

FICHE N°12 : LA PROCEDURE DU PERIL IMMINENT

Textes de référence : article L. 511-3 du CCH :

« 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. »

et les articles R. 511-4 à R. 511-5 du CCH.

Autorité compétente : le maire (compétence propre) au nom de la commune.

En cas de défaillance du maire, le préfet, en application de l'article L. 2215-1 du CGCT.

Cas d'application : atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupés ou non) et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public. Un arrêté de péril imminent permet de prendre des mesures de sécurité provisoires et urgentes. Il doit donc être complété par un arrêté de péril non imminent pour conjurer le péril de manière durable et définitive.

Lorsque l'origine des désordres est totalement¹ extérieure au bâtiment (événements naturels, catastrophe technologique, mouvements de terrains non liés au bâtiment ...), le maire devra prendre un arrêté sur le fondement de ses pouvoirs de police générale (article L.2212-2 du CGCT) et non sur les articles L.511-1 et suivants du CCH relatifs au péril².

Rien ne s'oppose à ce que soit pris un arrêté de péril imminent sur un bâtiment déjà frappé d'un arrêté de péril ordinaire, si les désordres se sont aggravés, que les travaux nécessaires n'ont pas été effectués ; dans ce cas les deux arrêtés s'appliquent simultanément et le second n'abroge pas le premier (on vérifie que les prescriptions ne soient pas contradictoires).

Les développements ci-après n'intéressent que les bâtiments d'habitation (mais la procédure est identique pour tous les cas).

Procédure :

La procédure débute par un avertissement adressé au(x) propriétaire(s) du bâtiment concerné par le maire l'informant de son intention d'engager une procédure de péril imminent.

Lorsque le péril concerne des parties communes d'un immeuble en copropriété, l'avertissement est envoyé au syndicat des copropriétaires et, même si le texte ne le précise pas expressément, cet

¹ Si des éléments propres au bâtiment sont une cause, même partielle, du danger, les articles L.511-1 et suivants du CCH sont applicables.

² Pour plus de précision, voir le chapitre 3 « Maîtriser les procédures », paragraphe 9.1 du guide des procédures ainsi que la note de l'ANIL intitulée « La lutte contre le péril » et la « note de jurisprudence récente relative aux immeubles menaçant ruine ».

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

1

Mise à jour PNLHI - 31 mars 2009 (post loi MOLLE) et 22 juillet 2011.

avertissement est adressé au syndic. Si le propriétaire est introuvable – ou en l'absence de syndic – l'avertissement est effectué par affichage en mairie et sur le bâtiment.

En même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire, le maire informe l'Architecte des Bâtiments de France, si le bâtiment est situé dans un espace protégé (Article R 511-2 et R 511-2-1 du CCH).

Cet avertissement n'appelle pas de réponse particulière et aucun délai n'est imposé au maire avant de poursuivre la procédure; il n'est pas un préalable à la saisine du juge³.

Parallèlement, le maire adresse une demande de désignation d'expert au tribunal administratif⁴ (par simple requête écrite).

➤ L'expert désigné doit, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examiner les bâtiments en cause et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Le rapport de l'expert doit préciser, autant que possible les solutions techniques provisoires, ainsi que le délai de leur réalisation ; il peut aussi préconiser les solutions définitives, (mais ce n'est pas une obligation) qui, le cas échéant, devront être prescrites de manière complémentaire par un arrêté de péril non imminent.

➤ Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire prend un arrêté prescrivant les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité : il ne peut s'agir que de mesures provisoires ou répondant à l'urgence (étalement, piochage des enduits soufflés, bâchage d'une couverture...), de sorte que de manière générale, l'arrêté de péril imminent doit être complété par un arrêté de péril non imminent permettant de prescrire des mesures définitives de confortation du bâtiment (sauf, bien évidemment, si le propriétaire a, de lui-même, réalisé tous les travaux nécessaires pour mettre fin à tout péril).

