



**Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles :
mise en œuvre des procédures de danger ordinaire ou imminent
à destination des collectivités**

La police de sécurité et de salubrité des immeubles, locaux et installations s'applique lorsqu'un immeuble se trouve dans l'une des situations suivantes :

- bâtiment présentant un danger pour les occupants et les tiers au vu de sa solidité,
- immeuble collectif dont les équipements communs sont défectueux ou non entretenus avec un risque sérieux pour les occupants et les tiers,
- entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant, en infraction avec les règles de sécurité,
- situation d'insalubrité telle que définit par le code de la santé publique.

Les 3 premiers points relèvent de la compétence du maire ou du président d'EPCI, le 4ème point relève de la compétence du préfet.

Il existe 2 types de procédures à mettre en œuvre suivant la nature du danger, qui est qualifié d'ordinaire ou d'imminent.

Le détail de ces procédures applicables à partir du 1^{er} janvier 2021 sont présentées par l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations et précisées par le décret n° 2020-1711 du 24/12/2020.

A noter : le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Dordogne assure le recensement de l'ensemble des situations d'habitat indigne en Dordogne. A ce titre, les collectivités sont invitées à signaler au pôle les procédures de danger ordinaire ou imminent qu'elles mettent en œuvre sur leur territoire de compétence. Contact PDLHI : ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr

Comparatif des procédures danger ordinaire/danger imminent

Danger ordinaire

Danger imminent

A/ le maire ou le président de l'EPCI est compétent pour exercer les pouvoirs de police dans le cas de risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques s'il y a non garantie de la sécurité des occupants ou des tiers.

Idem pour les équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou l'entreposage de matières explosives ou inflammable dans un local attenant ou dans un immeuble à usage d'habitation (article L 511-2 et L 511-4 du Code de la construction et de l'habitation).

B/ le maire peut faire procéder à une visite s'il la juge utile (entre 6h et 21h pour les locaux à usage d'habitation) après avoir prévenu les propriétaires ou détenteurs des droits réels et avec l'accord des occupants (sinon, besoin de l'autorisation du juge des libertés et de la détention du TJ) (article L 511-7 du CCH)

C/ un rapport constatant les risques peut être fait par les services municipaux (architecte...) ou par expert désigné par le tribunal administratif après demande du maire. L'expert se prononce dans un délai de 24 heures après sa nomination. (article L 511-9 du CCH)

RECOMMANDATION : le rapport doit préciser si le danger est imminent ou non, et distinguer les travaux à réaliser pour répondre à l'imminence du danger de ceux nécessaires pour mettre fin durablement au danger ordinaire.

D/ procédure contradictoire avec le propriétaire (ou titulaire des droits réels).

Le maire informe par lettre en recommandé avec AR le propriétaire (ou titulaire des droits réels) des faits constatés (rapport). La demande de présentation des observations du propriétaire ne peut être inférieure à 1 mois. (article L511-10 et R511-3 du CCH)

E/ le maire ordonne par arrêté de mise en sécurité les mesures indispensables pour faire cesser le danger, fixe le délai et précise la personne tenue d'exécuter les mesures (articles L 511-10, L 511-11 du CCH).

L'arrêté fixe suivant les circonstances :

- la réalisation des réparations,
- la démolition,
- la cessation de mise à disposition à des fins d'habitation,
- l'interdiction d'habiter (temporaire = l'assujetti doit assurer l'hébergement des occupants ou définitive = doit assurer le relogement)

Ainsi que les délais d'exécution et rappelle les astreintes en cas de retard (maximum 1000 €/jour et 50 000 € au total) (Article L511-15 du CCH)

Attention, démolition et interdiction définitive

D/ pas de procédure contradictoire (article L511-19 du CCH)

E/ le maire ordonne par arrêté de mise en sécurité les mesures indispensables pour faire cesser le danger, fixe le délai et précise la personne tenue d'exécuter les mesures (articles L 511-10, L 511-11 du CCH).

L'arrêté fixe suivant les circonstances :

- la réalisation des réparations,
- la démolition,
- la cessation de mise à disposition à des fins d'habitation,
- l'interdiction d'habiter (temporaire = l'assujetti doit assurer l'hébergement des occupants ou définitive = doit assurer le relogement)

Ainsi que les délais d'exécution.

