

I La procédure d'habitat menaçant ruine (ou péril imminent)

Référence : Code de la construction et de l'habitation : Livre V Lutte contre l'habitat indigne, Titre Ier : Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations, [chapitre unique](#) (Art L511-1 à L511-22)

Voir texte outre-mer indivision ?

1/ Définition

Si un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage, **le maire peut engager une procédure de péril.**

L'immeuble est considéré en péril s'il se trouve dans l'une des situations suivantes¹ :

- 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 créaient 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 créaient des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.
- L'insalubrité. (Danger ou risque pour la santé et la sécurité physique des personnes).

2/ Procédure

-Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation de péril doit les signaler au maire ou au préfet par tous moyens².

- Le maire est compétent pour toutes les situations sauf l'insalubrité³
- Le préfet est compétent uniquement pour l'insalubrité. Et éventuellement pour les matières explosives ou inflammables s'il est compétent en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement.

-L'autorité compétente peut faire procéder à toutes les visites lui paraissant utiles aux fins d'évaluation.⁴

-Dans toutes les situations sauf insalubrité, un rapport des services municipaux ou intercommunaux, ou d'un expert désigné (voir suite) doit constater s'il y a péril ou non. Pour l'insalubrité, un rapport du directeur de l'ARS ou du directeur du SCHS est remis au préfet.⁵ Au vu de ce rapport, **le maire ou le préfet peut décider de prendre un arrêté de mise en sécurité.**

-L'arrêté de mise en sécurité est pris à la fin d'une procédure contradictoire avec le propriétaire ou le syndic si cela concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété.⁶ Cette procédure consiste

¹ Art L511-2 Code de la construction et de l'habitation

² Art L511-6 Code de la construction et de l'habitation

³ Art L511-4 Code de la construction et de l'habitation

⁴ Art L511-7 Code de la construction et de l'habitation

⁵ Art L511-8 Code de la construction et de l'habitation

⁶ Art L511-10 Code de la construction et de l'habitation

pour le propriétaire ou le syndic à s'expliquer sur la situation de péril et à connaître la procédure de péril à venir.

-Le maire ou le préfet peut également, préalablement à l'arrêté de mise en sécurité, demander au tribunal administratif la désignation d'un expert pour qu'il examine le logement ou bâtiment. Cet expert dresse un constat de leur état et propose des mesures pour mettre fin au danger. Dans ce cas, les services municipaux ou intercommunaux n'ont pas à constater le péril. L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation.⁷

-Procédure d'urgence : En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport des services municipaux ou par l'expert désigné, l'autorité ordonne par un arrêté pris sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

3/ Mesure de travaux pouvant être ordonnées

L'arrêté de mise en sécurité ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures suivantes⁸ :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (y compris pour préserver la solidité des bâtiments contigus)
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif

La démolition ou l'interdiction définitive d'habiter sont des solutions de dernier recours.

L'arrêté mentionne qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé le propriétaire ou le syndic devra payer une astreinte par jour de retard et que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire ou du syndic.

4/ Mise en œuvre et suivi

L'arrêté est notifié au propriétaire ou au syndic. Il est également notifié aux occupants.⁹

La mairie ou le préfet fait constater la réalisation des mesures ou travaux ordonnés, leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté, laquelle est notifiée comme l'arrêté de mise en sécurité.¹⁰

Sanction¹¹ : Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic doit payer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard. Le montant est fixé par arrêté en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux ordonnés et des conséquences de la non-exécution de ces derniers. L'astreinte commence à la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète réalisation de toutes les mesures et travaux ordonnés. Le

⁷ Art L511-9 Code de la construction et de l'habitation

⁸ Art L511-11 Code de la construction et de l'habitation

⁹ Art L511-12 Code de la construction et de l'habitation

¹⁰ Art L511-14 Code de la construction et de l'habitation

¹¹ Art L511-15 Code de la construction et de l'habitation

recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. Le propriétaire ou le syndic doit informer le maire ou le préfet de la réalisation des mesures et travaux.

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été mis en œuvre dans le délai fixé, le maire ou le préfet peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire ou du syndic. L'autorité peut prendre toute mesure nécessaire à l'exécution. Elle peut aussi faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du TJ.¹²

5/ Hébergement et relogement des occupants

Si l'arrêté de mise en sécurité est complété d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, ou si les travaux rendent les lieux temporairement inhabitables, le propriétaire ou le syndic doit assurer l'hébergement des occupants.

Si l'arrêté ordonne une interdiction définitive d'habiter ou la cessation de la mise à disposition de locaux à des fins d'habitation, le propriétaire ou le syndic doit assurer le relogement des occupants.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction.

