



**PRÉFÈTE
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la légalité
et de la citoyenneté**

Bureau du contrôle de légalité et
de l'intercommunalité
Affaire suivie par : Mme P. BAINI
Tél : 04-68-10-27-61
pascale.baini@aude.gouv.fr
pref-perils@aude.gouv.fr

PROCÉDURES de MISE EN SÉCURITÉ des IMMEUBLES, LOCAUX et INSTALLATIONS (anciennement édifices menaçant ruine)

- CODE DE LA CONSTRUCTION et de L'HABITATION -

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, a été prise sur le fondement de l'article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) habilitant le Gouvernement à prendre des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Elle apporte des simplifications importantes aux procédures en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité (**anciennes procédures de périls imminent et ordinaire**) et de la salubrité des immeubles, en remplacement de plus d'une dizaine de procédures existantes relevant du Code de la santé publique et du Code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2021 et sont applicables aux arrêtés notifiés à compter de cette date (décret no 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations).

La présente fiche détaille les différentes étapes de mise en œuvre des nouvelles procédures de mise en sécurité.

Il est important d'en prendre connaissance, avant l'engagement de ces procédures, et de se référer aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation (articles L.511-1 et suivants et R.511-1 et suivants).

.../...

Des notes d'informations, modèles et fiches (y compris celle-ci) sont consultables et téléchargeables sur le site Internet de la préfecture – onglet : **POLITIQUES PUBLIQUES** – rubriques : **AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME, LOGEMENTS / HABITAT, LOGEMENT / HABITAT INDIGNE-INSALUBRE / PROCÉDURES DE MISE EN SÉCURITÉ DES IMMEUBLES, LOCAUX & INSTALLATIONS**, ou via le lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/procedures-de-mise-en-securite-des-immeubles-r2598.html>

Articles Code de la construc- tion et de l'habitation CCH	SITUATIONS VISÉES	AUTORITÉ COMPÉTENTE
L.511-2 et R.511-1	<p>1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;</p> <p>2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ; (voir article R.511-1 définissant les équipements communs)</p>	<p>Maire</p> <p>ou</p> <p>Pt de l'EPCI compétent en matière d'habitat en cas de transfert des pouvoirs de police spéciale (art. L.5211-9-2 du CGCT)</p>
	<p>3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;</p>	<p>Représentant de l'État en matière d'installations classées</p>
	<p>4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.</p>	<p>Représentant de l'État (ARS)</p>
L.511-3	<p>Édifices ou monuments funéraires dans le cas mentionné au 1° de l'article L.511-2</p>	<p>Maire ou Pt de l'EPCI</p>
L.511-6	<p>Toute personne ayant connaissance d'une des situations susvisées doit la signaler à l'autorité compétente, qui met en œuvre la procédure adaptée.</p>	

.../...

Articles Code de la construc- tion et de l'habitation CCH	ÉTAPES / MESURES / DÉCISIONS	À NOTER
L.511-7	VISITES des LIEUX possibles pour évaluer les risques	Lieux à usage total ou partiel d'habitation : → <u>entre 6h et 21h</u> Si opposition du propriétaire ou si impossibilité d'atteindre la personne habilitée pour autoriser l'accès : → <u>saisine du juge des libertés et de la détention</u> du tribunal judiciaire
L.511-8	CONSTAT : sur rapport des services communaux ou intercommunaux compétents	Mis à disposition des propriétaires
L.511-9 et R.511-2	POSSIBILITÉ de demander la désignation d'un expert auprès du TA (l'expert se prononce sous 24h)	Si le rapport conclue à un danger imminent , se référer aux articles L.511-19 à L.511-21 (voir procédure d'urgence **)
PROCÉDURE ORDINAIRE L.511-10 et R.511-3 à R.511-7	PROCÉDURE CONTRADICTOIRE (procédure ordinaire – pas de danger imminent) : - lettre (R.511-3 : information des motifs qui conduisent à envisager la mise en œuvre de la police de la sécurité + mesures envisagées) adressée au propriétaire ou titulaires de droits réels immobiliers (voir 1°), titulaires de la concession funéraire,..., avec mise à disposition du rapport des services compétents → délai d'un mois pour répondre - dans le cas d'une copropriété, lettre adressée au seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic	1°) <u>tels qu'ils figurent au fichier immobilier</u> [pour ce faire, demander à la conservation des hypothèques un relevé de propriétés] - Se référer à l'article L.511-10 pour ERP et autres cas 2°) <u>Si adresse inconnue ou identification impossible</u> : affichage en mairie et sur façade de l'immeuble
R.511-4	AVIS de l'ABF requis selon les cas visés par l'article	Idem dans le cas d'une procédure d'urgence - avis réputé émis en l'absence de réponse sous 15 jours ‡ Dispositions non applicables dans les cas visés au 2° et 3° de l'article L.511-2

.../...

