

Habitat menaçant ruine (en péril)

Qu'est-ce qu'un logement en péril et quelles mesures peuvent être prises pour remédier à cette situation ? Le péril est caractérisé lorsque les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers. Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation de péril doit le signaler au maire par tous moyens. Nous faisons le point sur la réglementation.

Qui peut prendre des mesures pour remédier à une situation de péril ?

Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation de péril doit le signaler au maire ou au président de l'EPCI par tous moyens.

Le maire ou le président de l'EPCI intervient pour protéger la sécurité et la santé des personnes en prenant des mesures pour remédier à la situation de péril.

Quelles sont les mesures prises pour remédier à la situation de péril ?

Rapport de situation

La situation de péril est constatée par l'intervention des services municipaux ou intercommunaux compétents.

Pour cela, le maire peut faire procéder à **toutes visites qui lui paraissent utiles** pour évaluer les risques de péril. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être faites qu'entre **6 heures et 21 heures**. Si l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès n'a pas pu être contactée, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour procéder aux visites.

Les services municipaux ou intercommunaux établissent un **rapport de la situation**.

Le rapport est mis à disposition de la personne qui devra exécuter les mesures pour remédier à la situation de péril, c'est-à-dire le **propriétaire** ou le **titulaire de droits réels immobiliers**. Ce dernier peut présenter ses observations dans un délai qui ne peut pas être inférieur à **1 mois**.

Si l'adresse actuelle n'est pas connue ou faute de pouvoir identifier la personne, l'information le concernant est affichée à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Lorsque les désordres concernent les seules parties communes d'un immeuble en copropriété, l'information sur la mise à disposition du rapport est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic de copropriété. Le syndic transmet immédiatement cette information aux copropriétaires.

Le syndic peut présenter ses observations dans un délai qui ne peut pas être inférieur à **2 mois**.

Rapport d'un expert en cas d'urgence

Le maire peut demander au tribunal administratif la **désignation d'un expert** pour qu'il examine les bâtiments (y compris les bâtiments mitoyens), dresse un constat de leur état et propose des mesures **pour mettre fin au danger**.

Cette demande intervient avant que le maire prenne un **arrêté de mise en sécurité du bien**.

L'expert se prononce **dans un délai de 24 heures** à partir de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, le maire doit agir en mettant en oeuvre une procédure d'urgence. Dans ce cas, le maire ordonne, par arrêté, au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, et **sans procédure contradictoire préalable**, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, le maire peut faire procéder à la **démolition** complète du bien. Il doit pour cela avoir été autorisé par jugement du président du tribunal judiciaire statuant en référé.

Si les mesures indispensables n'ont pas été exécutées dans le délai, le maire les fait **exécuter d'office**.

Par contre, si les mesures ont mis fin durablement au danger, le maire prend acte de leur réalisation et date d'achèvement, et prend un **arrêté de mainlevée**.

Procédure contradictoire

Une procédure contradictoire est mise en place avec la personne qui devra exécuter les mesures pour remédier à la situation de péril.

Le maire informe en même temps les occupants de la mise en place de cette procédure. Cette information est faite par l'un des moyens suivants :

- Courrier
- Remise contre signature
- Affichage sur la façade de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, la procédure contradictoire est faite avec le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les **copropriétaires et les occupants**.

Arrêté de mise en sécurité

Un **arrêté de mise en sécurité** est pris par le maire à la fin de la procédure contradictoire.

Selon les circonstances, le maire peut prescrire l'exécution des mesures suivantes :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (comportant, si nécessaire, des mesures pour préserver la solidité des bâtiments mitoyens)
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble. La démolition ne peut être décidée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à la situation de péril ou lorsque les mesures nécessaires à la remise aux normes du bien seraient plus coûteuses que sa reconstruction
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, temporairement ou définitivement. L'interdiction définitive ne peut être décidée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à la situation de péril ou lorsque les mesures nécessaires à la remise aux normes du bien seraient plus coûteuses que sa reconstruction.

L'arrêté mentionne, par ailleurs, les informations suivantes :

- Délai dans lequel les mesures devront être réalisées (ce délai ne peut pas être inférieur à 1 mois à partir de la notification de l'arrêté de mise en sécurité)
- Conséquences en cas de non-exécution des mesures (paiement d'une astreinte par jour de retard, exécution d'office des travaux aux frais de la personne qui doit exécuter les mesures...).

L'arrêté de mise en sécurité est notifié à la **personne tenue d'exécuter les mesures prescrites**.

Si l'adresse de la personne n'est pas connue ou si elle n'est pas identifiable, la notification est affichée à la mairie et sur la façade due l'immeuble.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est faite au syndicat des copropriétaires, représenté par le **syndic**.

Le syndic doit en informer immédiatement les **copropriétaires** et les **occupants**.

À la demande du maire, l'arrêté est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend le bien.

À savoir

Lorsque le bien devient vacant après la date de notification de l'arrêté de mise en sécurité, la personne tenue d'exécuter les mesures reste obligée de les réaliser dans le délai fixé par l'arrêté. Le maire peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu.

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité peut-elle être libérée de ses obligations ?