À partir de la notification de l'arrêté, les locaux vacants (vides) ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Si un arrêté de mainlevée est pris, toutes ces dispositions cessent d'être applicables.

6/ Dispositions pénales¹³

-Refus délibéré et sans motifs légitimes d'effectuer les travaux : 1 an d'emprisonnement et amende de 50 000 euros.

II Les outils législatifs et financiers à disposition des communes

-La question de l'insolvabilité du propriétaire :

Pour les personnes de bonne foi mais impécunieuses, la commune peut les orienter - avec l'appui des services de l'État compétents (direction départementale des territoires) - vers la délégation de l'agence nationale de l'habitat (Anah) pour étudier leur éligibilité aux subventions accordées pour la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Pour les personnes de mauvaise foi qui ont organisé leur insolvabilité, il convient de se rapprocher du parquet afin que des poursuites puissent être engagées sur le fondement de l'article L. 511-6 du CCH.

-Dans le cas où la commune a engagé des travaux d'office :

❖ Subvention de l'Anah

¹² Art L511-16 Code de la construction et de l'habitation

¹³ Art L511-22 Code de la construction et de l'habitation

La commune peut bénéficier d'une subvention de (Anah), laquelle s'élève à 50% du montant hors taxes des travaux prescrits dans l'arrêté.

Après avoir bénéficié d'une subvention de l'agence pour réaliser des travaux d'office, la commune ou le groupement de communes recouvre le montant des frais engagés pour leur totalité, que ce soit sur un propriétaire, un exploitant individuel ou sur une copropriété. Même dans ces cas de recouvrement, la subvention reste acquise à la collectivité locale.

L'Anah accorde également des aides aux collectivités locales ou à leurs opérateurs, pour le financement du recyclage d'habitat indigne ou dégradé dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (dispositif Thirori) et pour l'ingénierie des programmes opérationnels intégrant un volet de lutte contre l'habitat indigne, comme la réalisation de diagnostics préalables ou d'études pré-opérationnelles.

❖ **Privilège spécial immobilier des communes**

8° de l'article 2374 du Code civil : permettre à la commune, en cas de mutation de l'immeuble de s'opposer au versement du prix de la cessation au vendeur, en faisant valoir son privilège pour récupérer sa créance. → Mais cela nécessite d'attendre le changement du propriétaire de l'immeuble.

❖ **Procédure de saisie immobilière**

Elle peut être engagée par le comptable public à la demande du maire, ou après avoir sollicité son autorisation, selon les règles et les formes prévues par le Code des procédures civiles d'exécution. Cette procédure permet à la commune d'obtenir la vente forcée de l'immeuble et de faire valoir son privilège sur le produit de la vente pour recouvrer le montant de sa créance.

❖ **Solidarité légale entre les propriétaires successifs**

Article 541-2 CCH : la commune peut adresser le titre de recouvrement à l'un des quelconques propriétaires successifs. → Mais cela nécessite d'attendre le changement du propriétaire de l'immeuble.

❖ **Procédure du bien en état d'abandon manifeste**

Articles L. 2243-1 et suivants du CGCT : Après une procédure de constat d'un bien non entretenu (procès-verbal affiché pendant 3 mois en mairie et sur les lieux concernés), si à l'issue des 3 mois les propriétaires n'ont pas mis fin à l'abandon où ne se sont pas engagés à effectuer les travaux définis par convention avec le maire, ce dernier peut constater par un procès-verbal définitif l'état d'abandon du bien.

Le maire saisit alors le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer le bien en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, notamment, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. Le maire doit constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique.

La décision revient au préfet. Au vu du dossier et des observations du public, par arrêté, il déclare l'utilité publique du projet simplifié d'acquisition publique, déclare cessible l'immeuble, indique la collectivité bénéficiaire de l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires, et la date de prise de possession de l'immeuble.

❖ Procédure des biens « sans maître »

Articles L. 1123-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). En cas de propriétaire inconnu et de non-règlement des impôts fonciers depuis plus de trois ans ou de leur règlement par un tiers, le bien peut être acquis par la commune.

❖ Expropriation des immeubles menaçant ruine

Article L511-1 à L511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L'expropriation **des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter** peut être prononcée au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.¹⁴

L'autorité compétente de l'Etat¹⁵

-déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté qu'ils ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

-désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie. L'expropriant ainsi désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

-fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux. Elle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer.

-détermine également la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique.

III Le droit de propriété : un droit constitutionnellement protégé et encadré

Ce droit est consacré à **l'article 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen**, s'inscrivant dans le bloc de constitutionnalité : donc droit à valeur constitutionnel. Droit de propriété = droit d'utiliser le bien (usus), droit de percevoir les fruits du bien (fructus) et droit de disposer du bien, par exemple de le vendre (abusus).

