

FICHE CONSEIL

PROCEDURE ORDINAIRE DE MISE EN SECURITE

La procédure ordinaire de mise en sécurité des immeubles, locaux et installations relève des articles L. 511-4 à L. 511-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). **Elle concerne les cas dans lesquels un bâtiment dégradé présente un risque important pour la sécurité mais qui n'est pas imminent.**

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. Le maire aura compétence lorsque ce risque concerne la solidité des murs, bâtiments ou édifices quelconques, le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble, ou encore 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 bien 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 que le bien présente un risque pour la sécurité, constaté par un rapport des services municipaux compétents ou de l'expert désigné.

!! 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.

Pour cela, le maire peut :

- Procéder à des **visites des lieux** pour évaluer les risques.

- Demander la **désignation d'un expert** par la juridiction administrative qui examinera les lieux et constatera sans délai les faits ; il devra rendre un rapport dans un délai de 24 heures à compter de sa nomination pour proposer des mesures de nature à mettre fin au danger.

NB : la sollicitation de l'expert n'est plus obligatoire mais pour les communes faiblement dotées en services compétents, l'expert est une possibilité intéressante dans le cadre de la procédure ordinaire.

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

1) Une **procédure contradictoire préalable** est nécessaire avec la personne concernée par la procédure (propriétaire, syndic). Un courrier décrivant la situation et précisant les motifs de la procédure devra être adressé aux intéressés, qui auront un délai minimum d'un mois pour fournir leurs observations.

2) **A l'issue de la procédure contradictoire, le maire peut prendre un arrêté de mise en sécurité qui devra prescrire les mesures adaptées à la situation** : 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.

NB : le maire peut prendre toute mesure nécessaire à la mise en sécurité du bien, notamment la démolition totale du bâtiment sur demande du président du tribunal judiciaire.

!! La démolition et l'interdiction définitive d'habiter les lieux doivent être considérées comme une mesure de dernier recours si aucun autre moyen ne permet de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité des lieux.

NB: dans certains cas, la démolition d'un immeuble nécessite l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France (R. 511-4 du CCH), avis réputé émis en l'absence de réponse dans un délai de 15 jours.

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

3) L'arrêté sera notifié aux personnes concernées (propriétaire, occupants, syndic) par LRAR ou par tout moyen permettant d'en assurer bonne réception ; il sera affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble s'il n'est pas possible de le notifier personnellement aux personnes concernées. L'arrêté peut être publié au fichier immobilier.

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, il appartient au maire de prononcer la **mainlevée** de l'arrêté de mise en sécurité et le cas échéant de l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux lorsqu'il a été constaté que les mesures ont mis fin durablement à tout danger ; leur date d'achèvement doit être constatée.

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

En cas d'inexécution des mesures dans le délai fixé :

- Le maire peut prendre un arrêté fixant une **astreinte administrative** qui peut aller jusqu'à 1 000 euros par jour de retard dans un maximum de 50 000 euros. L'astreinte vaut à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à complète exécution des mesures prescrites.
- Le maire peut demander l'**exécution d'office** des mesures prescrites aux frais du propriétaire par une simple décision motivée adressée aux intéressés, en justifiant cette décision ; aucune mise en demeure préalable n'est requise.