



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Préfecture

Direction du cabinet
Service interministériel de défense
et de protection civiles

Affaire suivie par : Nathalie SALMON

pref-defense-protection-civile@haute-savoie.pref.gouv.fr

Annecy, le

11 AOUT 2017

Le préfet de la Haute-Savoie

à

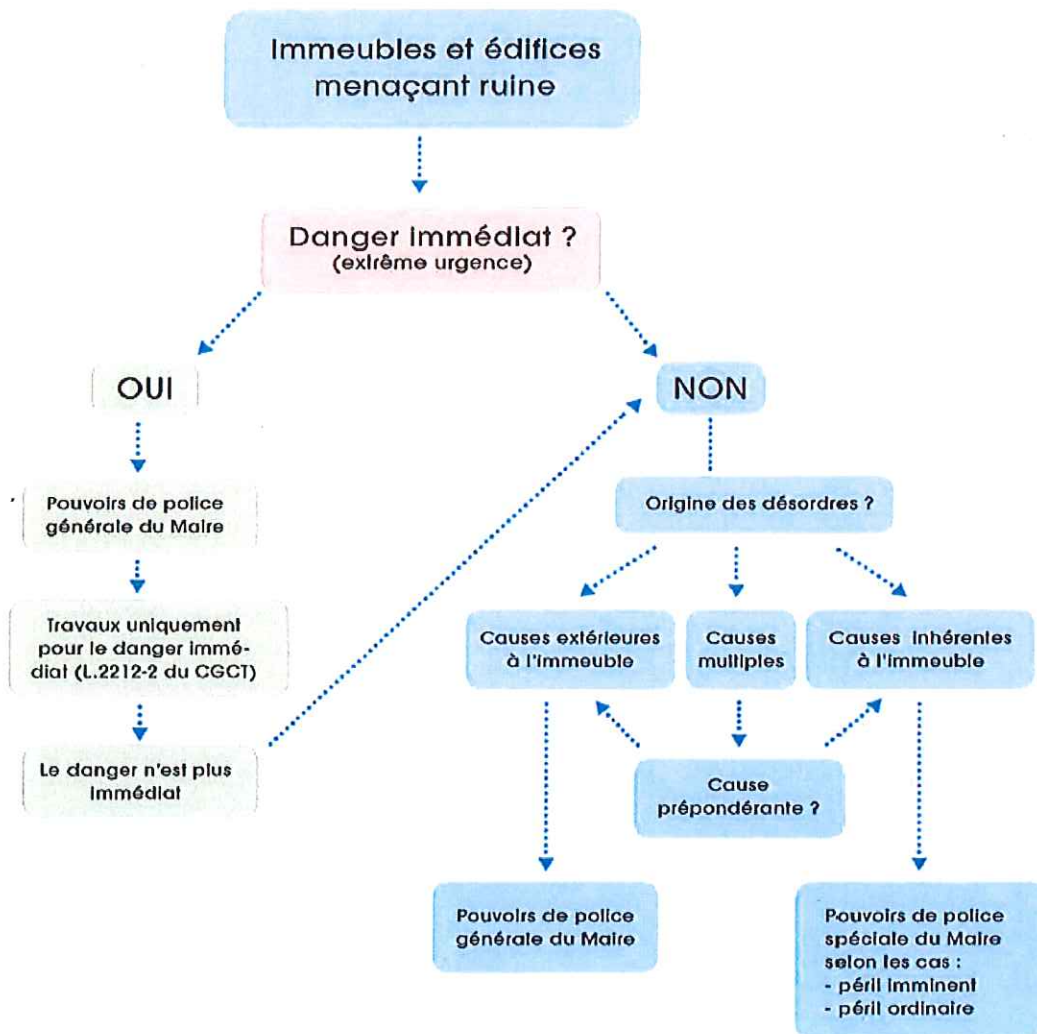
Mesdames et Messieurs les maires

Objet : Circulaire relative aux différentes procédures d'urgence à mettre en œuvre en cas de dégradation dangereuse de bâtiments : articulation entre pouvoirs de police générale et pouvoirs de police spéciale de l'autorité municipale

Pièces jointes : Annexe 1 à 5 : modèles d'arrêtés et courriers
Annexe 6 : circulaire détaillée sur les différentes procédures en matière d'immeuble dont l'état compromet la sécurité des biens et des personnes.

