l'espèce, la gravité et le danger immédiat sont manifestement caractérisés par les faits recensés dans le procès-verbal de gendarmerie et par un commencement d'effondrement lors de l'arrivée sur les lieux de l'entreprise de démolition.

> À retenir :

Un critère essentiel pour choisir l'outil adapté au traitement de telle ou telle situation d'habitat indigne est le caractère d'urgence des mesures à conduire. On pourrait appeler cela le « temps de l'action ». Pour faciliter les choses, nous essayons ici d'utiliser un vocabulaire correspondant à 3 temporalités possibles :

- le danger présente un caractère d'extrême urgence tel qu'il faut intervenir sans délai : nous parlerons alors de danger immédiat. Par exemple, on observe à vue d'œil la fissuration d'un bâtiment. Il y a alors **danger immédiat**, il faut évacuer sans délai et établir un périmètre de sécurité en cas d'effondrement ;
- le danger présente un caractère d'urgence, sans être immédiat, et doit être traité dans de très brefs délais: nous parlerons alors de **danger imminent**. Il faut alors mettre fin à l'imminence de ce risque et cela, par définition, dans un délai très court, par exemple dans les 48 heures ;
- enfin le danger est bien réel, par exemple dans le cas d'un immeuble lourdement fissuré menaçant ruine mais il est déjà évacué et un périmètre de sécurité a été établi pour qu'en cas de chute d'ouvrage, personne ne puisse être blessé. On est alors, dans ce cas, dans une temporalité plus longue: quelques semaines pour réaliser les travaux nécessaires.

Bien entendu selon les situations, on pourra utiliser un seul, deux ou trois outils.

Reprenons l'exemple de notre immeuble se fissurant de manière visible à l'œil nu:

- au titre du **danger immédiat**, il pourra être prescrit une évacuation et l'établissement d'un périmètre de sécurité ;
- au titre du **danger imminent**, il pourra être prescrit la mise en place d'étaieement par péril imminent dans un délai, par exemple, de 48 heures ;
- et pour mettre fin définitivement aux désordres après les premières mesures de sécurisation des personnes et des biens qui viennent d'être décrites, il pourra être prescrit la réparation complète et pérenne des ouvrages sur un délai de plusieurs semaines.

> Exemple tiré de décision de justice :

CAA de Versailles, n° 11VE04062, 18 octobre 2012

« considérant d'une part, que si en présence d'une situation d'urgence, le maire peut, quelle que soit la cause du danger faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale, et notamment prescrire l'exécution des mesures de sécurité qui sont nécessaires et appropriées, en revanche, il ne lui appartient pas, sur le fondement de ces mêmes dispositions, de prendre une mesure permanente et définitive privant l'occupante actuelle de l'usage du bien en interdisant sans limitation de durée toute occupation de l'immeuble ; qu'il ne ressort ni des termes de l'arrêté attaqué ni des pièces du dossier que le maire aurait entendu limiter dans le temps l'évacuation du 9 rue Poyer notamment jusqu'à l'achèvement de l'opération de démolition des 8-10-12 rue Trouillet, sur les conditions de réalisation de laquelle il n'a pas, au demeurant, estimé utile d'intervenir ; que dans ces conditions, ainsi que le soutient la société requérante devant le juge d'appel, la mesure de police attaquée excédait, notamment par son caractère définitif, ce qui était nécessaire à la prévention des risques en cause ; »



► 2. En dehors d'une situation d'extrême urgence et de péril particulièrement grave et imminent

C'est l'origine du désordre qui détermine la procédure applicable à l'immeuble ou l'édifice dont la solidité est en tout ou partie compromise.

Une distinction doit être opérée entre les désordres provenant d'une cause extérieure et les désordres provenant d'une cause inhérente à l'immeuble.

- Lorsque le désordre résulte **d'une cause extérieure à l'immeuble**, par exemple glissement de terrain, le maire doit user de son pouvoir de police générale pour édicter les mesures de sécurité qui s'imposent afin de rétablir la sécurité des occupants, des voisins et des usagers de voies publiques ;
- lorsque le désordre provient d'une ou plusieurs **cause(s) propre(s) inhérentes à l'état de l'immeuble**, par exemple charpente menaçant de s'effondrer, le maire doit recourir à son pouvoir de police spéciale en matière de péril ou de péril imminent.

NB : le Conseil d'État dans son arrêt de principe, Commune de Badinière², se réfère à la notion de **danger** et non de **désordre**. Cette notion n'a pas été définie à ce jour par la jurisprudence. D'un point de vue technique, le danger menaçant l'immeuble d'un péril imminent ou ordinaire correspond au désordre affectant l'immeuble.

NB : les notions de **cause extérieure** et de **cause inhérente** ne connaissent pas de définition légale ou jurisprudentielle. Il convient donc de procéder au cas par cas.

2.1 Cas de cause extérieure à l'immeuble :

L'affaissement d'un sous-sol provenant d'installations minières n'est pas un accident naturel mais constitue également une cause extérieure génératrice de dommages justifiant des mesures de sécurité au titre de la police administrative générale.

