

DOCUMENT DE SYNTHÈSE (1)**WEBINAIRE sur la MISE EN SÉCURITÉ – Bordeaux, 15 mars 2022****Le « *Danger imminent* » des immeubles menaçant ruine (IMR)****I- PREMIERE PARTIE : LE CADRE JURIDIQUE, LA PROCÉDURE*****11- Le contexte de la situation de risque :***

Les événements qui se sont produits à Marseille en plein centre-ville rue d'Aubagne le 5 novembre 2018, avec l'effondrement de deux immeubles, qui a provoqué la mort de huit personnes, a mis au premier plan de l'actualité, outre la douloureuse question de l'habitat insalubre, l'épineux problème des risques pour la sécurité des personnes face à l'existence, aussi bien en milieu rural qu'urbain, d'immeubles menaçant ruine.

Or ces risques affectent non seulement les habitants – s'il y en a – de ces immeubles, mais ont des conséquences sur l'espace public, sur les tiers, et sur les voisins mitoyens...

Avant d'en arriver à la procédure d'urgence qui fait l'objet de cette conférence, il convient de rappeler quels sont les pouvoirs du Maire.

En effet dès lors que l'autorité publique a connaissance d'un danger, elle a obligation d'agir.

12- Le pouvoir du Maire :

Les acteurs principaux les plus courants sont le Maire et le Préfet :

- Le Maire pour ce qui est des questions de sécurité
- Le Préfet pour les questions de salubrité
(Sauf à Paris, où c'est le Maire qui traite de l'insalubrité, et le Préfet qui a en charge la sécurité, aussi bien en péril qu'en sécurité incendie).

Les situations les plus courantes auxquelles le Maire (ou l'ECPI (2)) se trouvait confronté étaient :

- Le péril ordinaire : le Maire était habilité à prendre un arrêté de péril ordinaire sur un simple constat visuel de l'existence d'un désordre ; cet arrêté devait cependant être contradictoire.
- Le péril imminent ; en cas d'urgence, le maire était en droit de mettre en œuvre la procédure de péril imminent. C'est alors qu'il pouvait demander la désignation d'un expert qui, sous 24 H suivant sa désignation, devait procéder au constat sur les lieux du péril.
- Le cas d'extrême urgence : dans cette situation, le Maire pouvait utiliser ses pouvoirs de « police générale du Maire »... Dans ce cas, il décidait seul.

(1) Document régi par le Code de la Propriété Intellectuelle (CPI)

(2) Établissement Public de Coopération Intercommunale

13- Le Code de la Construction et de l'Habitation :

- Le traitement du péril lié à l'état des bâtiments relevait déjà jusqu'en 2020 du pouvoir du Maire, en vertu de l'article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon lequel *« 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.*
- *Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.(...). »*

Nous verrons plus loin que la procédure de péril a été modifiée :

- en 2010 : le recours du Maire se fait désormais auprès de la juridiction administrative, et non plus auprès du Tribunal d'Instance
- en 2021 par l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

14- Etat des lieux de 2010 à 2020 :

L'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitat était ainsi rédigé :

- *« En cas de péril imminent, **le Maire**, après avertissement adressé au Propriétaire, **demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un Expert** qui, dans les 24 heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Si le rapport de l'Expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, **le Maire ordonne des mesures provisoires** nécessaires pour garantir la sécurité et notamment l'évacuation de l'immeuble ».*

2

15- Ce qui change depuis le 1er janvier 2021 :

- L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, notamment son article 1er qui réécrit le titre Ier du livre V du Code de la construction et de l'habitation, instaure un nouveau régime relatif à la sécurité et la salubrité des immeubles, locaux et installations.
- Cette Ordonnance a eu pour effet d'adopter par ordonnance des mesures législatives en vue d'harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, et permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence.
- Elle crée **« une police unique de l'habitat »**
- **Elle prend effet dès le 1^{er} janvier 2021**, les mesures qui en découlent n'étant applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Les articles modifiés du Code de la Construction et de l'Habitation sont mis en regard de l'article R. 556-1 du Code des juridictions administratives par lequel :

- *« Lorsque le Juge administratif est saisi par le Maire, sur le fondement de l'article L. 129-3 du Code de la construction et de l'habitation ou de l'article R. 511-3 du même Code, d'une demande tendant à la délégation d'un Expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1 ».*

FORMATIONS 2022 – WEBINAIRE « Danger Imminent des IMR »

Cet article dispose :

- « *S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de fait, le Juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'Avocat, et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un Expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. Il peut à cet effet désigner une personne figurant sur l'un des tableaux établis en application de l'article R. 221-9, il peut le cas échéant désigner toute autre personne de son choix. Avis en est donné immédiatement aux Défendeurs éventuels.*

L'article L511-9 du Code de la construction modifié par l'Ordonnance du 16 septembre 2020 dispose :

- « *Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.*

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre. ».