➤ La mission de l'expert est d'apprécier l'imminence du péril qui justifie une procédure en urgence et non contradictoire, suite à l'intervention du juge. Le maire est juridiquement tenu par son diagnostic tenant à la réalité de l'imminence d'un péril (CE 17 avril 1959) mais pas par les autres éléments qui peuvent être fournis par l'expert : souvent l'expert effectue un diagnostic plus complet, qui peut être utile pour la suite de la procédure, c'est à dire pour l'arrêté de péril ordinaire après phase contradictoire. Autrement dit, le maire doit, le cas échéant, distinguer ce qui, dans les recommandations de l'expert, relève des travaux ou mesures pour mettre fin à l'imminence du péril, des travaux pour mettre fin, de façon pérenne, au péril. En effet les travaux destinés à mettre fin de façon pérenne au péril relèvent d'un « péril ordinaire », sous peine d'édicter un arrêté illégal et attaquant, pour « défaut de contradictoire ».

➤ En cas de risque grave pour les occupants, le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble, à titre temporaire, ou le cas échéant, définitif. Ceci entraîne pour le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) obligation d'hébergement des occupants si le bâtiment est à usage d'habitation.

En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux, le maire peut demander au préfet le concours de la force publique et celui-ci doit la lui accorder, sous peine d'engager sa responsabilité, et ceci sans autorisation du juge. En effet, dans le cas d'un arrêté de péril imminent prévoyant l'évacuation pris en application de l'article L.511-3, les dispositions de l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ne trouvent pas leur application⁵.

³ Conformément à la jurisprudence, du moment que l'avertissement a été envoyé au moins en même temps que le juge a été saisi : **arrêt du CE du 24/07/1987 « la circonstance que les propriétaires n'auraient pas été avertis par le maire préalablement à la saisine du juge du tribunal ... est sans incidence sur la légalité de l'arrêté attaqué dès lors qu'il est constant qu'ils ont été prévenus avant l'achèvement des opérations d'expertise.. »**.

⁴ L'ordonnance du 15 décembre 2005 a transféré cette compétence du juge d'instance au juge administratif.

⁵ Article 61 « *Sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. S'il s'agit de personnes non dénommées, l'acte est remis au parquet à toutes fins.* »

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

- **Notification** : L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et titulaires de droits réels ainsi qu'aux occupants. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble par précaution. Il n'y a pas de publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Moselle des arrêtés de péril imminent, pas plus que d'inscription du privilège spécial immobilier, s'agissant de mesures provisoires et limitées.
- **L'arrêté est transmis** : au préfet au titre du contrôle de légalité, [au procureur de la République](#), au président de l'EPCL compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département. [Il peut utilement également l'être à la chambre départementale des notaires.](#)

Effets de droit :

- A l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des mesures prescrites. [Il n'y a pas, à ce stade, d'arrêté constatant la réalisation de ces travaux ou mesures ni de mainlevée du péril \(en effet, les travaux ou mesures n'ont conjuré que l'imminence du péril, mais pas le péril\). Le maire poursuit la procédure du péril ordinaire pour que tous les travaux nécessaires à la solidité du bâtiment soient effectués.](#)
- Cependant, si les travaux réalisés ont conjuré l'imminence du danger, [et s'ils ont en outre mis fin durablement à tout péril](#), le maire en prend acte par arrêté – ce qui vaut mainlevée de tout péril - ce qui clôt la procédure.
- [Si les travaux, ou mesures, prescrits n'ont pas été effectués, le maire doit engager les travaux d'office, sans autre mise en demeure⁶, ni arrêté particulier, ni respect d'un quelconque délai.](#)
Le risque pour la sécurité publique est tel que le maire ne peut s'abstenir d'exécuter ces travaux d'office, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune ainsi que sa propre responsabilité pénale.
[Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial, ce qui se justifie si le montant des travaux est d'une certaine importance, et au moment de l'émission du titre de perception : cette disposition a été ajoutée à l'article 2384-1 du code civil, et ce privilège prend rang sur toute autre sûreté inscrite sur le bien, même auparavant, et ceci résulte des modifications et précisions issues de l'article 89 de la loi MOLE \(voir aussi la fiche N° 17\).](#)
- [Lorsque le maire intervient en substitution du propriétaire défaillant, la commune peut bénéficier des aides du FARU \(fonds d'aide au relogement d'urgence\) géré par le ministère de l'Intérieur \(DGCL\) via le préfet du département⁷.](#)

Réponse du ministère de la Justice / direction des affaires civiles et du sceau.