2. Précité.

2.2 Cas fréquents de désordres inhérents à l'immeuble, c'est-à-dire survenant à l'intérieur de l'immeuble :

- **désordres liés à des vices de construction** : les désordres viennent dans ce cas d'un problème de conception ou de réalisation des ouvrages. Par exemple, un plancher bois fléchit car les poutres ont été sous-dimensionnées par rapport aux charges qu'elles doivent supporter. Autre exemple, des fers à béton, placés trop près du parement d'une façade, s'oxydent, gonflent et provoquent des chutes de béton.
- **désordres liés à un défaut d'entretien** : par exemple, un mur dont les enduits n'ont pas été entretenus ou refaits a permis des infiltrations qui, avec le temps, ont désagrégé des mortiers à la chaux et ainsi provoqué des risques de chutes de pierre de ce mur qui n'est plus assez homogène. Autre exemple, une infestation de termites n'a pas été enrayerée à temps et les structures en bois ont été gravement endommagées
- **désordres liés à des interventions techniques malencontreuses** sur le bâti: souvent, des propriétaires, en vue d'améliorer le volume habitable de leurs combles, ont sectionné l'entrait des fermes de la charpente. Conséquence : les arbalétriers qui ne sont plus triangulés poussent les murs au vide avec un risque de chute de maçonneries. Autre exemple, une cave a été creusée pour en agrandir le volume utilisable mais ces travaux mal conçus ont déchaussé les fondations, provoquant des fissures de maçonneries qui ne sont plus stabilisées.

> Résumé :

En cas de contentieux, le juge administratif, pour apprécier la légalité d'un arrêté de péril imminent recherchera, au vu des pièces du dossier :

- si l'imminence du péril est bien fondée et si la police du péril est adaptée dans le cas d'espèce (ou si, au contraire, la police générale devait être mise en œuvre, par exemple pour une démolition complète immédiate) ;
- si le désordre provient **d'une cause extérieure à l'immeuble** (pluies torrentielles provoquant un glissement de terrain d'assiette par exemple) ou **d'une cause inhérente à celui-ci** (défaut de construction, malfaçon, vétusté, défaut d'entretien compromettant la solidité du bâtiment) ;
- si le formalisme de la procédure a bien été respectée.



> Exemple tiré de la jurisprudence :

Conseil d'Etat, 27 juin 2005, Ville d'Orléans, n° 262199, mentionné aux tables du recueil Lebon³

« Considérant que la Cour, à qui il appartient de rechercher, pour apprécier la légalité de l'arrêté du maire d'Orléans pris sur le fondement de l'article L511-1 du code de la construction et de l'habitation, si le danger menaçant l'immeuble faisant l'objet d'une procédure de péril provient d'une cause extérieure à celui-ci ou d'une cause qui lui était propre »

Dans cette affaire, il a été jugé que l'effondrement de galeries souterraines de grande profondeur provoqué par des pluies diluviennes constitue un accident naturel étranger à l'état de l'immeuble. Le maire confrontée à une telle situation doit user de son pouvoir de police générale pour ordonner des mesures de sécurité (évacuation provisoire ou définitive de l'immeuble, délimitation d'un périmètre de sécurité, démolition totale ou partielle de l'immeuble).

2.3 Que faire si les désordres ont des origines multiples (à la fois extérieures et inhérentes à l'immeuble) ?

Il convient de déterminer quelle est la cause prépondérante du désordre⁴.

> Sur la notion de cause prépondérante :

la cause prépondérante d'un désordre doit être comprise comme l'évènement déterminant en l'absence duquel ledit désordre ne serait pas produit.

> Exemple tiré de la jurisprudence :

Conseil d'Etat, 31 mars 2006, n° 279664, mentionné aux tables du recueil Lebon, Commune de Gentilly

3. Cette position du Conseil d'Etat a été confirmée par un arrêt rendu le 31 mars 2006, « Consorts Pérone », n° 279664, (publié dans la revue AJDA de 2006, conclusions Chauveau) : cet arrêt confirme la clarification des frontières entre la procédure de péril et la mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire.

4. La théorie de la cause prépondérante a été créée par le Conseil d'Etat en matière de plein contentieux de la responsabilité de droit public.

« (...) considérant que pour confirmer la légalité de l'arrêté du 12 septembre 2002 du maire de la commune de Gentilly, le tribunal administratif s'est fondé sur ce que l'état de péril serait la conséquence d'un glissement du sous-sol lui-même résultant, non d'un accident naturel, mais d'infiltrations en provenance de canalisations, qu'en retenant un tel motif, tiré du caractère non naturel de la cause des désordres, qui était inopérant et en s'abstenant de rechercher si les désordres de l'immeuble provenaient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres, le tribunal administratif de Melun a commis une erreur de droit ;

(...) considérant qu'il ressort du rapport de l'expert désigné par le président du tribunal administratif de Melun que l'état de péril est la conséquence d'un glissement de la surface de remblai et du front de taille d'une ancienne carrière provoqué par la fuite d'une canalisation publique ; que, alors même que le rapport de l'expert relève que les fondations de l'immeuble en cause sont posées à une profondeur insuffisante, il ne résulte pas de l'instruction que l'absence de ce vice de construction aurait permis d'éviter le désordre ; que le glissement du sous-sol, qui ne constitue pas une cause propre à l'immeuble, constitue dès lors la cause prépondérante de l'état de péril ; qu'il suit de là que le maire de Gentilly ne pouvait légalement faire usage des pouvoirs qu'il tire de l'article L511-1 du code de la construction et de l'habitation pour prendre l'arrêté du 13 septembre 2002 ; »⁵

> À retenir :

La procédure de police spéciale du péril doit être mise en œuvre lorsque le désordre provient à titre principal d'une cause interne, inhérente à l'état de l'immeuble.

Lorsque le désordre résulte principalement de causes extérieures, le maire doit agir dans le cadre de la police administrative générale, même si l'immeuble est par ailleurs affecté par un vice de construction.

