

## **FICHE n°11 : LA PROCEDURE DU PERIL ORDINAIRE OU NON IMMINENT**

Textes de référence : article L511-2 du code de la construction et de l'habitation:

*« Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens. 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.(...) ».*

et les articles R 511-1 à R 511-5 du CCH.

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

En cas de défaillance du maire, le préfet « *peut prendre toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques, ..... à l'égard d'une seule commune qu'après une mise en demeure au maire restée sans résultat* » en application de l'article L. 2215-1 du CGCT<sup>1</sup>.

Cas d'application : atteinte à la solidité de tout édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupés ou non) et existence d'un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public<sup>2</sup>. Dans les bâtiments à usage d'habitation, la procédure du péril n'est applicable qu'aux éléments bâtis au regard de la solidité (garde-corps, balcons, escaliers, plafonds et planchers, éléments de façade, de toiture, cheminées etc) et non au regard de la sécurité des installations électriques, chauffage ou autres, dont les désordres sont traités soit au titre de l'insalubrité, soit au titre des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation. Les développements ci-après n'intéressent que les bâtiments d'habitation.

Procédure :

- La phase contradictoire : le maire informe, par lettre remise contre signature, le propriétaire et les titulaires de droits réels<sup>3</sup> des faits constatés, en joignant tous éléments utiles dont dispose la commune, et en les invitant à formuler leurs observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois, s'il s'agit d'une copropriété). Cela suppose que la commune ait préalablement recueilli des éléments d'analyse précis sur l'état de l'immeuble et les risques qu'il présente, soit par le travail de ses propres agents, si elle dispose des compétences suffisantes en interne (architectes), soit en faisant appel à des prestataires extérieurs, soit encore par l'expertise menée dans le cadre de la procédure préalable de péril imminent, le cas échéant. Le texte ne prévoit aucun délai précis : une phase d'échanges peut s'instaurer avec le propriétaire -ou la copropriété- comprenant, le cas échéant, des visites, des entretiens, etc ... Si le péril demeure à l'issue de cette phase d'échanges, ou que celle-ci n'aboutit pas, le maire doit prendre l'arrêté de péril.
- Vérifier l'environnement du bâtiment : s'il est dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, il faut saisir l'architecte des bâtiments de France, pour avis, (Art R 511.2 et R 511-2-1 du CCH) notamment si la démolition est envisagée.
- L'arrêté de péril non imminent : par arrêté, le maire met en demeure le propriétaire et, le cas échéant les autres titulaires de droits réels figurant au fichier immobilier, de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril

<sup>1</sup> Après mise en demeure non suivi d'effet, le préfet prend l'arrêté de péril nécessaire.

<sup>2</sup> L'atteinte à la sécurité publique est un critère déterminant car il s'agit d'une police de la sécurité et non de la salubrité de l'habitat.

<sup>3</sup> Tels qu'ils figurent au fichier immobilier et celui-ci fait foi.

ou ordonner les travaux de démolition<sup>4</sup>. Ces derniers doivent être rigoureusement justifiés, notamment, par les avis techniques préalablement recueillis.

Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitive.

Si des travaux d'office sont prévisibles ou que le maire veut garantir l'éventuelle créance de la commune, l'arrêté peut comporter une évaluation sommaire du coût des travaux et du relogement /hébergement, ce qui permet de procéder à une première inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Lorraine, au livre foncier en application des articles 2384-1 et suivants du code civil<sup>5</sup>

- **Notification :** L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s), et titulaires éventuels de droits réels, ainsi qu'aux occupants, lorsque le bâtiment concerné est à usage d'habitation. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au syndic, en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble, par précaution.
- **Publication :** l'arrêté est publié à la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Lorraine, au livre foncier. La publication au fichier immobilier permet également de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs<sup>5</sup>. Si l'arrêté comporte une évaluation sommaire du coût des travaux et de relogement, il peut faire l'objet d'une première inscription<sup>6</sup>, permettant de faire jouer la sûreté prévue au 8° de l'article 2374 du code civil. En cas d'hôtel meublé, l'arrêté est également publié au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité<sup>7</sup>.
- **L'arrêté est transmis :** au préfet au titre du contrôle de légalité, au président de l'EPCI 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 est aussi utile qu'il soit transmis à l'ANAH.