Lien Internet :

Comment agir en fonction de l'urgence et de l'origine des désordres



Pour connaître les jours et heures d'ouverture des services de la préfecture, vous pouvez consulter notre site internet sur la page suivante : <http://www.haute-savoie.gouv.fr/outils/horaires-et-coordonnées>

rue du 30^{ème} régiment d'infanterie - BP 2332 - 74 034 Annecy cedex
téléphone : 04 50 33 60 00 fax : 04 50 52 90 05 courriel : prefecture@haute-savoie.gouv.fr
www.haute-savoie.gouv.fr

SYNTHESE

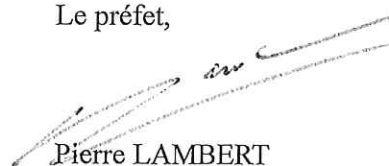
Lorsqu'un immeuble est susceptible de compromettre la sécurité publique et celle de ses propriétaires/occupants, le maire doit faire cesser la dégradation dangereuse du bâtiment en utilisant les procédures et fondements juridiques adéquats : pouvoirs de police générale lorsque la cause des désordres est extérieure à l'immeuble ou en cas d'extrême urgence / pouvoirs de police spéciale lorsque les désordres sont intrinsèques à l'immeuble.

De ces distinctions dépendent la charge financière et l'obligation de relogement des occupants.

Procédure à suivre	Modèles
I - Usage des pouvoirs de police générale du maire (art. L 2212-2 et -4 CGCT) lorsque : - le danger résulte d'un élément extérieur à l'immeuble (mouvements de terrain, inondation, etc.) ; - le danger est inhérent à l'immeuble mais il y a <u>extrême urgence</u>, de sorte que les formalités normales de la procédure de péril ne peuvent être respectées (danger immédiat d'effondrement à la suite d'un violent incendie par exemple). Conséquences : - mesures de sécurisation immédiate à prendre : évacuation de l'immeuble et de ses abords, institution d'un périmètre de sécurité, interdiction d'accès ; - travaux d'urgence pour faire cesser l'immédiateté du danger : travaux de confortement d'urgence ou démolition en cas de risque d'effondrement certain pouvant impacter les voies publiques ou d'autres bâtiments - charge financière des travaux et relogement d'urgence = commune	Annexe I Annexe I
II - Usage des pouvoirs de police spéciale (art. L 511-1 et svts CCH) lorsque le danger est intrinsèque à l'immeuble (vices de construction, défaut d'entretien, incendie) : II.1. en l'absence d'urgence, recours à la procédure de péril ordinaire Conséquences : - mise en demeure, puis injonction au propriétaire de prendre les mesures visant à faire cesser définitivement le péril (délai de procédure minimum = 2 mois) - charge financière et relogement = propriétaire. II.2. en cas d'urgence, recours à la procédure de péril imminent (délai de procédure minimum = 72 heures) Conséquences : - avertissement du propriétaire, puis saisine du tribunal administratif pour désignation d'un expert, puis arrêté pour enjoindre le propriétaire de réaliser les travaux conservatoires visant à faire cesser l'imminence du péril ; - charge financière des travaux et relogement pérenne : propriétaire ; - relogement d'urgence : commune	Annexe II Annexe III, IV et V

Je vous rappelle que pour toute sollicitation en urgence sur ce sujet, vous pouvez contacter l'agent d'astreinte du service interministériel de défense et de protection civile (SIDPC) de la préfecture.