> Exemple :

un immeuble de mauvaise qualité constructive menace de s'effondrer. La cause de cette menace est due non pas à ces problèmes de construction mais à l'infiltration d'eaux pluviales dans un remblai de mauvaise qualité. La cause prépondérante du danger dans ce cas de figure est extérieure à l'immeuble. Le maire doit édicter des mesures de sécurité sur le fondement de son pouvoir de police administrative générale.

5. Pour approfondir, vous pouvez consulter les conclusions du commissaire du gouvernement de D. Chauvaux (rapporteur public) dans la revue Actualité Juridique de Droit Administratif (AJDA) 2006, p. 1680.



> Recommandation :

lorsqu'en pratique, les désordres relèvent à la fois de causes interne(s) et externe(s), l'identification de la cause prépondérante n'est pas toujours aisée. En cas de doute, nous conseillons de traiter séparément les désordres internes qui ne relèvent pas de l'extrême urgence mais qui affectent la solidité de l'immeuble par le recours à la procédure de péril⁶. Cette solution permet de sécuriser juridiquement l'intervention du maire et lui donne la possibilité de poursuivre le recouvrement des frais engagés par la commune.

■ C. Quelle police pour quels travaux ?

▶ 1. Travaux dont l'objet est de rétablir la solidité de l'immeuble (hors démolition complète)

Les prescriptions d'un arrêté de péril (ordinaire ou imminent) ne doivent porter que sur les travaux relatifs au rétablissement de la solidité de l'immeuble.

En sont exclues : les prescriptions relatives à des travaux de mise aux normes et/ou réparation des équipements et réseaux de l'immeuble (exemple : électricité, problèmes liés à la sécurité incendie, installations de chauffage collectif...). Ces désordres doivent être traités dans le cadre d'autres procédures.⁷

> Exemple tiré d'une décision de justice :

Conseil d'Etat, 17 octobre 2011, n° 336948, inédit au recueil Lebon, Commune de Bourg Saint Maurice

« Considérant que les mesures prescrites par l'arrêté de péril pris par le maire de la commune de Bourg Saint Maurice le 13 octobre 2005 visaient à assurer la stabilité au feu des structures béton niveau -2 et -3 et des joints de dalle, en ce qui concerne les colonnes sèches ; déplacer l'alimentation, protéger les colonnes contre l'incendie, alimenter les sas et désigner un maître

6. En fonction du temps dont dispose le maire pour agir, il pourra s'agir de la procédure de péril imminent en ce qui concerne la mise en œuvre de mesures de sécurité provisoires ou de la procédure de péril ordinaire pour les autres mesures.

7. Pour des informations complémentaires concernant les procédures de lutte contre l'habitat indigne, vous pouvez consulter le vade-mecum de la Dihal « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux », disponible sur internet

d'œuvre unique et un contrôleur technique pour établir un projet de mise en conformité générale ; qu'elles avaient ainsi pour but de prévenir les risques qui résulteraient d'un incendie et non pas ceux qui résulteraient d'un défaut de solidité de l'immeuble ; qu'un tel motif n'est pas un de ceux qui permettent au maire de faire usage des pouvoirs qu'il détient de l'article L511-1 ; que dès lors, la copropriété Parking des Villards est fondée à soutenir que l'arrêté de péril du maire de Bourg Saint Maurice du 13 octobre 2005 est entaché d'illégalité et ne pouvait légalement servir de fondement aux titres exécutoires émis par le maire les 12 juin 2007 et 17 décembre 2007 pour le recouvrement des sommes de 711 120, 71 euros et de 29303, 45 euros ; que par suite, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des demandes, la copropriété du Parking des Villards est fondée à demander l'annulation de ces titres exécutoires ; »

► 2. Démolition complète d'un immeuble

Le maire ne peut ordonner une mesure de démolition totale d'un immeuble pour faire cesser un péril imminent.

La procédure de péril imminent ne concerne que les mesures provisoires de nature à remédier à l'imminence d'une situation de péril⁸. Il s'agira par exemple d'une mesure d'évacuation de l'immeuble, de mesures d'étaisements pour éviter un effondrement de plancher, de pose de grillages pour éviter la chute de pierres, d'une mesure de condamnation des accès à l'immeuble.

N'est pas légal un arrêté de péril imminent prescrivant une mesure de démolition complète d'un bâtiment entier.

Le Conseil d'État a rappelé cette règle dans son arrêt Commune de Cayenne (n° 349245, 6 novembre 2013, publié au recueil Lebon).

8. Voir article L511-3 du Code de la construction et de de l'habitation

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



Extrait

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions que, si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, après accomplissement des formalités qu'il prévoit, il doit, lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L. 511-3 afin de faire cesser un péril imminent, **se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires** pour garantir la sécurité ; qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales ; qu'un arrêté ordonnant la démolition d'un immeuble sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation est entaché d'une illégalité qui touche au champ d'application de la loi et doit, par suite, si elle n'a pas été invoquée par le requérant, être relevée d'office par le juge saisi d'un recours contre l'arrêté

(...)