**En cas de danger imminent, l'arrêté de péril ordinaire sera précédé d'un arrêté de péril imminent. Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce qu'un arrêté de péril imminent soit pris alors qu'un arrêté de péril ordinaire frappe déjà un édifice, si un danger imminent apparaît.**

#### Effets de droit :

- **Les travaux** peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique, à charge d'exécution pour le preneur.
- 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 travaux prescrits, exécutés dans les règles de l'art. Si les travaux ont été réalisés de façon satisfaisante, le maire en prend acte par un arrêté de mainlevée. Dans le cas contraire, il adresse une mise en demeure au propriétaire (ou au syndic lorsque les travaux concernent des parties communes d'un immeuble en copropriété) d'avoir à réaliser les travaux prescrits dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois.
- Si les travaux n'ont pas été exécutés dans ce dernier délai le maire notifie au propriétaire (ou au syndic lorsque les travaux concernent des parties communes d'un immeuble en copropriété) sa

---

<sup>4</sup> Lorsque les travaux de réparation s'analysent en travaux de « construction ou de reconstruction ».

<sup>5</sup> Voir FICHE N°[17](#)

<sup>6</sup> Il ne faut pas confondre la publication d'un arrêté au fichier immobilier avec l'inscription d'une sûreté (hypothèque ou privilège), qui grève le bien et permet d'instituer un rang entre créanciers, selon la qualité de la sûreté dont ils bénéficient.

<sup>7</sup> Procédure qui sera précisée par décret.

décision de procéder aux travaux d'office<sup>8</sup>. Cette décision doit être motivée ; elle doit donc viser l'arrêté de péril, et rappeler les mesures prescrites au propriétaire (ou au syndicat des copropriétaires) pour mettre fin aux désordres constatés, la mise en demeure restée sans effet, la constatation de la persistance<sup>9</sup> ou à l'aggravation des désordres et des risques encourus

- La mise en demeure effectuée par le maire au propriétaire – ou au syndic de la copropriété- peut être accompagnée d'une évaluation du coût des travaux (et de l'hébergement/relogement des occupants) correspondant aux prescriptions de l'arrêté de péril (si cette mention n'a pas été portée dans l'arrêté d'origine) et faire l'objet de la première inscription du privilège spécial immobilier, en application de l'article 2384-1 du code civil<sup>10</sup>.
- Si l'immeuble est en copropriété, la commune peut se substituer aux seuls copropriétaires défaillants<sup>11</sup>.
- En cas de défaillance du maire à réaliser les travaux d'office et en application de l'article L 2215-1 du CGCT, le préfet, après mise en demeure du maire, peut faire réaliser les travaux d'office aux frais de la commune.
- A compter de la notification de l'arrêté de péril, 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 (art L.111-6-1 du CCH). Toutefois, l'ordonnance du 15 décembre 2005 a apporté une dérogation à cette interdiction en permettant la division d'immeubles faisant l'objet de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme.

#### Protection des occupants :

Les occupants de bonne foi 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 cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté 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 de mainlevée ;
- **Si les locaux 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 d'inhabitabilité. 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 la personne à qui incombait l'hébergement.
- 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 (1<sup>er</sup> jour du mois suivant) jusqu'à la date du constat de la réalisation des mesures prescrites (1<sup>er</sup> jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée de l'arrêté).

---

<sup>8</sup> Au vu des risques portant sur la sécurité publique, le maire n'a pas le choix d'engager les travaux d'office, ou non, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune, voire sa propre responsabilité pénale, en cas de dommage pour les tiers. Le délai imparti par la mise en demeure est au minimum d'un mois.

<sup>9</sup> Les mesures effectuées peuvent être insuffisantes pour avoir mis fin au péril; c'est alors à préciser.