Le préfet,


Pierre LAMBERT

Annexe I

Modèle d'arrêté municipal pris en vertu des pouvoirs de police générale du maire en cas de mesures d'extrême urgence (évacuation - mesures conservatoires d'un édifice présentant une menace immédiate -démolition)

Le Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L. 2212-2.5° et L.2212-4 ;

Vu : avis techniques, description de l'évènement (ex incendie...),

Considérant : description de l'immeuble (nom du propriétaire, localisation)

Considérant : description du risque

Considérant : description du dommage susceptible de se produire

Considérant : description de l'urgence de la situation engendrée

Considérant : motiver par l'absence d'autre mesure possible

Considérant qu'il y a lieu de faire cesser ce péril (le cas échéant évacuation, démolition)

ARRETE

Description des mesures urgentes à prendre par la commune (institution d'un périmètre de sécurité, évacuation, démolition) :

Préciser l'échéance, le nom du propriétaire, le lieu précis :

Article 2

I

Description des modalités techniques de réalisation des mesures de l'article 1 (à motiver par l'urgence et l'efficacité opérationnelle du dispositif)

Article 3

Le présent arrêté sera affiché en mairie ainsi que sur le lieu d'intervention, notifié à Monsieur....., propriétaire (co-propriétaire) de l'immeuble concerné, et copie en sera transmises à :

- Monsieur le préfet de
- Monsieur le président du conseil départemental (si incidence sur voirie)
- Autres (propriétés mitoyennes)

Article 4

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté.

Annexe II

Modèle d'arrêté de péril ordinaire

Le Maire de

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2212-2 et L2213-24;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-1, L511-2 et le premier alinéa de l'article L521-2,

Vu le rapport en date du....., de (titre) , mandaté par la commune de

Vu l'avis de M. l'architecte des bâtiments de France (si nécessaire)

Vu la procédure contradictoire mise en oeuvre selon les dispositions de l'article R511-1 du code de la construction et de l'habitation;

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que l'immeuble sis; ,sur la parcelle cadastrée section, n°..., appartenant à M., domicilié, constitue un danger pour la sécurité publique compte tenu des faits suivants :

Considérant l'absence d'observations et de mesures palliatives mises en oeuvre par le propriétaire à l'issue de la procédure contradictoire,

ouconsidérant la réponse du propriétaire en date du

Considérant l'existence d'un péril et l'intérêt général pour la sécurité publique,

ARRETE

Article. 1er.

M....., demeurant à, propriétaire de l'immeuble sis à, est mis en demeure, dans un délai deà compter de la notification du présent arrêté, de mettre fin durablement à l'état de péril de la construction et à y soustraire les occupants en procédant à la mise en oeuvre des mesures suivantes :

Article 2 : *(en cas de bâtiment à usage principal d'habitation):* en cas de non exécution des travaux dans le délai prescrit, une astreinte de par jour de retard sera exigée *(peut être progressif dans le temps)*

Article 3

Si en date dule propriétaire n'a pas fait cesser le péril, il sera procédé, après mise en demeure, à l'exécution des travaux d'office et aux frais du propriétaire,

Article 4

Le présent arrêté sera notifié à M.....(propriétaire, locataire, titulaire de droits réels) ou valablement affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble, il sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire.

Ampliation du présent acte sera adressée à :

- M. le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat,
- M. le directeur de la caisse d'allocations familiales ,
- M. le gestionnaire du fond de solidarité pour le logement.

Nota: la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au greffe de cette juridiction dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision. Tout recours gracieux ou hiérarchique maintient le délai de recours contentieux, s'il est lui-même formé dans le délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision contestée.

Annexe III

PROCÉDURE DE PÉRIL IMMINENT : LETTRE D'AVERTISSEMENT AU PROPRIÉTAIRE

Le maire de la
commune de
à
Monsieur

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que le bâtiment situé, cadastré (*description précise*), dont vous êtes (*préciser : propriétaire ou usufruitier, titulaire de droits réel, exploitant, syndicat de copropriétaires, société civile immobilière [SCI] ou autres*) est à l'origine d'un risque de trouble à la sécurité publique (*ou : à la sécurité de ses occupants*).

Eu égard à l'état de ce bâtiment, et en application des articles L. 511-1 et L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation, j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent.