Mais considérant qu'ainsi qu'il a été dit, l'arrêté du 22 juin 2009 du maire de Cayenne, pris sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, ordonne non seulement l'évacuation mais également la démolition de l'immeuble de M.A... ; que si l'intéressé n'invoquait pas, à l'appui de son recours contentieux, la méconnaissance par le maire du champ d'application des dispositions de l'article L. 511-3, il appartenait au tribunal, dès lors que la démolition d'un immeuble n'est pas au nombre des mesures provisoires pouvant être prises sur ce fondement, de relever ce moyen d'office après en avoir informé les parties ; qu'en s'abstenant de le faire et en rejetant le recours dont il était saisi, le tribunal a entaché son jugement d'erreur de droit ; »

> À retenir :

Le maire peut ordonner la démolition totale d'un immeuble (ou la démolition partielle d'une partie substantielle de l'immeuble) :

- en situation d'extrême urgence et de péril particulièrement grave et imminent, au visa de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales⁹ ;

9. CE, Commune de Boulogne sur Mer, n° 361319, 5 mai 2014, publié au recueil Lebon ; CE, Commune de

- hors l'urgence, il devra recourir à la procédure de péril ordinaire au visa de l'article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La procédure de péril imminent ne peut être utilisée pour ordonner une mesure de démolition complète.

> Attention :

Si le désordre a été provoqué par une cause extérieure à l'immeuble (phénomène météorologique intense, effondrement d'un toit de carrière souterrain, etc.), le recours à la police spéciale « des périls » est à proscrire. L'autorité compétente devra obligatoirement user de son pouvoir de police administrative générale pour ordonner toutes mesures de sécurités nécessaires.

▶ 3. Cas pratiques : situations d'immeubles menaçant ruine

Hypothèse n° 1

Le maire de H. se trouve confronté à quatre immeubles contigus qui présentent en quelques jours d'importantes fissures horizontales. Que fait-il ?

Devant cette évolution préoccupante de l'état de ces immeubles, le maire ordonne sans plus attendre une évacuation de ces immeubles et un périmètre de sécurité sur la base de son pouvoir de police générale. A-t-il bien agi ?

OUI, c'était là la seule possibilité pour prendre des mesures rapides face à l'urgence afin de sécuriser les occupants et les tiers.

Ensuite, le maire demande la nomination d'un expert auprès du TA. Celui-ci conclut que la situation est le fruit d'un problème de suffosion autrement dit de mouvement de terrains profonds en-dessous des immeubles. Le maire peut-il prendre un arrêté de péril dans ce cas ?

NON, car l'origine des désordres est extérieure aux bâtiments. À juste titre le maire a choisi, dans le cas d'espèce, d'autres outils pour mettre fin au risque, et pas la police du péril.



Hypothèse n° 2

Le maire de B. est informé qu'un toit s'est partiellement effondré sur un logement locatif et a blessé une personne qui a été hospitalisée. Le reste de la famille est encore dans les lieux.

Le maire demande au TA la nomination d'un expert sous 24h pour qualifier le péril imminent. Le maire a-t-il agi opportunément ?

OUI et NON. Il aurait dû d'abord évacuer le bâtiment sur la base de son pouvoir de police administrative générale (le temps de la mise en œuvre de la procédure de police spéciale du péril étant trop long, même en imminent, pour un problème de ce type).

Hypothèse n° 3

Le maire de C. reçoit le rapport d'un expert près du TA lui indiquant que l'immeuble qu'il a visité à sa demande présente divers désordres : une charpente et un mur menaçant de s'effondrer suite à des infiltrations d'eau dans une couverture fuyarde, une installation électrique défectueuse, tout en notant qu'une termitière se trouve apparemment sur le terrain d'assiette du bâtiment. Il y a lieu, précise-t-il, d'interdire provisoirement à l'occupation l'immeuble, d'établir un périmètre de sécurité et d'étayer charpente et mur menaçant de s'effondrer.

Le maire prescrit un péril imminent ordonnant l'évacuation de l'immeuble et les étaitements en question, Parallèlement, il prépare un péril ordinaire ordonnant la réparation des murs et charpente ainsi que de la couverture. Le maire a-t-il bien agi ?

OUI, en prenant les deux arrêtés de péril, tout en réservant la réfection complète de l'installation électrique à un autre type d'arrêté - car l'électricité ne concerne pas la solidité et la stabilité des ouvrages -. Le problème d'une éventuelle termitière est, bien entendu, à traiter par ailleurs (les termites sont la cause potentielle de désordres dans le bâtiment, mais ils n'avaient pas de lien, dans le cas d'espèce, avec le bâtiment concerné).

Hypothèse n° 4

Monsieur X ayant démoli une maison sans précaution, quelques semaine plus tard l'immeuble mitoyen aux fondations partiellement déchaussées, se fissure fortement. Le maire envisage de prendre un arrêté de péril contre l'immeuble voisin de celui démoli par monsieur X alors que le propriétaire de l'immeuble fissuré n'est a priori pas responsable de la situation. Le maire le peut-il ?

OUI, car il n'appartient pas à la puissance publique de chercher qui a la responsabilité des désordres, ni leur historique. Ce sera au propriétaire voisin, et à son assureur, de se retourner contre monsieur X autant qu'ils le jugent nécessaires.

■ D. Comment procéder dans le cas particulier d'une démolition complète en situation d'urgence ?

Le maire informé de l'existence d'un immeuble ou édifice menaçant de s'effondrer doit prendre toute mesure imposée par le souci de l'ordre public¹⁰ ; il peut notamment en imposer la démolition complète et immédiate.

La situation d'extrême urgence dispense le maire de formalités préalables telles que :

- l'information préalable des propriétaires de son intention de prendre un arrêté de police générale ;
- la saisine du tribunal administratif compétent aux fins de nomination sous 24 heures comme c'est le cas pour une procédure de péril imminent.