⁶ [Voir la fiche n°15](#)

⁷ [Article L.2335-15 du CGCT et circulaires du 2 juin 2006 et du 22 juin 2007](#)

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

- En cas de défaillance du maire à réaliser les **mesures (travaux, hébergement)** d'office et en application du 1° de l'article L. 2215-1 du CGCT⁸, le préfet, après mise en demeure du maire, peut faire réaliser les **mesures** d'office aux frais de la commune.
- A compter de la notification de l'arrêté de péril, (imminent ou non) les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.
- La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté est interdite (article L.111-6-1 du CCH) ([voir la fiche n°20](#)).

Protection des occupants : Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L 521-1 et suivants du CCH.

- Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement inclus dans un bâtiment sous arrêté de péril cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté imminent, ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté prenant acte de la fin du péril⁹. (il n'y a pas de mainlevée d'arrêté de péril imminent, lorsque le péril demeure et que doit suivre un arrêté de péril ordinaire pour traiter durablement le péril).
- Si les locaux ont fait l'objet d'une évacuation et/ou sont **interdits temporairement** à l'habitation ou que les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables : le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants durant la période nécessaire. A défaut, le maire est tenu de prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement, dont le coût sera recouvré, comme en matière de contributions directes, contre le propriétaire ou l'exploitant.
- La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la notification de l'arrêté (1er jour du mois suivant) jusqu'à la date du constat de la réalisation des mesures prescrites (1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée de l'arrêté).
- Si les locaux ont fait l'objet d'une évacuation à titre définitif et sont **interdits définitivement à l'habitation** : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer le relogement des occupants, c'est-à-dire de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants. **A défaut, le maire est tenu d'assurer le relogement et l'indemnité de 12 mois représentative de ce coût, sera recouvrée, comme en matière de contributions directes, contre le propriétaire ou l'exploitant.**
En application des articles L.521-3-3-3 et L.441-2-3-4 nouveaux du CCH, introduits par l'article 83 de la loi MOLLE, le maire peut désormais désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants. Ces dispositions mettent fin aux ambiguïtés de la loi « DALO » qui vise, parmi les catégories de personnes prioritaires, celles qui sont « logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux », susceptibles de saisir la commission de médiation du DALO pour être relogées, alors

⁸ Article L. 2215-1 1° « *Le représentant de l'Etat dans le département peut prendre, pour toutes les communes du département ou plusieurs d'entre elles, et dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par les autorités municipales, toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques. Ce droit ne peut être exercé par le représentant de l'Etat dans le département à l'égard d'une seule commune qu'après une mise en demeure au maire restée sans résultat ;* »

⁹ Il ne peut y avoir de mainlevée du péril que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril, et non lorsque ce sont seulement des mesures provisoires qui ont été réalisées. De manière générale, l'arrêté de péril imminent doit donc être complété par un arrêté de péril non imminent et c'est l'exécution des mesures prescrites par celui-ci qui permet seul d'obtenir une mainlevée des deux arrêtés.

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

même que les textes spécifiques issus de l'ordonnance du 15 décembre 2005, ratifiée, prévoient des obligations spécifiques de relogement.

L'article L.521-3-3 nouveau du CCH (et l'article L.441-2-3-4 qui est une disposition de coordination) donne les mêmes prérogatives au maire - ce qui est une novation - qu'au préfet en procédure « DALO », pour reloger les occupants des locaux sous interdiction définitive d'habiter. Dès lors aucune demande de relogement des occupants de locaux sous arrêté de police bénéficiant, à ce titre, d'un droit à relogement, ne sera recevable devant la commission de médiation.

- Le contrat d'occupation poursuit ses effets, (sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer), jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, en cas d'interdiction définitive d'habiter, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté dans ce dernier cas. Les occupants ne peuvent être expulsés sur le fondement de l'arrêté prescrivant une interdiction d'habiter s'ils n'ont pas reçu une offre de relogement conforme aux exigences légales.
- Le propriétaire, ou l'exploitant, est également tenu de payer aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leur frais de réinstallation.
- Faute pour le propriétaire, ou l'exploitant de respecter son obligation de relogement, le maire est tenu de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles¹⁰.
- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire (Tribunal d'instance).
- La personne publique, ou l'organisme, qui a assuré le relogement d'office, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge du propriétaire, ou de l'exploitant. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. L'organisme à but non lucratif et hors comptabilité publique, qui a assuré le relogement, peut faire certifier sa créance par le maire pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé de celle-ci.

