

# La procédure de mise en sécurité d'un immeuble



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de péril.

Si un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou des tiers, le maire, ou le président de l'EPCI si la compétence a été transférée (L 5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales), peut décider d'engager une procédure de mise en sécurité du bien au titre des pouvoirs de police spéciale qu'il tient du code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble est considéré comme menaçant ruine s'il se trouve dans l'une des situations suivantes qualifiées de « fait générateur » (article L 511.2 du CCH) :

- les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation sont défectueux ou non entretenus et créent des risques sérieux pour les occupants ou les tiers ou compromettent gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- des matières explosives ou inflammables sont entreposées en infraction avec les règles de sécurité dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou créent des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

## ● Déclenchement de la procédure

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de les signaler au maire, qui pourra alors recourir à la procédure de mise en sécurité.

Elle est initialisée par le constat de la situation fait par les services compétents de la commune ou de l'EPCI.

Selon l'état de ruine du bâtiment, après avoir informé les propriétaires des risques constatés, le maire déclenche une procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente qui se caractérise par un danger imminent, manifeste ou constaté par un rapport d'expert désigné par le tribunal administratif.

Détails au verso >



# FAIT GÉNÉRATEUR / SIGNALEMENT

(article L 511.6 du Code de l'habitation et de la construction)

Droit de visites possibles entre 6 h et 21 h pour les immeubles d'habitation (article L.511-7 du CCH)

Recours possible à un expert (article L.511-9 et article R.511-2 du CCH)

## Rapport des services communaux ou intercommunaux compétents

### Procédure ordinaire

Article L511-4 à L511-18 du CCH

Contradictoire OBLIGATOIRE

**Arrêté de mise en sécurité ordonnant les travaux dans un délai fixé**

Travaux prescrits réalisés par le propriétaire dans les délais fixés et mettant fin durablement au danger

Défaillance du propriétaire (travaux prescrits non réalisés dans les délais)

Propriétaire soumis au paiement d'une astreinte par jour de retard et réalisation des travaux d'office\* par la commune ou EPCI

**Arrêté de mainlevée (procédure close)**

### Procédure d'urgence

Article L511-19 à L.511-21 du CCH

Pas de contradictoire

**Arrêté de mise en sécurité ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai fixé**

Travaux prescrits réalisés par le propriétaire dans les délais fixés et mettant fin durablement au danger

Défaillance du propriétaire (travaux prescrits non réalisés dans les délais)

Réalisation des travaux d'office\* par la commune ou EPCI

Les mesures prises n'ont pas mis fin en totalité au danger

**Arrêté de mainlevée (procédure close)**

**Poursuite en procédure ordinaire**



\*Se rapporter à la plaquette d'information sur les travaux d'office dans les logements privés