> Recommandation :

Faire établir, dès le signalement du désordre, un procès-verbal de constat rédigé par un agent compétent relatant les signes manifestes de risque d'effondrement rapide de l'immeuble (ou, si les conditions sont réunies, un procès-verbal de constat d'infraction par un agent assermenté sur le fondement des articles L.223-7 du code pénal et/ou de l'article L.511-6 du code de la construction).¹¹

À qui incombe le coût des travaux de démolition et autres dépenses engagés aux frais avancés de la commune sur le fondement de l'arrêté de police générale du maire ?

La mise en recouvrement de la créance communale à l'encontre des propriétaires de l'immeuble démolé n'est pas prévue expressément par les textes. Le recouvrement des frais avancés par la commune n'est donc pas garanti.

10. voir infra, CE, 6 novembre 2013, n° 349245, Commune de Cayenne, publié au recueil Lebon

11. Réf. Ch. Gabolde, Arrêtés de péril : urgence ou extrême urgence : pratique du contentieux administratif, fév. 2014, p. 1. / Lutter contre l'habitat indigne : Guide pénal de la Dihal, p.57

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



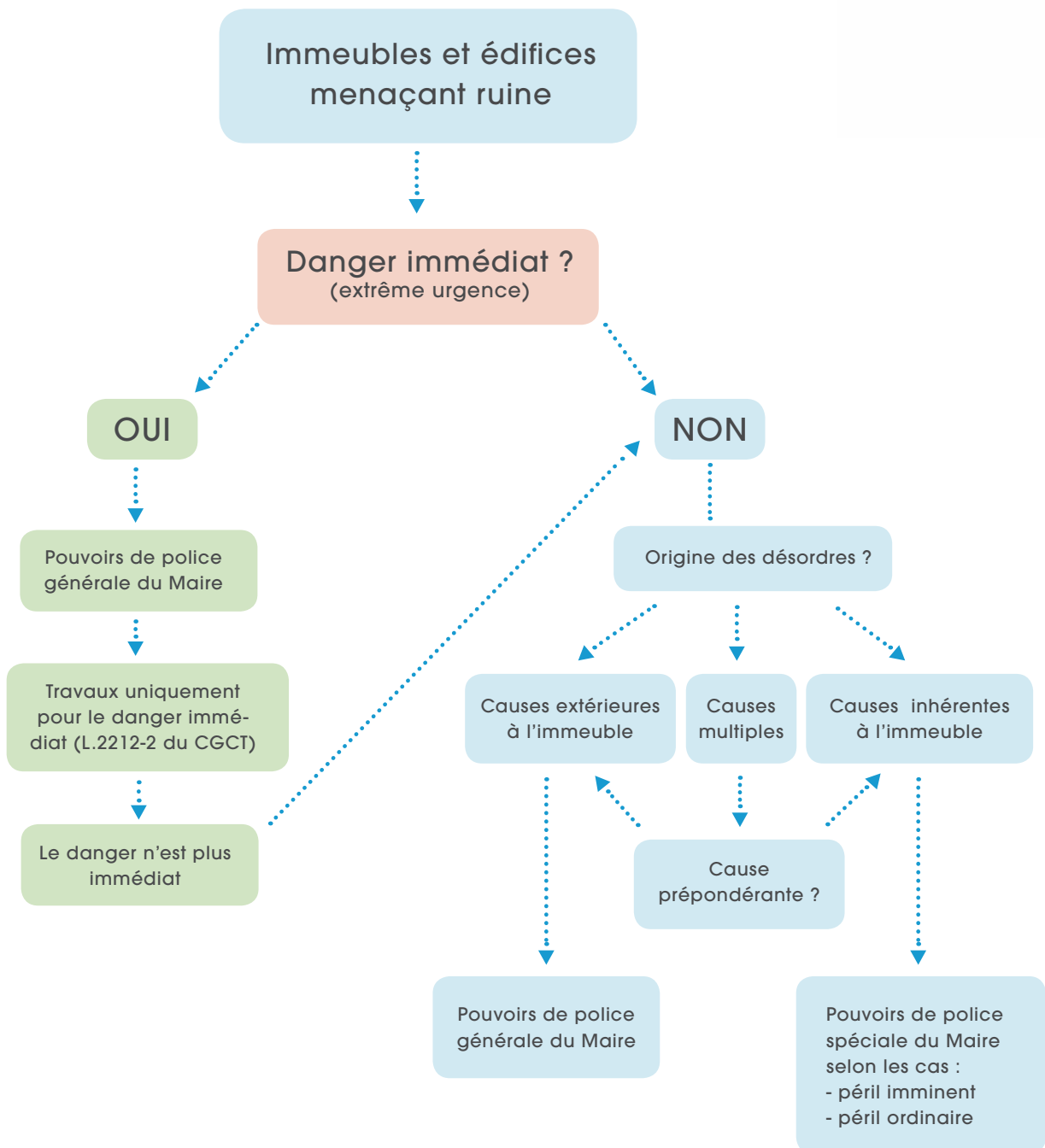
> Illustration tirée d'une décision de justice de 1^{ère} instance :

Jugement du Tribunal Administratif d'Amiens, 3 octobre 2007, n° 0603033

« considérant que le maire de la commune de Moreuil a dû faire face à une situation d'extrême urgence craignant un effondrement imminent de la cheminée en raison de la rupture du câble et du vent ; qu'il a choisi la solution la plus adaptée à la situation ; que l'arrêté a, dans ces conditions, légalement pu prévoir la destruction de la cheminée sur la base des seuls pouvoirs de police générale du maire de la commune d'ailleurs visés dans le texte ; que dès lors, l'ensemble des moyens articulés par les requérants tirés de la violation de la procédure d'immeubles menaçant ruine est sans effet sur la légalité de l'arrêté attaqué ;

considérant toutefois que l'article 2 de cet arrêté dispose que les travaux de démolition effectués d'office par la commune de Moreuil le seraient aux frais du propriétaire ; que s'agissant de travaux d'intérêt collectif, ceux-ci doivent être exécutés par la commune à ses frais ; que l'article 2 de l'arrêté attaqué doit dès lors être annulé ».