PIECES JOINTES en ANNEXE :

Modèle d'arrêté de péril imminent

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles (avertissement du propriétaire, saisine du juge ...) [sont disponibles ci-après](#).

Pour en savoir plus

Consulter sur le site Internet du Pôle :

- une note technique intitulée : « [Le péril \(ou "immeubles menaçant ruine"\) - Présentation générale](#) »
- une note de l'ANIL intitulée « [La lutte contre le péril](#) » (comportant de la jurisprudence)

¹⁰ La loi « DALO » publiée le 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, vise parmi les catégories de personnes prioritaires celles qui sont « logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux ». Ces dispositions n'interfèrent pas avec celles des articles L 521-1 et suivants du CCH qui organisent déjà un droit au relogement opposable, en premier lieu auprès du bailleur, et à titre subsidiaire auprès de la collectivité publique compétente, maire ou préfet selon les cas.

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

- un Questions/Réponses relatif aux « [Immeubles menaçant ruine / arrêtés de péril](#) »
- un Questions/Réponses relatif aux « [Immeubles menaçant ruine après l'ordonnance du 15 décembre 2005 et le décret du 8 novembre 2006](#) »
- une note de jurisprudence intitulée « [Jurisprudence récente relative aux immeubles menaçant ruine](#) »
- une note technique intitulée « [La notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril](#) »
- une note de jurisprudence intitulée « [Situations de propriété et procédures relatives au traitement de l'habitat indigne- Eléments de jurisprudence](#) »
- un Questions/Réponses relatif à la « [Date de prise d'effet de la loi SRU et de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux du 15 décembre 2005 au regard des situations nées d'arrêtés antérieurs](#) ».
- une note technique intitulée : « [Le bail emphytéotique, le bail à réhabilitation, le bail à construction et le contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, comme outils de traitement de l'habitat indigne](#) »
- un « [Questions / Réponses](#) » à caractère général relatif au droit des occupants
- un « [Questions/réponses](#) » relatif aux travaux d'office mis à jour en décembre 2008
- un « Questions / Réponses » sur « [Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007](#) »

et aussi :

- un « Questions/Réponses » relatif au [droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005](#)
- une note juridique de l'ANIL intitulée « [La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police](#) »
- une note technique intitulée : « [L'obligation d'hébergement et de relogement des occupants d'immeubles impropres à l'habitation ou insalubres, en péril, ou des établissements d'hébergement dangereux \(hôtels meublés\) - Aspects généraux et jurisprudence](#) »
- une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril](#) »
- une note technique intitulée : « [Loyers et travaux de sortie d'insalubrité ou de péril](#) »
- une note technique intitulée : « [Le relogement temporaire : les régimes juridiques applicables -sous-location et convention d'occupation précaire](#) »
- une note technique intitulée : « [Les statuts de location et d'hébergement](#) »

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

6

Mise à jour PNLHI - 31 mars 2009 (post loi MOLLE) et 22 juillet 2011.

- une note technique intitulée : « [Application de la loi pénale à des situations relevant de l'insalubrité ou du péril et des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine- Eléments de jurisprudence](#) »
- une note technique intitulée : [Quelle rétroactivité des sanctions pénales instituées par la loi SRU et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 pour lutter contre l'habitat indigne ?](#)

Circulaires, guides juridiques et techniques

- la « [Note technique relative aux dispositions du code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne](#) » du 1^{er} août 2007.
- le [guide pénal « habitat indigne »](#)
- les circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#) relatives au fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)
- le [guide de l'hébergement et du relogement](#) dans les situations d'habitat indigne
- [instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics. (Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette)
- [Instruction 10 D - 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.](#)

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

7

Mise à jour PNLHI - 31 mars 2009 (post loi MOLLE) et 22 juillet 2011.