Aussi, je porte à votre connaissance que je viens de saisir le président du tribunal administratif aux fins de nomination d'un expert, qui dans les vingt-quatre heures suivant sa nomination, examinera les bâtiments, dressera constat de l'état des bâtiments mitoyens et proposera 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, j'ordonnerai les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et notamment (*si nécessaire*) l'évacuation de l'immeuble.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le maire,
(*prénoms, nom*)

Annexe IV

Mairie de

SIGNALE

le

Monsieur le président
du Tribunal administratif de Grenoble
2 Place de Verdun
Boîte Postale 1135
38022 Grenoble Cedex

Télécopie :

+ Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance les désordres qui affectent gravement l'immeuble situé *insérer adresse complète, propriété de Monsieur....*.

La nuit dernière, à la suite de l'appel aux services de secours de l'occupante d'un appartement de l'immeuble, les sapeurs-pompiers du service départemental d'incendie et de secours et moi-même avons constaté les désordres suivants : *importantes fissures dans les murs porteurs, effondrement d'une partie des bâtiments constatés au rez-de-chaussée (descriptif des désordres constatés).*

Ces désordres font peser un danger grave et imminent sur les occupants de l'immeuble, de deux immeubles adjacents, et sur les usagers du domaine public : par crainte d'un effondrement, j'ai en effet décidé de la mise en place de : *(périmètre de sécurité / évacuation / interdiction d'occupation de l'immeuble concerné/mise en alternat de la routeou autre considérant)*

Ils justifient donc l'ouverture d'une procédure d'arrêté de péril imminent, conformément à l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence, je vous demande de désigner un expert qui dans les 24 heures suivant sa nomination me communiquera son rapport sur la situation et me proposera les mesures destinées à mettre fin à l'imminence du péril constaté.

Vous trouverez ci-joint, la lettre d'information adressée ce jour au propriétaire de l'immeuble.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Président, mes salutations distinguées

Insérer signature

Annexe V

Modèle d'arrêté de péril imminent

Le Maire de

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2212-2 et L2213-24;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L511-1 et L511-2

Vu la lettre d'avertissement en date duadressée au propriétaire de l'immeuble sis

Vu la consultation de l'architecte des bâtiments de France en date du (*si nécessaire*)

Vu le rapport en date du....., de M....., expert désigné par ordonnance de Monsieur le président du tribunal deen date du, sur ma demande ;

Considérant l'absence d'observations et de mesures palliatives mises en œuvre par le propriétaire suite à l'avertissement susvisé;

Considérant qu'il ressort du rapport précité qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble sissur la parcelle cadastrée section..., n°..., appartenant à M.....domicilié à, compte tenu des faits suivants :

Considérant l'existence du péril grave et imminent, l'urgence et l'intérêt général pour la sécurité publique,

ORDONNE

Article. 1er.

M....., demeurant à, propriétaire de l'immeuble sis à, est mis en demeure, dans un délai deà compter de la notification du présent arrêté, de mettre fin à l'état de péril imminent de la construction et à y soustraire les occupants en procédant à la mise en œuvre des mesures suivantes :

Article 2 : (*si nécessaire*) : Dans le cadre de l'évacuation du bâtiment, le propriétaire est tenu d'assurer un hébergement (ou un relogement) décent des occupants dans les conditions prévues à l'article L 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3

Faute d'exécuter les mesures conservatoires susvisées dans le délai imparti, il y sera procédé d'office. Les frais engagés par la commune sont recouvrés auprès du propriétaire comme en matière de contributions directes, y compris les frais d'expertise.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié à M.....(propriétaire, locataire, titulaire de droits réels) ou valablement affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble. Il sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire.

Ampliation du présent acte sera adressée à :

- M. le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat,
- M. le directeur de la caisse d'allocations familiales,
- M. le gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement.

date et signature

Nota: la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au greffe de cette juridiction dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision. Tout recours gracieux ou hiérarchique maintient le délai de recours contentieux, s'il est lui-même formé dans le délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision contestée.