[Cf. Section 3 : Procédure d'urgence \(Articles L511-19 à L511-21\)](#)

- Ainsi cette nouvelle procédure dite de mise en sécurité est désormais régie par les articles L. 511-1 à L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les article R. 511-1 à R. 511-12 du même code.
- Désormais, la procédure d'urgence est codifiée aux articles L. 511-19 à L. 511-21 du CCH.
- L'ancienne police de la lutte contre le péril est désormais intégrée à cette nouvelle « **police unique de la sécurité et de la salubrité** ».

16- Le contenu de la mission est ainsi modifié :

- « *Aux termes de l'article L. 511-19 du CCH, l'autorité compétente ordonne, par arrêté et sans procédure contradictoire préalable, les mesures indispensables pour faire cesser le danger imminent, manifeste ou constaté par l'Expert désigné par le Tribunal.*
- *Ainsi, à l'appui du rapport d'expertise, le Maire, s'il est compétent, ne pourra ordonner que les mesures indispensables pour mettre fin au danger imminent ».*
- On ne parle plus désormais que de « **mesures indispensables...** » ; le terme « **provisoires** » a été supprimé.
- De plus, alors que la démolition ne pouvait pas être prescrite dans le cadre de l'ancienne procédure dite de péril imminent, cet article offre désormais la possibilité - aux Maires et non à l'Expert - de prononcer la démolition complète,
- **sous condition qu'aucune autre mesure ne permette d'écarter tout danger et que le tribunal judiciaire ait statué sur cette démolition.**

17- Avis de l'architecte des Bâtiments de France :

Article R511-4 Modifié par décret du 24 décembre 2020

- Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation en application de l'article L. 511-11, l'autorité compétente sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :

1° Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;

2° Soit situé dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code ;

3° Soit situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ;

4° Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.

18- Conséquences de la réforme pour les experts :

- Ce qui nous concerne dans cette nouvelle police unique, ce sont, selon l'article L 511-3 du CCH,
« 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 ».

- *« La grande nouveauté (...) réside dans le fait que **l'intervention de l'expert n'est plus obligatoire pour constater une situation d'insécurité.** Auparavant, deux procédures étaient prévues dans le cadre de la police des immeubles menaçant ruine : une procédure de péril ordinaire et une procédure de péril imminent. L'expert n'intervenait que pour constater l'existence d'un péril imminent. (...).*

*Depuis l'entrée en vigueur de la réforme, le nouvel article L511-8 dispose que les situations d'insécurité visées au 1° à 3° de l'article L511-2 **sont constatées dans un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents ou dans un rapport de l'expert désigné, dans le cas d'une procédure ordinaire comme dans le cas de la procédure d'urgence.** »*

(Source : Juliette Bruneau, Magistrate au TA de Marseille – Revue Expert N°160)

II- DEUXIEME PARTIE : LA MISSION DE L'EXPERT

21- La désignation de l'expert :

- Saisi d'une requête émanant en général du Maire d'une Commune de son ressort, le Juge administratif, aussitôt et sans délai, est tenu de désigner un expert.
- L'expert est choisi par le Juge dans la rubrique « Bâtiment ». Le plus souvent dans la spécialité « Architecture, Ingénierie », ou « Gros-œuvre, structure »... En général un Architecte, parfois un Ingénieur.
- L'usage est qu'il contacte au préalable l'expert de son choix, aux fins de vérifier la disponibilité de celui-ci, car dès sa saisine, l'expert doit se rendre sur les lieux dans les 24 heures.
- A réception de sa mission, de même que dans toutes les missions d'expertise administrative, **l'expert retourne sa prestation de serment, valant acceptation de la mission.**

22- La mission-type (3) :

1. Se rendre sur les lieux, **adresse, et N° de parcelle cadastrale** dans les 24 heures suivant la notification de la présente ordonnance, et examiner l'état de l'immeuble en cause ;
2. Décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, notamment celle du voisinage ;
3. Dire si le danger est imminent en motivant cette appréciation ;
4. Proposer les mesures indispensables de nature à mettre fin au danger ;
5. Dresser également, le cas échéant, le constat de l'état des bâtiments mitoyens susceptibles d'être affectés.