« **Art. 2.** Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression. »

¹⁴ Art L511-1 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

¹⁵ Art L511-2 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« **Art. 17.** La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Ce droit est donc apparu dans la jurisprudence du Conseil constitutionnel qu'après que ce dernier eut reconnu la Déclaration parmi les normes de référence de son contrôle, en 1971. Le CC a été conduit à contrôler la constitutionnalité de la loi au regard de la Déclaration de 1789 qu'à partir de janvier 1982. Les considérants 13 à 16 de la décision du 16 janvier 1982 procèdent à une reconnaissance et une consécration solennelle de la « *pleine valeur constitutionnelle* » du droit de propriété, reconnaissant le caractère « *fondamental* » de ce droit « *dont la conservation constitue un des buts de la société politique et qui est mise au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression* ».

1/ Le droit de propriété privée bénéficie d'un haut niveau de protection constitutionnelle.

Le CC veille à ce que le législateur exerce pleinement sa compétence lorsqu'il prévoit des dispositions portant atteinte au droit de propriété ou autorisant de telles atteintes. Il appartient en effet au législateur de déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété et l'incompétence négative en cette matière conduit à la violation de la Constitution lorsque qu'aucune « *disposition législative n'institue les garanties permettant qu'il ne soit pas porté atteinte à l'article 17 de la Déclaration de 1789* »

2/ La protection est différenciée selon la nature de l'atteinte : privation du droit de propriété ou limitation des conditions de son exercice.

Privation du droit de propriété	Limitation de l'exercice du droit de propriété
Suppression du droit de disposer (abusus)	Restriction du droit d'usage (usus)
Examen du bienfondé de la privation : nécessité publique Garanties : allocation d'une juste et préalable indemnité.	Examen du bienfondé de la limitation : motifs d'intérêt général Garanties entourant la mise en œuvre de la limitation.

La CC détermine si la mesure constitue une privation ou une limitation sur 2 critères :

- Un critère lié à la nature de l'atteinte (est-elle, par elle-même une privation de propriété)
- Un critère lié au degré de l'atteinte (est-elle d'une particulière gravité, la gêne imposée excède-t-elle les limites « supportables »)

Le CC privilégie dans sa jurisprudence une appréciation fondée sur la nature de l'atteinte.

3/ Protection constitutionnelle en cas de privation du droit de propriété

Si la mesure est considérée comme une privation de la propriété privée, elle ne peut être justifiée que par la constatation, légalement prévue, de la nécessité publique et l'allocation d'une juste et préalable indemnité, selon les termes de l'article 17 de la Déclaration de 1789.¹⁶

¹⁶ Décision n° 81-132 du 16 janvier 1982, cons. 44 et 46.

Le CC exerce un contrôle restreint sur la nécessité publique mais un plein contrôle sur le caractère juste et préalable de l'indemnité.¹⁷

➤ Sur la nécessité publique :

Le Conseil n'exerce donc qu'un contrôle limité à l'erreur manifeste d'appréciation. **Il appartient au législateur de déterminer s'il y a ou non nécessité publique**, ou de fixer les conditions pour que la nécessité publique puisse être légalement constatée.¹⁸ Le Conseil constitutionnel, qui ne dispose pas d'un « *pouvoir général d'appréciation et de décision identique à celui du Parlement* »¹⁹ ne substitue pas son appréciation à celle qui constitue l'expression de la volonté générale.

➤ Sur le caractère juste de l'indemnisation :

Le CC exerce un contrôle renforcé. Dans sa décision du 16 janvier 1982, le CC a censuré un dispositif d'indemnisation qui conduisait à minorer la valeur de certaines entreprises nationalisées.

L'exigence constitutionnelle d'indemnisation « juste » implique l'octroi d'une indemnité couvrant « *l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation* ». (L'exclusion de l'indemnisation du préjudice moral du propriétaire exproprié n'est pas contraire à la C°.)

➤ Sur le caractère préalable de l'indemnisation :

Une dérogation existe mais le CC la contrôle strictement. En effet le CC a admis que cette indemnité préalable puisse être temporairement remplacée par une « provision représentative de l'indemnité due » à condition que ce choix soit justifié par des « motifs impérieux d'intérêt général ».

¹⁷ Cadre de la jurisprudence en matière de privation du droit de propriété fixé par la décision sur les nationalisations du 16 janvier 1982

¹⁸ Décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989, cons. 19.

¹⁹ Décision n° 74-54 DC du 15 janvier 1975, *IVG*, cons. 1.