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Annexe VI : circulaire détaillée

En matière d'immeubles dont l'état menace la sécurité des personnes et des biens, cette circulaire a pour objet de récapituler les différentes procédures et de définir l'articulation entre l'emploi des pouvoirs de police générale et ceux de police spéciale

Le manque d'entretien des immeubles peut engager la sécurité des personnes et des biens. Le maire doit parfois intervenir afin de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses. Dans ce cadre, le législateur lui donne des pouvoirs de police adaptés à ces situations précises. Il s'agit de pouvoirs de police spéciale

*Mais il doit pouvoir aussi intervenir **en urgence** pour éviter la survenance de catastrophes, pour cela il dispose d'un pouvoir de police générale.*

I – Recours aux pouvoirs de police générale (articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du CGCT) et articulation avec la police spéciale des édifices menaçant ruine dites procédures de péril (article 511-1 et svts CCH)

Les pouvoirs de police générale reconnus au maire sont distincts des pouvoirs qui lui sont conférés dans le cadre des procédures de péril.

En présence d'un péril, le maire doit donc rechercher laquelle des procédures est adaptée pour assurer la légalité de sa mesure de police :

- cause du désordre extérieure à l'immeuble (mouvement de terrain, inondation, etc.) ou extrême urgence quelle que soit la cause => pouvoir de police générale (L.2212-2 CGCT)
- cause du désordre intrinsèque à l'immeuble (incendie, vices de construction, défaut d'entretien) => procédure de péril des articles 511-1 et svts du CCH

La distinction est importante, car la charge financière des travaux et la charge du relogement des occupants incombe au maire en cas d'usage des pouvoirs de police générale (CGCT) et au propriétaire en cas d'usage des pouvoirs de la police spéciale de péril régie par le CCH.

Les pouvoirs de police générale reconnus au maire par les dispositions des articles L.2212-2 et L.2212-4 du CGCT (**modèle arrêtés en Annexe I**), s'exercent donc dans deux hypothèses :

I.1. Lorsque le **danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure (risque de coulée de boue, avalanches, inondations...)**. Dans cette hypothèse, les procédures de péril régies par le code de la construction et de l'habitation sont inapplicables et la maire ne peut agir que sur le fondement de ses pouvoirs de police générale.

Sur ce fondement, le maire arrête les mesures de protection immédiate (mesures d'évacuation, d'établissement d'un périmètre de sécurité), voire des travaux de confortement d'urgence ou encore de démolition de l'immeuble s'il y a menace d'effondrement sur la voie publique ou d'autres bâtiments).

Agissant au titre de l'intérêt de général, la charge financière de ces mesures et du relogement d'urgence des éventuels occupants de l'immeuble incombe à la commune, sans possibilité de recours contre le propriétaire.

I.2. Par exception, **en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire doit, quelle que soit la cause du danger** (c'est-à-dire alors même que le danger résulte d'un désordre inhérent à l'immeuble tels vices de conception ou incendie), **faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale** et notamment prescrire l'exécution des « mesures de sécurité » qui sont nécessaires et appropriées (mesures d'évacuation, d'établissement d'un périmètre de sécurité).

En cas de danger immédiat d'effondrement, le maire, par arrêté motivé sur le fondement de ses pouvoirs de police générale, engage aux frais de la commune, les travaux de confortement ou de démolition nécessaires. Dans ce dernier cas, il est recommandé, pour appuyer la motivation de l'arrêté, de faire établir dès signalement du désordre un constat ou procès-verbal relatant les signes manifestes de risques d'effondrement rapide de l'immeuble.

En revanche, en l'absence de danger immédiat d'effondrement, il se contente des mesures de sécurisation (périmètre de sécurité, évacuation, interdiction d'accès) et engage les procédures normales de péril du CCH qui lui permettront de ne pas être tenu du relogement et de la charge financière des travaux d'urgence.

II - définition et recours aux pouvoirs de police spéciale

Le législateur a défini des procédures de police spéciale permettant de prévenir les dommages pouvant être causés par le mauvais entretien ou le délabrement d'un immeuble :

- 1) la procédure de péril des immeubles menaçant ruine ;
- 2) le contrôle de la sécurité des immeubles meublés ;
- 3) la sécurité des installations des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ;
- 4) la sécurité des immeubles insalubres.