(3) Son contenu exact peut cependant varier d'une juridiction à l'autre

23- La convocation :

La mission prévoit que :

- « *Les opérations de constat auront lieu en présence de la Commune de*
- *L'expert recherchera, autant que faire se peut, la présence du ou des propriétaires, ou de leurs représentants, l'immeuble appartenant à* »
- En effet, il est admis que l'expert, qui doit se rendre sur les lieux dans les 24H, n'a matériellement pas le temps de convoquer le ou les propriétaires... Il doit cependant faire en sorte, dans la mesure du possible qu'il(s) soient prévenus.

24- Que fait l'expert sur les lieux :

► Il procède à l'examen du ou des immeuble(s) :

Quelques soient les recommandations qui pourraient lui être faites sur place par les élus ou par le ou les propriétaire(s), et dans la mesure du possible, l'expert procède à un **examen complet** de l'immeuble concerné par la procédure (et non partiel).

- Il prend note de son état, et des désordres constatés ;
- Il prend de nombreuses photos à l'appui de ses notes ;
- Il fait part oralement, aux parties présentes, Commune et propriétaire(s), de ses constatations ;

En aucun cas il ne cherche ni ne commente d'éventuelles causes.

- Enfin, il ne « préconise » pas, il « propose des mesures ».

► Il procède à l'examen des immeubles mitoyens :

Le cas échéant, l'expert « *dresse le constat de l'état des bâtiments mitoyens susceptibles d'être affectés* ».

Sauf cas particuliers, les propriétaires des avoisinants – sous réserves qu'ils soient « **mitoyens** », et non seulement « voisins » - ne sont pas dans la procédure ; c'est pourquoi si le cas se présente, dans la mesure du possible l'expert se sera enquis auprès de la Commune de la démarche qu'elle pourra entreprendre préalablement auprès de ceux-ci pour, si cela s'avère nécessaire, obtenir l'autorisation de pénétrer dans leur propriété.

6

► Il dit si le danger est imminent en motivant cette appréciation :

C'est le point-clef de la mission !

Et toute sa difficulté ! **L'expert doit se prononcer** ! Si possible oralement en fin de réunion, et dans tous les cas dans son Rapport, qui devra suivre très rapidement la date de la réunion.

La mission prévoit en général que le Rapport soit déposé « *dans les plus brefs délais* »...
Sous quelques jours seulement, sauf dispositions plus explicites.

Ce qui va motiver l'expert et lui permettre de se prononcer sur le caractère éventuellement « **grave et imminent du danger**, c'est généralement l'état de fait d'un :

- Danger imminent à l'égard des occupants s'il y en a ; exemple : risque d'effondrement partiel ou total...
- Danger imminent à l'égard des tiers ; exemple : risque de chute de matériaux sur la voie publique, ou chez le voisin mitoyen, mettant la vie des personnes en danger.

FORMATIONS 2022 – WEBINAIRE « Danger Imminent des IMR »

► Il propose les mesures indispensables de nature à mettre fin au danger :

Les mesures que l'expert doit proposer n'ont pas vocation à supprimer le péril, à y mettre définitivement fin ; elles ont vocation à faire face à l'imminence du péril, en vue de protéger les personnes susceptibles d'être affectées par ce danger, qu'ils habitent l'immeuble en cause, qu'ils soient mitoyens à cet immeuble, ou qu'ils soient des tiers (simples passants sur la voie publique, par exemple...).

Ainsi les mesures proposées par l'expert doivent être

- **claires,**
- **compréhensibles,**
- **exécutables !**
-

► Il dispose d'un arsenal de mesures :

Il s'agit le plus souvent de mesures conservatoires, à caractère préventif, confortatif, ou de nature à isoler et écarter le danger du domaine public :

La plus importante :

- Faire évacuer immédiatement et sans délai un immeuble d'habitation occupé, si le danger grave et imminent qui pourrait les menacer est établi

Autres mesures plus courantes :

- Faire apposer sans délai des barrières hermétiques et infranchissables pour cerner l'immeuble menaçant ruine, en tout ou partie de sa constitution, de façon à en interdire l'accès
- Faire barricader les portes d'accès à l'intérieur de l'immeuble
- Faire disposer sur la voie publique, de part et d'autre, des panneaux de signalisation de danger
- Faire tomber un pan de mur ou de pignon, une souche de cheminée... qui menace(nt) de s'écrouler sur la voie publique ou chez le voisin mitoyen

Attention : l'expert ne peut préconiser la démolition totale pure et simple, décision que ne pourra être prise par le Maire que « ***sous condition qu'aucune autre mesure ne permette d'écarter tout danger et que le tribunal judiciaire ait statué sur cette démolition.*** »

- Faire retirer, à l'aide d'une nacelle, par exemple, les débords de toiture, tuiles, ou autres matériaux pendants menaçant les occupants, la voie publique ou le voisin mitoyen
- Suggérer, parmi les mesures indispensables, qu'une étude de structure soit confiée à un Bureau d'étude structure, avec préconisation, par exemple d'un dispositif d'étagage provisoire, ou de tout autre processus conservatoire
- Etc...

