

## **FICHE n°12 : LA PROCEDURE DE 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.

Les développements ci-après n'intéressent que les bâtiments d'habitation.

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. Bien que le texte ne le précise pas expressément, cet avertissement est adressé au syndic d'un immeuble en copropriété lorsque le péril concerne des parties communes

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 (Art R 511-2 et R 511-2-1 du CCH). L'avertissement n'exige pas de réponse et n'est pas un préalable à la saisine du juge<sup>1</sup>. Parallèlement, le maire adresse une demande de désignation d'expert au tribunal administratif<sup>2</sup> (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, mais aussi les solutions définitives, 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 (étaieement, 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

---

<sup>1</sup> 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..* » .

<sup>2</sup> L'ordonnance du 15 décembre 2005 a transféré cette compétence du juge d'instance au juge administratif.

non imminent permettant de prescrire des mesures définitives de confortation du bâtiment qui auront pu être précisées par l'expert désigné dans les conditions précitées.

- 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.
- **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-Lorraine 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 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.

#### 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. 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 clôt la procédure. Dans le cas contraire, il doit engager les travaux d'office, sans autre mise en demeure<sup>3</sup>. 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. 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, (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 (art L.111-6-1 du CCH)

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 péril<sup>4</sup>. (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

---

<sup>3</sup> Voir FICHE N°15

<sup>4</sup> 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 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.

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 (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).
- 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;
- 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 possibles.<sup>5</sup>
- 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 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](#) »

---

<sup>5</sup> La Loi « DALO » publiée le 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, vise par mi 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 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](#) »
- 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 ?](#)

**Modèle d'arrêté de péril imminent**  
**(Bâtiments à usage d'habitation)**

Département

Commune de

Le maire de

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 511-1 à L 511-6, les articles L. 521-1 à L.521-4, les articles R..511-1 à R..511-11 ;

Vu l'article R.556-1 du code de justice administrative,

Vu l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu le rapport dressé par M. ...., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de ..... en date du ..... sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent,

Vu l'avertissement envoyé à M<sup>6</sup>. (*propriétaire, exploitant, syndic de la copropriété*<sup>7</sup>)..... demeurant à ..... Propriétaire de l'immeuble (ou du bâtiment, situation précise ...) sis à .....,

Vu la lettre d'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France ; (*quand l'immeuble est situé dans un espace protégé*) et, le cas échéant, son avis,

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé en raison de .....,

**ARRETE**

**ARTICLE 1**

M. .... demeurant à ..... propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis ....., ou ses ayants droit, *ou X, exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé,* ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic Z ....demeurant à ....

devra dans un délai de ..... à dater de la notification [*ou de l'affichage*] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à :

*(énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant)*

sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle / plan à joindre si nécessaire*)

**ARTICLE 2**

Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

**ARTICLE 3** (*selon le cas*)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit *immédiatement*, ou *dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours.*

---

<sup>6</sup> Propriétaires et titulaires de droits immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier.

<sup>7</sup> Si le péril concerne des parties communes.

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin ... ( *selon le cas, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de tout péril<sup>8</sup>* )

*Le cas échéant* : Cette évacuation est à caractère définitif.

#### **ARTICLE 4**

Le propriétaire (ou *l'exploitant des locaux d'hébergement*) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou *de relogement définitif*) qu'il a faite aux occupants en 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/ courte s'agissant d'un péril imminent/ parfois impossible si évacuation d'urgence*)

A défaut, pour le propriétaire 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 5**

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues 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.

Le non respect des obligations découlant du présent arrêté est passible 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 6**

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril<sup>9</sup> pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de ....

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département de ...

#### **ARTICLE 9**

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, 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.

#### **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

.....Signature du Maire

---

<sup>8</sup> On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée de péril imminent, sauf au cas où les travaux effectués ont mis fin à tout péril. Si des travaux durables doivent être effectués, ils devront être précisés par un arrêté de péril non imminent ou ordinaire.

<sup>9</sup> Même remarque que la note ci-dessus.

N .B : la publicité au fichier immobilier des arrêtés de péril imminent n'est pas prévue par les textes. Elle est donc inutile. Tout arrêté de péril est normalement suivi d'un arrêté de péril non imminent.

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