Contrairement au point I précédent, la charge des travaux et du relogement des occupants incombe aux propriétaires (5).

1) La police des immeubles menaçant ruine

Objet : enjoindre le propriétaire de réaliser les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses pour la sécurité publique (voie publique notamment) ou la sécurité des occupants et/ou des bâtiments et occupants voisins, compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis, y compris des éléments intérieurs aux bâtiments.

La police des immeubles menaçant ruine constitue une police spéciale qui trouve son fondement dans 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 ».

On distingue deux procédures : le péril ordinaire et le péril imminent.

➔ Péril ordinaire (L.511-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) : absence d'urgence (annexe II)

Il convient de faire dresser par tout moyen un rapport sur l'état des lieux établi par un expert, homme de l'art, technicien etc. Ce rapport devra établir le descriptif des désordres, le caractère réel, actuel et certain de la menace de ruine (équilibre précaire, risque de chute de matériaux ...) ainsi que l'atteinte portée à la sécurité des occupants ou des tiers le cas échéant.

Information du propriétaire et procédure contradictoire

- Lorsque les désordres affectant un immeuble sont susceptibles de justifier le recours à la procédure de péril, le maire en informe le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, l'invitant à produire ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois (article R511-1 du CCH).

Arrêté de péril (annexe II)

- Au terme de ce délai, si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire de l'immeuble, dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois (R111-3 du CCH), d'effectuer les travaux nécessaires ou la démolition de l'immeuble ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures de sécurité indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

- Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard (L. 511-2 du CCH). Son montant peut être progressif dans le temps et modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non exécution.

- Si l'état de solidité de tout ou partie de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, le maire peut également assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux. Les dispositions relatives au relogement (L.521-1 à L.521-4 du CCH) sont alors applicables (voir **point 5** de la présente circulaire).

- 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 du CCH.

- Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble menaçant ruine, le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est protégé au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme (article R. 511-2 du CCH).

Non-exécution des travaux :

- Lorsque des mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le propriétaire est mis en demeure par le maire de les réaliser dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois (L.511-2 IV du CCH).

- Cette mise en demeure peut porter application d'une astreinte qui court à compter de la mise en demeure adressée aux propriétaires ou au syndicat des copropriétaires (L.543-1 du CCH)

- A défaut de réalisation dans le délai imparti, l'astreinte est liquidée et recouvrée (L.511-2 IV du CCH), le maire fait procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire (L.511-2 V du CCH).

- Le maire peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge des référés, rendue à sa demande (L.511-2 V du CCH) .

Constataction de l'achèvement des travaux :

- L'achèvement des travaux prescrit par l'arrêté est constaté par un homme de l'art désigné par le maire (L.511-2 III du CCH).

- Sur le rapport de l'homme de l'art, le maire prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononçant la mainlevée de l'arrêté de péril ainsi que, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter les lieux.

➔ **Péril imminent** (L511-3 du CGCT) : urgence relative

Information préalable du propriétaire et saisine du tribunal administratif pour nomination d'un expert (annexes III et IV)

- En cas de péril imminent, le maire adresse un avertissement au propriétaire. Si le propriétaire est inconnu l'avertissement est affiché en mairie et sur le bâtiment (voir modèle ci-joint). Cet avertissement n'appelle pas de réponse de la part du propriétaire. Il en informe si nécessaire l'architecte des bâtiments de France (monuments historiques, champs de visibilité d'un immeuble classé, zone protégée au titre du code du patrimoine ou protégé au titre du code de l'environnement ou secteur sauvegardé au titre de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme)

- parallèlement, le maire demande au juge des référés du tribunal administratif de procéder à la nomination d'un expert qui, dans un délai de 24 heures qui suit sa nomination, examinera les bâtiments, dressera constat de l'état des bâtiments contigus et proposera des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Arrêté de péril imminent (L.511-3 du CCH) - Annexe V

- Lorsque le rapport de l'expert conclut à un péril grave et immédiat, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire, dans un délai qu'il fixe, de prendre des mesures provisoires pour garantir la sécurité et, notamment l'évacuation des occupants de l'immeuble.