Comment agir en façon de l'urgence et les origines des désordres



CHAPITRE II

Comment motiver une interdiction définitive d'habiter dans le constat concluant à un arrêté de péril ordinaire ?

Selon les dispositions de l'article L.511-2 alinéa 3 et 4 du Code de la construction et de l'habitation :

« Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions de l'article L.521-1 à L.521-4 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L.521-3-1».

L'appréciation de la nécessité de faire interdire définitivement à l'habitation des lieux en situation de péril ordinaire appartient au maire en considération de la sécurité publique.

Aucune règle légale ou réglementaire ne précise quel doit être le contenu du rapport de constatation.

En tout état de cause, il importe que ce rapport soit étayé de faits précis établissant¹ :

- l'état objectif de l'immeuble et plus particulièrement **le descriptif des désordres** affectant lourdement la structure porteuse de l'immeuble, la solidité des murs, des fondations, de la charpente, de la toiture, ou des balcons ;
- **le caractère réel, actuel et certain de la menace de ruine**. Par exemple : perte de cohésion des maçonneries basses de l'immeuble, équilibre précaire d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, risque de chute de matériaux de construction sur la propriété voisine, risque de déstabilisation et d'effondrement d'un ouvrage et ses répercussions en chaîne sur la structure de la totalité de l'immeuble et des immeubles mitoyens, impossibilité de procéder au confortement de l'immeuble sans mettre en

1. Illustrations tirées de décisions de justice : CA Agen, 25 février 2015, n° 1400341 ; CA Agen, 19 novembre 2014, n° 1400409.

danger la sécurité physique des ouvriers... ; le maire ne commet aucune faute en faisant évacuer l'immeuble lorsqu'il y a risque d'effondrement² ;

- **l'atteinte portée à la sécurité des occupants ou des tiers.** Par exemple : impossibilité de maintien dans l'immeuble, impossibilité d'accès d'une voie privée ou d'usage de la voie publique eu égard au risque de chute, effondrement et projections de matériaux ou éléments de construction.

> **Recommandation :**

au plan contentieux, les juges saisis de l'affaire vont accorder une très grande importance au rapport rendu par l'expert ou homme de l'art désigné par le maire dont les termes techniques sont généralement entièrement repris dans le corps de la décision de justice. Il est donc essentiel de rappeler au technicien la nécessité de motiver suffisamment son rapport.

2. Conseil d'État, 5 octobre 1979, Giroux, Rec CE 1979, p. 364

CHAPITRE III

Comment mettre en œuvre la police spéciale du péril en copropriété, pour les arrêtés édictés sur les parties communes ?

> Rappel des textes applicables

Selon les dispositions de l'article L521-2 alinéa 2 Code de la construction et de l'habitation :

« pour les locaux visés par un arrêté de péril pris en application de l'article L511-1 du code de la construction, le loyer en principal ou toute somme autre versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. »

■ 1. Dans quel(s) cas la suspension des loyers des locataires n'est pas appliquée ?

En principe, lorsque l'arrêté de péril concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété ou lorsque la situation de péril d'un logement a pour origine un élément des parties communes, la suspension du paiement des loyers s'applique à la totalité des logements compris dans l'immeuble en copropriété.¹

1. Réponse ministérielle JOAN Q12 2006, p.9617

> Illustration tirée d'une décision de justice :

Cour d'Appel de Paris, Pôle 4, Ch 3, 22 octobre 2009, confirme TI Aubervilliers du 11 mars 2008

« considérant que le premier juge, ayant exactement relevé que l'arrêté de péril pris le 13 novembre 2002 par le Maire d'Aubervilliers en application de l'article L511-1 du Code de la construction et de l'habitation portait sur l'immeuble sis..., dans lequel se trouvait l'appartement de Madame S, a fait une juste application de l'article L521-2 du même code, en tirant la conséquence de ce texte, aux termes de motifs pertinents approuvés par la cour, que le loyer en principal cessait d'être dû à compter du premier jour qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté précité ; Que la circonstance que les travaux ordonnés à l'article 1 de l'arrêté de péril concernent les seules parties communes n'exonère pas en effet le copropriétaire, dont le lot est composé du local privatif et d'une quote-part des parties communes, de l'application de l'article L521-2, qui a notamment pour objectif d'inciter les copropriétaires à effectuer les travaux nécessaires ».

> Rappel :

Le contentieux de la suspension des loyers dans les copropriétés frappées d'arrêté de péril relève des juridictions civiles car il porte sur les relations contractuelles de droit privé conclues entre le copropriétaire bailleur et l'occupant au titre du bail. Le juge civil est également compétent pour interpréter les documents contractuels de la copropriété (règlement, état descriptif des charges). En revanche, l'appréciation de la légalité de l'arrêté de péril, acte administratif individuel, relève des juridictions administratives.

- Peut-il être admis, en cas de spécialisation des charges de copropriété ou de création de parties communes spéciales, que la suspension des loyers soit cantonnée aux seuls copropriétaires directement concernés ?