Articles Code de la construc- tion et de l'habitation CCH	ÉTAPES / MESURES / DÉCISIONS	À NOTER
<p>L.511-11, L.511-12 et</p> <p>R.511-10 à R.511-12 (cas de copropriété)</p>	<p>ARRÊTÉ de MISE EN SÉCURITÉ</p> <p><u>Délais de réparation ou de démolition</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins un mois à compter de la notification - au moins deux mois en cas de copropriété - 15 jours si locaux impropres à l'habitation 	<p>Notification par lettre remise contre signature (RAR) à la personne tenue d'exécuter les travaux</p> <p>↳ si adresse inconnue ou identification impossible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - affiche en mairie et sur façade de l'immeuble
<p>L.511-11</p>	<p>TRAVAUX pouvant être prescrits par l'arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ; - la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ; - la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ; - l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif. <p>À mentionner également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard ; - les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais. 	<p>La démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ne peuvent être prescrites que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.</p>
<p>L.511-13</p>	<p>La personne tenue d'exécuter les travaux peut se libérer de son obligation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la conclusion d'un bail à réhabilitation ; - par la conclusion d'un bail emphytéotique ; - par un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère. 	<p>Voir détails dans l'article L.511-13</p>
<p>L.511-14</p>	<p>SI TRAVAUX RÉALISÉS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constat par l'autorité compétente de leur réalisation et de leur date d'achèvement ; - arrêté de mainlevée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Notification comme pour l'arrêté ; - publication à la diligence du propriétaire au fichier immobilier dont dépend l'immeuble

.../...

Articles Code de la construc- tion et de l'habitation CCH	ÉTAPES / MESURES / DÉCISIONS	À NOTER
L.511-15 et L.511-16	<p>SI TRAVAUX NON RÉALISÉS :</p> <p>→ application d'une astreinte par jour de retard (sous un plafond de 1000 €/jour)</p> <p>→ <u>par décision motivée</u>, réalisation des travaux d'office par l'autorité compétente</p>	<p>- Voir détails à l'article L.511-15 .</p> <p>- si copropriété, voir conditions à l'article L.543-1 du CCH</p>
L.511-17 et R.511-9	<p>RÉCUPÉRATION des FRAIS ENGAGÉS par l'autorité compétente</p>	<p>Voir détails à l'article L.511-17</p>
L.511-18	<p>SI INTERDICTION temporaire d'habiter :</p> <p>- le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants</p>	<p>Voir détails à l'article L.511-18</p>
<p>**</p> <p>PROCÉDURE D'URGENCE</p> <p>L.511-19 à L. 511-21 et R.511-9</p>	<p>ARRÊTÉ de MISE EN SÉCURITÉ prescrivait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mesures mentionnées dans le rapport d'expertise (voir ** plus haut) ; - possibilité de prescrire la démolition si aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger - délai fixé par l'autorité compétente <p>MESURES non RÉALISÉES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exécution d'office par l'autorité compétente <p>MESURES RÉALISÉES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté de mainlevée par l'autorité compétente qui en prend acte ainsi que leur date d'achèvement 	<p>SANS PROCÉDURE CONTRADICTOIRE PRÉALABLE</p> <p>→ si démolition, demander autorisation par jugement du Pt du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.</p> <p>- Voir conditions à l'article L.511-16</p> <p>- en procédure d'urgence, l'astreinte prévue à l'article L.511-15 n'est pas applicable</p> <p>IMPORTANT : si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, la procédure doit être poursuivie par la procédure ordinaire (articles L.511-2 et suivants)</p>
L.511-22	<p>DISPOSITIONS PÉNALES</p>	

Les articles du Code de la construction et de l'habitation peuvent être consultés sur le site : <https://www.legifrance.gouv.fr/> accès rapides : CODES.

Cette fiche peut faire l'objet de mises à jour ponctuelles. Vous êtes invités à consulter régulièrement le site Internet de la préfecture, à la rubrique annoncée plus haut, pour vérifier si d'éventuelles modifications sont intervenues.