- le maire peut prescrire la démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer un de ses éléments dangereux, par exemple la partie d'un mur menaçant de s'écrouler.

Non-exécution des travaux

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

Constatation de l'achèvement des travaux et poursuite éventuelle de la procédure

- 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 pour le péril ordinaire.

2) La sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Objet = contraindre un propriétaire défaillant à procéder à la **remise en état ou au remplacement de certaines installations telles que les installations de distribution d'eau et de chauffage collectif, l'électricité ou certains dispositifs de sécurité**, tels que ceux visant à lutter contre les incendies, dont le fonctionnement défectueux crée un risque pour les occupants.

Procédure ordinaire (articles L. 129-1, L. 129-2 et L. 129-4 du CCH)

Lorsque du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire.

Procédure d'urgence (L. 129-3 du CCH)

Le maire peut demander au juge administratif de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures.

Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires.

3) Le contrôle de la sécurité des hôtels meublés (articles L.123-1 à L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH))

Les hôtels meublés sont des établissements à usage d'hébergement. A ce titre, ils relèvent de la compétence du maire qui en assure le contrôle et la sécurité, comme tout établissement recevant du public.

Sur le fondement de l'article L.123-3 du CCH, le maire est compétent pour prescrire, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire d'un hôtel, après visite et avis de la commission de sécurité, l'exécution des mesures et travaux nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée. Il peut, s'il y a lieu, prononcer une interdiction d'habiter les lieux et également, en cas d'inexécution des mesures, y procéder d'office aux frais de l'exploitant.

4) L'insalubrité (articles L.1331-22 à L.1331-30 du code de la santé publique)

La lutte contre l'insalubrité des immeubles a pour objet grâce à la réalisation des travaux, de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir.

La lutte contre l'habitat insalubre est une compétence de l'État, mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption.

L'insalubrité peut être qualifiée de réparable lorsqu'il est demandé au propriétaire d'effectuer des travaux.

L'insalubrité est irréparable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique pour y mettre fin ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction du bâtiment. Au titre des travaux d'interdiction d'accès, le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irréparable. Il prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

En dehors de l'interdiction d'accès des locaux insalubres irréparables, le maire intervient au soutien du préfet dans la mise en œuvre de cette police à deux titres.

D'une part, il fait procéder à l'instruction des dossiers d'insalubrité, avant la prise de l'arrêté, lorsque sa commune est dotée d'un service communal d'hygiène et de santé mentionné au 3ème alinéa de l'article L.1411-1 du code de la santé publique.

D'autre part, si le propriétaire n'a pas effectué les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité remédiable, le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour les réaliser d'office. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'Etat.

5) Le relogement (articles L. 521-1 et suivants du CCH)

En application de l'article L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires et les exploitants de locaux d'hébergement ont l'obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant.

Ainsi, si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir, si nécessaire, son arrêté de péril ou son arrêté de sécurité relatif à un hôtel, d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux. Il incombe, dans ce cas, au propriétaire d'assurer le relogement des occupants.

En cas de carence de ce dernier, le maire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants. Les frais ainsi générés restent bien évidemment à la charge des exploitants ou des propriétaires.

Cependant, les communes peuvent se trouver confrontées à des propriétaires inconnus ou insolvable et de ce fait elles peuvent rencontrer des difficultés pour récupérer les sommes engagées.

Lorsque les propriétaires sont inconnus, la commune peut acquérir les biens concernés, afin de se rembourser des dépenses engagées, selon la procédure décrite à l'article L.1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

En ce qui concerne les propriétaires insolvable, il est nécessaire de mettre en œuvre les procédures de recouvrement de créance (article L.1617-5 du CGCT) et d'exécution forcée.