Oui, elle peut conclure un bail à réhabilitation.

Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers (acquéreurs dans le cadre du viager) d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, si nécessaire, l'hébergement des occupants.

Les parties peuvent décider que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté, si cela n'empêche pas l'exécution des mesures prescrites.

Qui vérifie l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ?

C'est le **maire** qui constate la réalisation des mesures prescrites et leur date d'achèvement. Le maire prend un arrêté de mainlevée lorsque les mesures ont été exécutées dans le délai fixé.

L'arrêté de mainlevée est notifié à la personne qui a exécuté les mesures.

Cet arrêté est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend le bien.

Quelles sont les conséquences en cas de non-exécution des mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ?

La personne qui était tenue de réaliser les mesures **doit payer une astreinte**. Le maire peut également faire procéder à **l'exécution d'office des mesures**.

À savoir

Par ailleurs les mesures prescrites par l'arrêté doivent être respectées sous peine de sanctions pénales.

Paiement d'une astreinte

Le montant de l'astreinte est fixé par arrêté du maire. Son montant ne peut **pas dépasser 1 000 € par jour de retard**.

Pour fixer le montant de l'astreinte, le maire tient compte de l'ampleur des mesures prescrites et des conséquences de leur non-exécution.

L'astreinte est due **à partir de la date de notification de l'arrêté la prononçant** et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites.

Le recouvrement des sommes est engagé à la fin de chaque trimestre.

Lorsque l'arrêté concerne les seules parties communes d'un immeuble en copropriété, ce sont les copropriétaires qui sont redevables du paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, ce sont les indivisaires qui doivent payer solidairement l'astreinte.

À noter

Le maire peut décider d'exonérer totalement ou partiellement la personne tenue d'exécuter les mesures s'il est établi qu'elle était dans l'impossibilité de les exécuter intégralement.

La personne tenue d'exécuter les mesures doit informer le maire de leur réalisation pour que soit mis fin à l'application de l'astreinte.

À savoir

Lorsque les locaux sont occupés par une personne qui a fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que la personne tenue d'exécuter les mesures s'est vu refuser l'aide de la force publique pour la mise à exécution de ce jugement, elle peut demande au tribunal administratif que tout ou partie de l'astreinte soit mis à la charge de l'État.

Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle la personne tenue d'exécuter les mesures peut prétendre en cas de refus pour l'État de prêter son concours.

Réalisation d'office des mesures

Le maire peut faire procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites, aux frais de la personne qui était tenue de les exécuter. Le maire doit motiver sa décision pour pouvoir intervenir sa place.

Le maire peut également décider de faire procéder à la démolition du bien s'il a été autorisé par jugement du président du tribunal judiciaire statuant en référé.

Si l'immeuble est en copropriété et si l'inexécution des mesures prescrites par l'arrêté est due à la défaillance de certains copropriétaires, le maire peut se substituer à eux pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. On dit alors que le maire est subrogé dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires.

La défaillance des copropriétaires est caractérisée si, après avoir été mis en demeure par le syndic, ils n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les mesures prescrites dans le délai de 15 jours à partir de l'appel de ces fonds.

Le syndic doit informer le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les mesures prescrites par l'arrêté et en lui fournissant une attestation de défaillance des copropriétaires.

Le maire dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants.

Si le maire décide de se substituer aux copropriétaires défaillants, sa décision est notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, et aux copropriétaires défaillants, auxquels sont également notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, le maire ne peut pas recourir à la procédure de substitution mais peut faire procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites.

Quel est le sort des logements loués sous arrêté de mise en sécurité ?

L'arrêté de mise en sécurité entraîne des conséquences à l'égard des locataires ou occupants en place (baux, loyers, hébergement ou relogement).

À partir de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les **locaux vacants ne peuvent pas être loués** ou mis à disposition **ou occupés** pour quelque usage que ce soit.

À savoir

Les mesures prescrites par l'arrêté doivent être respectées sous peine de sanctions.

Baux et loyers

Lorsque l'arrêté comporte une **interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux**, les baux et contrats d'occupation poursuivent leurs effets.

Toutefois, le loyer ou toute somme versée **cesse d'être dû**. La cessation du paiement démarre à partir du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mise en sécurité (ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble) et jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

À noter

Les sommes qui n'auraient pas dû être versées doivent être restituées à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Hébergement ou relogement

Les mesures à respecter diffèrent selon que l'arrêté de mise en sécurité comporte une interdiction **temporaire** ou **définitive** d'habiter dans les lieux.

-
-

Questions - Réponses

- Que risque le propriétaire d'un immeuble ou d'un logement insalubre ou menaçant ruine ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Habitat insalubre (ou habitat indigne)

Pour en savoir plus

- Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état : que faire ?
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Habitat indigne (insalubre, péril, ...) : quel recours ?
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Où s'informer ?

- **Info logement indigne (insalubre, péril...)**

Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone

0 806 706 806

Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h

Coût d'un appel local

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L511-1 à L511-22
Procédure et sanction
- Code de la construction et de l'habitation : articles R511-1 à R511-13
Procédure et sanction