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



OUI, des décisions de justice ont été rendues dans ce sens.

Il a été notamment jugé pour un ensemble immobilier en indivision² que les loyers ne sont suspendus que pour les occupants des parties de bâtiments concernés par les désordres (Cass, 1ère civ. 6 avril 2011, n° 10-15092 à 10-15096).

> à rapprocher de :

Cassation, Civ.1ère, 11 mars 2009, n° 06-17368 à 06-17372, non publié au Bulletin

« Attendu que pour débouter les consorts X... de leur demande, l'arrêt attaqué retient que l'arrêté de péril d'immeuble du préfet de police de Paris en date du 22 août 2002 se réfère expressément, en marge, à la propriété sise à Paris (20ème) ... / ... que si les travaux concernent des désordres localisés dans une partie de l'ensemble immobilier, l'immeuble faisant l'objet de l'arrêté de péril vise la propriété dans son entier et que Madame Z... et Madame Y... sont fondées à invoquer le bénéfice de l'article L521-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il résultait clairement de l'arrêté de péril que le bâtiment situé ... n'était pas affecté par les mesures de sécurité prescrites, la Cour d'appel, qui a refusé de faire application d'un acte administratif individuel non sujet à interprétation, a violé les textes susvisés »

- Peut-il être admis que l'arrêté de péril ne vise et ne soit notifié qu'aux copropriétaires des biens matériellement concernés par les désordres ?

OUI, le Conseil d'État, dans un arrêt SDC de l'immeuble 12 rue de Solférino rendu le 22 octobre 2010, n° 320495, a jugé qu'un arrêté de péril pouvait dans certaines circonstances être partiellement notifié.³

-
2. Attention, l'indivision et la copropriété, si elles présentent des points de similitudes (formes de propriété collectives, l'une précaire et l'autre pérenne), relèvent de régimes juridiques différents. Il est néanmoins légitime de penser que la règle de cantonnement des loyers telle que consacrée par la Cour de Cassation en matière d'indivision trouve également à s'appliquer à des immeubles en copropriété.
 3. Commentaire : au terme de cette décision, le Conseil d'Etat semble vouloir atténuer le principe selon lequel la procédure de péril devrait systématiquement s'appliquer à l'ensemble des copropriétaires quelle que soit la qualification des parties d'immeubles affectées par les désordres et la répartition des charges d'entretien y afférentes

Dans cette affaire, un arrêté de péril mettant à la charge du syndicat des copropriétaires la réparation du toit d'un bâtiment de fond de cour a été annulé au motif que ledit ouvrage constituait une partie privative.

Extrait :

« qu'en jugeant que le gros œuvre du bâtiment B devait être regardé comme partie commune par application des dispositions précitées de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, alors qu'il ressortait des éléments qui lui étaient soumis que ce bâtiment était affecté à l'usage et l'utilité exclusifs (de la SCI propriétaire en entier du bâtiment), laquelle devait par ailleurs en application du règlement de copropriété, en assumer seule les charges de réparation, et le cas échéant, de reconstruction, et qu'il répondait ainsi à la définition des parties privatives figurant à l'article 2 de la même loi, le tribunal administratif a commis une erreur de droit ».⁴

> Enseignements :

- Lorsque les désordres affectent les parties communes de l'immeuble, l'arrêté de péril doit être ordonné à l'encontre de chacun des copropriétaires ;
- Lorsque les désordres affectent des parties communes spéciales, à usage exclusif ou des parties privatives de l'immeuble, l'arrêté de péril peut être ordonné à l'encontre des seuls copropriétés concernés. Pour ce faire, l'arrêté de péril doit être très précis dans le descriptif de la localisation des désordres. En outre, le règlement de copropriété ne doit pas être sujet à interprétation. Dans le cas contraire, l'interprétation du règlement de copropriété relève des tribunaux judiciaires.
- **Peut-il être admis enfin que la suspension des loyers ne s'applique pas lorsque la jouissance de l'occupant reste possible ?**

OUI, il a été jugé que la locataire d'un logement situé dans un immeuble sous arrêté de péril du fait des dangers présentés par certains balcons, ne pouvait se prévaloir de la suspension de son loyer, son propre logement n'étant pas affecté par le péril et sa jouissance non perturbée (CA Paris, 6ème Ch, Section B, 27 avril 2006).

4. Le Conseil d'État applique les dispositions du règlement de copropriété dès lors que celui-ci n'est pas susceptible d'interprétation.

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



> Illustration :

CA Aix en Provence, 22 mai 2014, n° 1310920

« il résulte des dispositions de cet arrêté qu'il ne porte que sur les parties communes de l'immeuble et non privatives et qu'il n'est pas assorti d'une interdiction d'habiter ;

Il n'apparaît pas plus de ces dispositions que la nature des désordres et des travaux à entreprendre pour y remédier, relatifs aux façades de l'immeuble, aient pu priver ou interdire à Hani N. l'occupation sécurisée de son logement.

L'article L.521-2 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit la suspension du paiement des loyers pendant la durée des travaux ordonnées par arrêté de péril dans le cas où l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants n'a donc pas à recevoir application en l'espèce. »

Dans le cas où la jouissance du bien n'est pas troublée par les désordres et que la sécurité de l'occupant n'est pas en cause, la suspension des loyers ne s'applique pas.

Outre le critère de la localisation du péril, certaines juridictions du fond ont été amenées à prendre en compte le trouble apporté à la jouissance du bien pour déroger au principe de suspension des loyers.