<sup>10</sup> Voir FICHE N°[17](#)

<sup>11</sup> Voir FICHE N°[16](#)

- **Si les locaux 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 ;
- 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 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 de locaux d'hébergement, est également tenu de verser aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.
- Faute pour le propriétaire, ou l'exploitant, de respecter son obligation de relogement, le maire est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.<sup>12</sup>

En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la commune ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire;

- La personne publique, ou l'organisme qui a assuré le relogement, 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 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 ordinaire  
 Modèle de mise en demeure  
 Modèle d'arrêté de mainlevée

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles [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)
- une Questions/Réponses relative aux « [Immeubles menaçant ruine / arrêtés de péril](#) »
- une Questions/Réponses relative 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](#) »

---

<sup>12</sup> 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 L521-1 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.

- 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](#) »
- une Questions/Réponses sur les [conséquences de l'annulation d'un arrêté d'insalubrité, ou de péril, sur la situation du locataire, au regard des loyers dus et des aides au logement](#)
- une Questions/Réponses relative 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](#) »
- une [question/réponse à caractère général relative au droit des occupants](#)

**et aussi :**

- une question/réponse relative 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](#) »
- 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***

- le [guide pratique relatif à la publicité foncière des arrêtés de police](#)
- [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.](#)
- le [guide pénal « habitat indigne »](#)

**Modèle d'arrêté de péril ordinaire – ou non imminent.  
intéressant un bâtiment à usage d'habitation<sup>13</sup>**

Département de  
Commune de

Arrêté n°x

Le Maire de .....

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212 -2, L.2212- 4 et L.2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et (*en cas d'hôtel meublé*) L.541-3, et les articles R.511-1 à R.511-12

Vu le code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 [*uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté de péril*]

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du .....(*si bâtiment dans un espace protégé, en application de l'art R.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*)

Vu la lettre d'information adressée à M..... (*propriétaire, syndicat de copropriétaires, SCI, société, exploitant .....*) lui signalant des désordres sur le bâtiment susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations;

Vu l'absence de réponse ... ..et/ou vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique (ou/et des occupants ...)

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du ..... constatant les désordres suivants dans l'immeuble (*bâtiment, édifice, partie précisée...*) situé (*adresse précise, parcelle*) : (*bref descriptif des lieux*) (*description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté*)

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1**

M. X , (*noms, prénoms*), domicilié à ... ou résidant à ... (*adresse*), né le ....., *état civil*, propriétaire<sup>14</sup> de l'immeuble sis à (*adresse complète*) - références cadastrales – situé à xxxxx (*bâtiment, étage*) propriété acquise par acte du (*date*) .... reçu par S,.. notaire à xxxx et publié le (*date*) volume et n°x, et (*le cas échéant*) les titulaires de droits réels<sup>15</sup> (*mêmes mentions nécessaires*) ou ses (*leurs*) ayants droit

*si personne morale propriétaire*

---

<sup>13</sup> Et dans la forme nécessaire à sa publication au fichier immobilier ; pour un arrêté concernant des bâtiments non destinés à l'habitation, supprimer les visas et mentions inutiles/ **voir aussi observation ci-après** .

<sup>14</sup> Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.

<sup>15</sup> Tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources.

*Ou : propriété de ..... forme de la personne morale (société, SCI, association ou autre), ayant son siège social à (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° x, représenté par M..., en qualité de (gérant en SCI), adresse, propriété acquise par acte du .... reçu par S, notaire à ... et publié le ... volume ... et n° , ou ses ayants droit,*

*en cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)*

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété<sup>16</sup>, situé à (adresse complète), références cadastrales, état descriptif de division (EDD) publié le ....volume .... acté par maître F, (modifié, le cas échéant par EDD publié ....) et appartenant à :

Lot 1 : M<sup>17</sup> (noms, prénoms), né le ..., à ..... , état civil, propriété acquise par acte du .... reçu par S, notaire à et publié le ... volume et n°, ou ses ayants droit,

Lot 2 : N (noms, prénoms), né le ..., à ..... , état civil, propriété acquise par acte du .... reçu par S, notaire à et publié le ... volume et n°, ou ses ayants droit,

....

