

FICHE CONSEIL

PROCEDURE D'URGENCE DE MISE EN SECURITE

La procédure d'urgence de mise en sécurité des immeubles, locaux et installations relève des articles L. 511-19 à L. 511-21 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle doit être appliquée lorsque le risque présenté par le bâtiment est **manifeste, imminent** et nécessite une **intervention urgente**.

C'est le **maire** qui est l'autorité compétente dans l'exercice de ses pouvoirs de police spéciale ou le **président d'un EPCI** en cas de transfert de compétence prévu à l'article L. 5211-9- du CGCT.

Les biens concernés sont les immeubles, locaux ou installations assortis d'un risque relatif à la sécurité d'occupants ou de tiers concernant la solidité des murs, bâtiments ou édifices quelconques, au fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble, ou encore à l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local ou immeuble collectif en infraction avec les règles de sécurité.

!! Cette procédure ne concerne pas les risques causés par des événements extérieurs (catastrophe naturelle, glissement de sol, tornade) ni les biens communaux ou non bâtis (terrains, berges).

1ère phase : analyse de la situation

1) Le risque doit être signalé par toute personne ayant connaissance de la situation d'un bâtiment présentant un risque pour la sécurité.

2) Le maire doit vérifier qu'il y a bien un risque manifeste et urgent pour la sécurité par un rapport des services municipaux compétents ou de l'expert judiciaire désigné qui constatera l'état des lieux et prendra des mesures pour mettre fin au danger.

!! Le rapport doit préciser si le danger est imminent ou non car selon le degré d'urgence la procédure à appliquer n'est pas la même.

NB : la sollicitation de l'expert n'est plus obligatoire.

2ème phase : procédure pour l'adoption de l'arrêté

Le maire pourra **prendre un arrêté sans procédure contradictoire préalable** en cas de danger imminent, manifeste ou constaté par l'autorité compétente (services municipaux ou expert désigné). Un délai pourra tout de même être prévu pour laisser au propriétaire le temps d'agir.

L'arrêté devra prescrire les mesures adaptées à la situation pour faire cesser le danger et fixer leur délai d'exécution : travaux de réparation, démolition, cessation de la mise à disposition du local, interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux temporairement ou définitivement.

Si aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, le maire pourra prescrire la démolition complète du bâtiment sur autorisation du président du tribunal judiciaire.

NB : dans certains cas (R. 511-4), l'ABF doit être informé en cas d'application de la procédure d'urgence

Les éléments essentiels que devra contenir l'arrêté sont présentés dans le modèle d'arrêté annexé.

3ème phase : exécution des mesures prescrites

Le propriétaire ou les occupants doivent informer la mairie de l'exécution des mesures fixées par l'arrêté par LRAR ou par tout moyen permettant une bonne réception.

!! L'arrêté vaut mise en demeure de réaliser les travaux.

En cas d'exécution des mesures prescrites et de fin durable du danger, il appartient au maire de prononcer la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité, la procédure est terminée.

NB : l'arrêté de mainlevée est notifié selon les mêmes modalités que l'arrêté de mise en sécurité.

S'il n'a pas été mis fin au danger, le maire devra alors engager la procédure ordinaire de mise en sécurité.

En cas d'inexécution ou de défaillance du propriétaire dans le délai fixé : le maire peut demander l'**exécution d'office** des mesures prescrites dans les mêmes conditions que dans le cadre de la procédure ordinaire.

NB : en procédure d'urgence, aucune astreinte ne peut être exigée.