> Bonne pratique :

lorsque les désordres peuvent être facilement localisés et touchent à des parties privatives et/ou des parties communes spéciales et/ou à jouissance exclusive, le maire pourra décider, dans l'intérêt des occupants, de limiter la mise en œuvre de la procédure de péril au(x) copropriétaire(s) concerné(s). Nous recommandons dans ce cas de lire attentivement le règlement de copropriété avant d'émettre l'arrêté de péril. Si le règlement est consultable et n'est pas sujet à interprétation, le maire pourra opter pour le cantonnement de la procédure aux lots affectés par les désordres. Dans ce cas, les loyers des lots non concernés par le péril resteront dus.

■ 2. Dans une copropriété inorganisée ou désorganisée, quels points de vigilance doivent être respectés lors de la mise en place d'une procédure de péril ?

> Rappel sur les notions de copropriété inorganisée et désorganisée.

(Il n'existe pas de définition légale d'une copropriété inorganisée et/ou désorganisée).

En pratique, une copropriété peut être considérée comme :

- **inorganisée** lorsque, non seulement elle n'a pas de syndic professionnel ou volontaire, mais elle n'a même pas établi tout ou partie des documents de base d'une copropriété tels que prévus par la loi du 10 juillet 1965 (règlement de copropriété, état descriptif de division) ;
- **désorganisée** lorsque les documents mentionnés ci-dessus existent et permettent un fonctionnement normal de la copropriété, à ceci près que celle-ci est dépourvue d'organes de gestion opérants (syndic).

Dans le cas d'une copropriété sans syndic, le maire devra prendre garde à procéder de la façon suivante :

- notifier ses mises en demeure à chacun des copropriétaires si les désordres affectent les parties communes ;
- s'il décide de déclencher une procédure de péril, procéder à l'affichage de l'arrêté en mairie et sur le bâtiment (article L511-1-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation) ;

Immeubles et édifices menaçant ruine ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES



- en présence d'une mesure de démolition et/ou d'un passage en travaux d'office : (Attention ! cela ne s'applique qu'en l'absence d'urgence car, par exemple en cas d'arrêt de péril imminent, il faut agir sans tarder y compris par travaux d'office avant de faire ce qui est décrit dans les lignes qui suivent),
 - demander la désignation d'un administrateur provisoire par voie de référé auprès du président du TGI, administrateur provisoire auquel il sera dévolu le pouvoir de représenter la copropriété et parallèlement obtenir l'autorisation du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés aux fins de procéder à la destruction de l'immeuble si elle a été prescrite ;
 - émettre les titres de recouvrement du montant majoré des travaux exécutés d'office à l'encontre du copropriétaire concerné (en cas de travaux d'office sur parties communes de copropriétés, le recouvrement est fait copropriétaire par copropriétaire selon leurs tantièmes) ;
- recourir à la procédure de l'état de carence si ses conditions de mise en œuvre sont réunies (vous pouvez sur ce point vous référer au fascicule de la DIHAL « La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés », réédition juin 2014) ;

> À retenir :

La procédure de l'état de carence a été réformée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », modifiant l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation. Désormais :

Un délai maximum de 3 mois est imparti à l'expert désigné par le tribunal pour rendre son rapport au terme de ce délai il devra :

- constater la gravité des difficultés financières de la copropriété,
- établir l'incapacité du syndicat à assurer la conservation de l'immeuble, la sécurité et la santé des occupants,
- déterminer les dettes de chaque copropriétaire ainsi que la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre.

Le maire a également l'obligation de présenter à la 1ère assemblée délibérante de copropriété suivant la saisine du président du tribunal le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle.



En cas de carence constatée, le maire pourra éventuellement envisager de poursuivre le recouvrement de tout ou partie des sommes avancées par la commune auprès des copropriétaires identifiés et solvables.

Sur ce point, une demande en ce sens a été favorablement accueillie par la Cour Administrative d'Appel de Lyon, 27 décembre 2002 « le maire est en droit, après avoir mis à la charge de la copropriété le coût des travaux réalisés d'office par la commune, de recouvrer tout ou partie de ce coût auprès d'un des copropriétaires, chacun de ceux-ci étant solidairement tenu de la solidarité de la dette de la copropriété ; qu'en l'espèce, le maire, constatant l'inorganisation de la copropriété en l'absence de syndic, a cependant mis à tort une partie du coût de travaux à la charge de M et Mme B dès lors qu'il a considéré ceux-ci à titre personnel et non en tant que tenus solidairement de la dette de la copropriété ; (...) qu'il y a lieu d'annuler le jugement du TA de Clermont Ferrand (...) ceci ne fait pas obstacle à ce que le maire reprenne la procédure de recouvrement en mettant tout ou partie du coût des travaux réalisés d'office à la charge de la copropriété puis, du fait de la carence constatée de celle-ci, en poursuivant le recouvrement auprès d'un des copropriétaires solidairement tenu de cette dette ».

Immeubles et édifices menaçant ruine
ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES





Immeubles et édifices menaçant ruine
ANALYSE JURIDIQUE & RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES





Guide rédigé par Alexandra TIRAND, avocat
sous la coordination du
Pôle national de lutte contre l'habitat indigne
(Dihal / PNLHI)

janvier 2016

Délégation interministérielle à
l'hébergement et à l'accès au logement

244, boulevard Saint Germain - 75007 Paris
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr
tél. 01 40 81 33 73 - fax. 01 40 81 34 90