*En cas d'hôtel meublé*

*Z, (forme /personne physique ou morale) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé ....situé à xxxx....., siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°xx*

*propriété de H, .....ou K, (propriétaire des murs) demeurant à / adresse de domicile, né le .. à ... situation de famille,. propriété acquise par acte du .... reçu par S, notaire à xxx et publié le ... volume x et n°x ,*

ou leurs ayants droit,

est (sont) mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation .....( délai à préciser, ne peut être inférieur à un mois) ou de démolition, du bâtiment susvisé dans un délai de ( idem ), à compter de la notification du présent arrêté :

1°) - .....

2°) - .....

3°) – le cas échéant, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.

## **ARTICLE 2 (le cas échéant)**

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du .... (date ou période à partir de la notification) ..... et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

*Ou, le cas échéant :*

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement / ou à compter du..... (ne peut excéder un an).

Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'il a faite aux occupants en

<sup>16</sup> Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources.

<sup>17</sup> Données personnelles figurant sur la fiche individuelle de propriétaire.

application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le :  
(date à préciser)

A défaut, pour le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant)

### **ARTICLE 3**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé) est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 511-6 ainsi que par les articles L 521-4 et L 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

### **ARTICLE 4** [uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté]

Le coût des mesures et travaux à exécuter en application du présent arrêté<sup>18</sup> est évalué sommairement à ... euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

### **ARTICLE 5**

Faute pour le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.<sup>19</sup>

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de .....ainsi que sur la façade de l'immeuble<sup>20</sup>

### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocation familiale de (et/ou à la caisse de MSA ....), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, ainsi qu'à l'Agence Nationale de l'Habitat.

### **ARTICLE 9**

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Lorraine, au livre foncier dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

*Si établissement d'hébergement (hôtel meublé)*

---

<sup>18</sup> Travaux et hébergement, ou relogement, le cas échéant .

<sup>19</sup> Au syndic en cas de travaux ne portant que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

<sup>20</sup> Précaution utile dans tous les cas.

Il sera également publié au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce<sup>21</sup> de .... aux frais de l'exploitant mentionné à l'article 1.

#### **ARTICLE 10**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX (adresse) dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

*Fait à ....., le.....*

Le maire

#### ANNEXE N °1

Reproduction des articles L 521-1 à L 521-3-2 du CCH

#### ANNEXE N °2

Reproduction des articles L 511-6 et L 521-4 du CCH

#### ANNEXE N °3

Reproduction de L'article L 111-6-1 du CCH

#### **Observation**

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

*« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit apparten(en)nt à :*

→ si le propriétaire est une personne physique :

*Monsieur ou Madame NOM<sup>22</sup>, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;*

→ si le propriétaire est une personne morale :

*la société DENOMINATION<sup>23</sup>, forme juridique, siège social.*

*N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention "R.C.S." suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.*

*Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.*

*Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.*

*Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.*

---

<sup>21</sup> La publication au registre du commerce sera faite selon des formes qui seront précisées ultérieurement.

<sup>22</sup> Le NOM est porté en lettres majuscules

<sup>23</sup> La DENOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

Pour tous les biens, mentionner également :

*Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RESIDENCE DU NOTAIRE) le .....(DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de .... (lieu), . le ... (DATE DE PUBLICATION ) sous la référence VOLUME N°...<sup>24</sup> »*

Date et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

**Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier**

Pour les propriétaires, personnes physiques

*Le maire certifie :*

*1°) que le présent document contenu sur X(en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;  
2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.*

*Ville, le...  
P/le Maire/*

*le secrétaire général  
ou directeur des services techniques*

Pour les personnes morales

*Le Maire certifie :*

*1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;  
2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait*

*K bis de la société*

*Ville ... le  
P/ le Maire/  
le secrétaire général  
ou directeur des services techniques*

<sup>24</sup> Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire.

Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

**Modèle de mise en demeure de réaliser les mesures prescrites  
par un arrêté de péril ordinaire**

Département de

Commune de

Le maire de

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L. 2212 -2, L 2212- 4 et L 2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, l'article L 541-3 (*en cas d'établissement d'hébergement*) et les articles R.511-1 à R.511-12

Vu les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil [*en cas d'inscription de privilège au stade de la mise en demeure, si celle-ci n'a pas été faite au moment de l'arrêté de péril*] ;

Vu l'arrêté de péril non imminent n° ... en date du ... portant sur (*préciser la localisation du bâtiment*) et notifié le (date)

Vu le rapport établi par ( *agent communal disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe*) le ( date) dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté de péril susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit (*totalemment ou partiellement selon les cas*) ;

Considérant que l'absence d'exécution des mesures prescrites met en cause la sécurité publique, notamment celles des occupants / et/ou celle des voisins, (*à préciser*) ou empêche le retour des occupants/commerçants ou autres dans leur logement, *ou que* l'exécution partielle des mesures prescrites ne permet pas de mettre fin au péril constaté sur ... (*à préciser*)

**A R R E T E :**

**ARTICLE 1**

M. X , (*noms, prénoms, adresse*), propriétaire<sup>25</sup> de ...  
ou ses ayants droits,

M. Y, M. X , (*noms, prénoms, adresse*), exploitant de l'établissement d'hébergement, dénommé xxxx, sis à xxx ..... et M. W (*noms, prénoms, adresse*), propriétaire<sup>26</sup> des murs ...

M. S, syndic<sup>27</sup> (*nom et adresse du syndic*) de la copropriété de .....( *adresse*)

Est (sont) mis en demeure d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril n° x en date du ....dans le délai de ( *minimum un mois*) à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

[*lister les mesures prescrites ou certaines d'entre elles selon ce qu'il reste à exécuter*].

---

<sup>25</sup> Le propriétaire a pu changer entre la notification de l'arrêté de péril et cette mise en demeure : il est nécessaire de vérifier au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Lorraine/ reprendre les données figurant dans la fiche du propriétaire.

<sup>26</sup> Applicable au propriétaire des murs d'un hôtel meublé / vérifier au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Lorraine / il est inutile de reprendre toutes les données figurant dans la fiche du propriétaire, car la mise en demeure n'est pas publiée aux hypothèques ou au livre foncier; cependant ces données seront nécessaires pour remplir le bordereau d'inscription (Instruction 10 D -4- 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).

<sup>27</sup> En cas de travaux intéressant les parties communes d'un immeuble en copropriété.

*Cas d'un immeuble en copropriété :*

Le syndic susvisé de la copropriété est tenu de transmettre à tous les copropriétaires la présente mise en demeure dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la réception de celle-ci.

## **ARTICLE 2**

Faute de respecter la présente mise en demeure dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 ci-dessus seront réalisées d'office par la commune aux frais du propriétaire ou de ses ayants-droits. *(ou du propriétaire et de l'exploitant, solidairement tenus à cette obligation<sup>28</sup>) ou encore aux frais de chacun des copropriétaires de l'immeuble).*

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, destinés, notamment, à assurer la sécurité et la salubrité de l'ouvrage ainsi que les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public, le cas échéant, les frais engagés pour assurer l'hébergement des occupants, sera recouvrée comme en matière de contributions directes, et garantie par un privilège spécial immobilier, institué dans les conditions précisées à l'article 3.

## **ARTICLE 3** *[en cas d'inscription de privilège au stade de la mise en demeure]*

Le coût des mesures et travaux à exécuter d'office en application de l'arrêté de péril susvisé <sup>29</sup> est évalué à ... euros.

La présente mise en demeure fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, aux frais du propriétaire, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si suite à la réalisation des mesures prescrites par le propriétaire (ou l'exploitant) la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité susvisé est notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

*Cas d'un arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété :*

La présente mise en demeure fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, aux frais des copropriétaires<sup>30</sup> pour leurs lots et pour le montant correspondant à leurs tantièmes calculés sur la base du coût précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si, suite à la réalisation des mesures prescrites par le propriétaire (ou l'exploitant), ou le syndicat des copropriétaires, la mainlevée de l'arrêté de péril susvisé est notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, *ou, en cas de copropriété, aux frais des copropriétaires*, de cette mainlevée emporte caducité de l'inscription sur l'immeuble (ou sur les lots concernés en cas de copropriété), dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

## **ARTICLE 4**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.<sup>31</sup>  
Il sera affiché en mairie de .....ainsi que sur la façade de l'immeuble<sup>32</sup>.