FORMATIONS 2022 – WEBINAIRE « Danger Imminent des IMR »

25- Constat, et non Rapport d'expertise – Rappel utile :

Il est important de noter que cette mission confiée à l'expert par le Tribunal administratif est un « constat », et non une « expertise ».

- Il s'agit d'un Constat. En aucun cas les mesures proposées par l'expert seront exécutées en sa présence. Il ne doit à aucun prix s'immiscer dans une posture de maître d'œuvre.
- Il s'agit d'un Constat. En aucun cas l'expert ne doit chercher à identifier les causes des désordres, même si on lui demande ! Il doit se limiter exclusivement au Constat des effets.
- De même, en aucun cas l'expert doit se livrer à un diagnostic sur les causes de la menace de la ruine, par exemple, ni à un quelconque avis technique sur les modalités de réparation.

La mission, toute la mission, rien que la mission !

III- TROISIEME PARTIE : LES SUITES DU RAPPORT DE L'EXPERT

31- S'agissant du Tribunal administratif:

- La procédure s'arrête avec le dépôt de son Rapport par l'expert
- Le Juge taxe les honoraires de l'expert sur présentation par celui-ci de sa note de frais
- Le Juge notifie sa décision aux parties ; l'expert n'est pas tenu de notifier l'Ordonnance de taxe à la Commune, qui elle est tenue de faire l'avance des frais, car c'est à elle de rémunérer l'expert.

32- S'agissant de la Commune ou de la Collectivité à l'origine de la requête auprès du TA :

- A l'appui du rapport de l'expert, le cas échéant, **la Commune prend un arrêté de mise en sécurité**
- A défaut du ou des propriétaires, la Commune met en œuvre immédiatement et sans délai les mesures proposées par l'expert dans son Rapport.

Section 3 : Procédure d'urgence (Articles L511-19 à L511-21 du CCH). Article L511-19 :

- **En cas de danger imminent, manifeste ou constaté** par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

33- La rémunération de l'expert :

- **Le Juge taxe les honoraires de l'expert sur présentation par celui-ci de sa note de frais**
- « L'article R621-13 du Code de Justice Administrative (CJA) dispose que, lorsque l'expertise a été ordonnée sur le fondement de l'article R531-1 du même code, comme c'est le cas lors d'une désignation ordonnée sur le fondement de l'article L511-9 du CCH, c'est le Président du Tribunal administratif qui fixe les frais et honoraires par une ordonnance prise conformément aux dispositions des articles R621-11 et R761-4 du CJA. »
- « C'est également le Président du Tribunal administratif qui décide de la répartition de la charge de ces frais et honoraires. »

34- Mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité :

- « Il n'est plus nécessaire, pour ordonner la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité, de faire constater la réalisation des mesures prescrites et leur date d'achèvement par un rapport d'un homme de l'art, comme le prévoyait l'ancien article R511-3. »
- « En pratique toutefois, il apparaît peu probable qu'un arrêté de mainlevée soit pris par les autorités de police en l'absence de tout document établi par un ou des professionnels à même de constater la réalisation et l'achèvement de ces mesures de mise en sécurité ».

(Source : Juliette Bruneau, magistrate au TA de Marseille – Revue Expert N°160)

35- Mise en œuvre des mesures – délai :

- « Les nouvelles dispositions de l'article L. 511-11 du CCH prévoient désormais que **l'arrêté de mise en sécurité, quelle que soit la procédure mise en œuvre (ordinaire ou d'urgence), prescrit la réalisation, dans le délai qu'il fixe, des mesures propres à remédier à la situation de péril** » .

(Source : Juliette Bruneau, Magistrate au TA de Marseille – Revue Expert N°160)

Mise en œuvre des mesures – en cas de carence :

- « Il mentionne qu'**en cas de carence du propriétaire pour effectuer les mesures idoines, les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.** »
- « *Auparavant et dans le cadre de la procédure ordinaire, une mise en demeure préalable était nécessaire en sus de l'arrêté pour faire exécuter d'office les mesures prescrites. Désormais, c'est l'arrêté lui-même qui vaut mise en demeure de réaliser ces mesures.* »

(Source : Juliette Bruneau, Magistrate au TA de Marseille – Revue Expert N°160)

A Poitiers, le 17 mars 2022