

# La procédure de péril

► **fiche pratique N°5**

*Le traitement du péril lié à l'état des bâtiments relève du pouvoir du maire : article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : "le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique."*

## ■ Pour déclencher une procédure de péril :

### Constat sur place par le maire.

Le maire désigne un **"Homme de l'Art"** (agent de ses services ou agent extérieur) qui va apprécier si le péril est imminent ou pas.

### TROIS CONDITIONS DOIVENT ÊTRE RÉUNIES :

1. Il doit s'agir d'un bâtiment, d'un immeuble.
2. Il faut que le danger émane de l'édifice lui-même et non pas d'une cause extérieure à l'immeuble.
3. Il doit y avoir danger pour la sécurité des personnes, en particulier celle des occupants de l'immeuble.

### Deux procédures

**existent** selon que le péril soit imminent ou non imminent.

(cf. schémas au recto de cette fiche)



## POUR LES DEUX PROCÉDURES :

### Notification de l'arrêté :

(Article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

- Aux personnes concernées (propriétaires, occupants, exploitants, ...).  
A défaut d'adresse ou en cas de difficultés d'identification, la notification est valablement faite par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble,
- A la Conservation des Hypothèques (aux frais du propriétaire),
- Au Procureur de la République,
- Aux organismes payeurs des allocations et des aides au logement,
- Au gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement (Conseil Général).

### Conséquences de l'arrêté de péril :

- Cessation de paiement du loyer (article L. 521-2),
- Suspension des aides au logement (article L. 511-2),
- Obligation de relogement à la charge du propriétaire (frais garantis par une hypothèque légale) (article L. 521-1).

## ■ Procédure de péril ordinaire (non imminent)

(Art. L.511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation )

### LE MAIRE MET EN DEMEURE LE PROPRIETAIRE DE FAIRE CESSER LE PERIL

à défaut d'exécution des travaux

#### ARRETE DE PERIL NON IMMINENT

##### le propriétaire conteste

le propriétaire désigne un expert de son choix pour une expertise contradictoire

recours devant le Tribunal Administratif

##### le propriétaire exécute les travaux prescrit

levée de l'arrêté de péril

##### le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrit

le maire saisit le Tribunal Administratif

##### le juge administratif confirme, complète ou annule l'arrêté de péril :

- fixe un délai pour l'exécution des travaux
- autorise le maire à faire le travail d'office aux frais du propriétaire

**Précisions :** L'arrêté doit mettre en évidence l'état de péril mais sans préciser les modalités de remédiation.

Si l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation, l'arrêté doit reproduire les articles L. 521-1 à L.521-3 du CCH, relatifs aux droits des occupants.

## ■ Procédure de péril imminent (Art.L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)

### LE MAIRE ADRESSE UN AVERTISSEMENT AU PROPRIETAIRE

à défaut d'exécution des travaux

le maire saisit le Tribunal d'Instance

le juge d'instance **désigne un expert** chargé de constater l'urgence et le péril imminent dans les 24h

#### l'expert indique ses conclusion dans un rapport

si le péril est imminent

#### ARRETE DE PERIL IMMINENT

- notification au propriétaire concerné
- prescription de travaux d'urgence, afin de faire cesser le péril imminent
- évacuation de l'immeuble si nécessaire (l'arrêté de péril imminent vaut interdiction d'habiter)

le propriétaire exécute les travaux prescrits

##### sortie de péril imminent

poursuite éventuelle d'une procédure de péril ordinaire

le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits

réalisation des travaux d'office, aux frais du propriétaire.