## **ARTICLE 5**

---

<sup>28</sup> En cas d'établissement d'hébergement, en application de l'art L.541-3 du CCH.

<sup>29</sup> Travaux et hébergement, le cas échéant.

<sup>30</sup> Cette inscription peut être prise sur chacun des lots de tous les copropriétaires ou sur certains lots seulement si on connaît, par exemple, les copropriétaires défaillants ...

<sup>31</sup> Au syndic en cas de travaux ne portant que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

<sup>32</sup> Précaution utile dans tous les cas.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de .... dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

*Fait à ....., le.....*

Le maire

ANNEXE : rapport constatant le non respect de l'arrêté de péril

## MODELE d'ARRÊTE de MAINLEVÉE de PERIL <sup>33</sup>

Département de

commune de .....

Arrêté n°

Le maire

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 ;

Vu l'arrêté de péril ordinaire en date du ... ;

Vu le rapport de M. ... (*homme de l'art ou service*) en date de ... constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé (ou la démolition);

*le cas échéant,*

Vu le rapport de M. ... (*homme de l'art ou service*) en date de ... constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en date du ....<sup>34</sup>

### ARRETE :

#### ARTICLE 1

Sur la base du rapport établi par M. ..., il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du ....., travaux conformes aux prescriptions effectuées .

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (*ou la démolition*) de l'immeuble menaçant ruine, sis à..... (commune, adresse, cadastre...) (*et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux*)

et appartenant à M ....

*Pour publicité au fichier immobilier<sup>35</sup>, porter toutes les mentions utiles (cf : modèles d'arrêtés de péril)*

*Si l'arrêté de péril ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques en application des articles 2384-1 et suivants du code civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour permettre la radiation de l'inscription.*

Et, le cas échéant, exploité par ....(*hôtel meublé*)

#### ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (*et aux titulaires de droits réels*) et aux occupants.

*En cas d'établissement d'hébergement :*

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant....., ainsi qu'au propriétaire. (*Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles*)

*Le cas échéant -propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse*

Le présent arrêté est affiché en mairie de .....ainsi que sur la façade de l'immeuble<sup>36</sup>.

<sup>33</sup> On rappelle qu'il n'y a pas de levée d'arrêté de péril imminent, car s'agissant de travaux provisoires et en attendant un arrêté de péril ordinaire, le péril subsiste. Mais si les travaux effectués ont mis fin à tout péril, cet arrêté de mainlevée s'applique.

<sup>34</sup> Sauf si des travaux mettant fin définitivement au péril ont été effectués par le propriétaire à son initiative (ce que vise l'alinéa en cause).

<sup>35</sup> Attention, le propriétaire a pu changer : vérifier au fichier immobilier si nécessaire.

**ARTICLE 3** (*si immeuble d'habitation ou hôtel meublé*)

A compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement...) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH, reproduites en annexe, sont applicables.

**ARTICLE 4**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département,

(*si immeuble d'habitation ou hôtel meublé*)

Il est transmis à la CAF, à la MSA, au gestionnaire du FSL, au procureur de la république

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci

**ARTICLE 5**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à ....., le .....

Signature du maire

**Annexes** : articles L.521-1 à L.521-4 du CCH,

**Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier**

Pour les propriétaires, personnes physiques

*Le maire certifie :*

*1) que le présent document contenu sur X(en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;*  
*2) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.*

*Ville, le...  
P/le Maire/*

*le secrétaire général  
ou directeur des services techniques*

Pour les personnes morales

*Le Maire certifie :*

*1) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;*  
*2) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société*

*Ville ... le  
P/ le Maire/  
le secrétaire général  
ou directeur des services techniques*

<sup>36</sup> Utile dans tous les cas, car les occupants ont aussi des obligations de retour.