Si aucune mesure ne permet d'écarter le danger,

Comparatif des procédures danger ordinaire/danger imminent

Danger ordinaire

d'habiter possible uniquement si aucun autre moyen de remédiation ou si travaux plus coûteux que reconstruction (article L 511-11 du CCH) et saisine de l'ABF le cas échéant (article R 511-4 du CCH)

F/ Notification de l'arrêté aux personnes mises en demeure (ainsi qu'aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance de propriété des locaux), aux occupants et à l'exploitant (si hébergement). Publication au fichier immobilier. Si les adresses ne sont pas connues ou personnes non identifiées ⇒ affichage à la mairie et sur l'immeuble (article L 511-12 et R 511-3 du CCH)

G/ si l'immeuble est inoccupé et qu'il n'y a plus de mise en danger (tiers, occupants), il n'y a plus de délai d'exécution des mesures. ⇒ le maire peut prescrire ou faire exécuter par travaux d'office toute mesure pour empêcher l'accès et l'usage du lieu. (article L 511-11 du CCH)

Attention, les mesures de remédiations prescrites doivent être exécutées avant toute nouvelle occupation.

H/ l'assujetti peut se libérer de ses obligations via la conclusion d'un bail à réhabilitation, bail emphytéotique, une vente en viager. Les travaux et hébergements des occupants sont alors à la charge des preneurs ou débirentiers (Article L511-13)

Danger imminent

possibilité de démolition complète en procédure accélérée après autorisation par jugement du TA (article L 511-19 du CCH)

F/ Notification de l'arrêté aux personnes mises en demeure (ainsi qu'aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance de propriété des locaux), aux occupants et à l'exploitant (si hébergement). Publication au fichier immobilier. Si les adresses ne sont pas connues ou personnes non identifiées ⇒ affichage à la mairie et sur l'immeuble (article L 511-12 et R 511-3 du CCH)

Les loyers cessent d'être dus à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté (article L 521-2 du CCH).

Réalisation des travaux de mise en sécurité en procédure d'urgence	
<i>Réalisation des mesures prescrites en <u>danger imminent</u></i>	<i>Mesures non réalisées dans les délais fixés en <u>danger imminent</u></i>
<p>1/ Le maire constate la réalisation et leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté (articles L 511-21 et L 511-14 du CCH)</p> <p>2/ Notification de l'arrêté aux personnes mises en demeure (ainsi qu'aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance de propriété des locaux), aux occupants et à l'exploitant (si hébergement). Publication au fichier immobilier à la demande du propriétaire. Si les adresses ne sont pas connues ou personnes non identifiées ⇒ affichage à la mairie et sur l'immeuble. (article L 511-12 et R 511-3 du CCH)</p> <p>Fin de la procédure d'urgence et poursuite en procédure ordinaire.</p>	<p>1/ possibilité d'effectuer les mesures d'office par décision motivée (article L 511-20 du CCH)</p> <p>En immeuble collectif, si blocage lié à certains copropriétaires, le maire, sur décision motivée, peut se substituer pour les sommes exigibles (article L 511-16 du CCH)</p> <p>Le propriétaire qui s'est vu refuser l'aide de la force publique pour l'exécution jugement d'expulsion définitif peut demander au TA annulation de tout ou partie de sa dette (TO) (article L. 511-16 du CCH)</p> <p>Fin de la procédure d'urgence et poursuite en procédure ordinaire.</p>

Réalisation des travaux de mise en sécurité en procédure ordinaire	
<i>Réalisation des mesures prescrites en <u>danger ordinaire</u></i>	<i>Mesures non réalisées dans les délais fixés <u>en danger ordinaire</u></i>
<p>1/ Le maire constate la réalisation et leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté (article L 511-14 du CCH)</p>	<p>1/ astreinte fixée par arrêté (maximum de 1000€/jour en tenant compte de l'ampleur des mesures et des conséquences de la non exécution) et ne peut excéder 50000€.</p> <p>L'astreinte court à la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à réalisation des mesures.</p> <p>Attention, l'application de l'astreinte ne font pas obstacle à l'exécution d'office et prend alors fin à la notification au propriétaires de l'exécution d'office. Le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des TO (article L 511-15 du CCH)</p>
<p>2/ Notification de l'arrêté aux personnes mises en demeure (ainsi qu'aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance de propriété des locaux), aux occupants et à l'exploitant (si hébergement). Publication au fichier immobilier à la demande du propriétaire.</p> <p>Si les adresses ne sont pas connues ou personnes non identifiées ⇒ affichage à la mairie et sur l'immeuble.(article L 511-12 et R 511-3 du CCH)</p>	<p>2/ possibilité d'effectuer les mesures d'office par décision motivée. Si pour immeuble collectif, blocage lié à certains copropriétaires le maire, sur décision motivée, peut se substituer pour les sommes exigibles (article L 511-16 du CCH)</p> <p>le propriétaire qui s'est vu refuser l'aide de la force publique pour l'exécution jugement d'expulsion définitif peut demander au TA annulation de tout ou partie de sa dette (astreintes et TO) (article L 511-16 du CCH)</p>