

Le péril ordinaire et le péril imminent

Il arrive que certains bâtiments soient dans un état préoccupant à tel point que des travaux semblent nécessaires sans délai. L'inaction des propriétaires pourrait ainsi entraîner des complications. Pour répondre à ce problème, le législateur a créé une police spéciale : la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

Ce pouvoir de police permet, entre autres, à son détenteur d'engager des procédures dites de péril ordinaire et de péril imminent. Un des principaux titulaires de ce pouvoir est le maire. Il a pour devoir de veiller à l'état des bâtiments de sa commune. En cas de bâtiment qui menace de tomber en ruine et qui menace la sécurité de ses occupants et/ou du public, le maire sur sa propre constatation, ou à défaut, par signalement d'un citoyen, doit engager une procédure de péril ordinaire ou de péril imminent sous peine de voir la responsabilité de la commune engagée.

Qu'est-ce que ces procédures et comment choisir laquelle engager ? Ces questions sont primordiales car selon la procédure les effets juridiques et les possibilités seront différents.

Tout d'abord, la procédure de péril ordinaire : il s'agit d'une procédure visant à contraindre le propriétaire à effectuer des travaux pour mettre fin au péril. Cette procédure est adaptée quand le péril est certes présent mais dont l'urgence est relative, c'est-à-dire que le bâtiment ne menace pas la sécurité des occupants et/ou du public dans un présent immédiat.

Ensuite, la procédure de péril imminent : il s'agit, quant à elle, d'une procédure visant à faire cesser l'urgence que représente l'état du bâtiment en termes de sécurité pour les habitants et/ou le public.

En revanche, il est possible d'engager ces deux procédures en même temps. Il y aura donc deux procédures distinctes, l'une visant à faire face à l'urgence, l'autre à mettre fin définitivement au péril.

Il est primordial pour engager l'une de ces procédures que le péril émane du bâtiment en lui-même et non d'une cause extérieure, tout en constatant que le bâtiment menace ruine.

La sollicitation des procédures de péril ordinaire ou de péril imminent n'est pas chose simple, c'est un mécanisme contrôlé, car elles représentent une atteinte au droit de propriété légalement acceptées. Il en résulte que celui qui souhaite mettre en œuvre une de ces procédures doit scrupuleusement veiller à ne pas déclencher ces procédures sur des bâtiments qui ne rempliraient pas les conditions.

Pour aider à la compréhension et à la mise en œuvre de ces notions, le tableau ci-dessous expliquera de manière succincte les tenants et aboutissants de chacune des procédures.

TYPE DE PROCÉDURE

PROCÉDURE DE PÉRIL ORDINAIRE

PROCÉDURE DE PÉRIL IMMINENT

TYPE DE PROCÉDURE	PROCÉDURE DE PÉRIL ORDINAIRE	PROCÉDURE DE PÉRIL IMMINENT
PROCÉDURE	Le maire doit prendre un arrêté en ayant au préalable pris attache avec le propriétaire de l'immeuble concerné. Lors de ce contact avec le propriétaire, le maire doit dresser ses observations accompagnées des pièces appuyant lesdites observations. Le propriétaire dispose d'un délai minimal d'un mois pour faire parvenir ses propres observations. Le propriétaire peut requérir un expert pour trancher ou saisir la juridiction compétente. À défaut, le maire rend un arrêté .	Le maire doit avertir le propriétaire de l'immeuble. À la suite de quoi le maire devra demander au tribunal administratif la désignation d'un expert. L'expert, une fois désigné devra, sous un délai de 24h se prononcer sur l'état du bâtiment et des travaux à effectuer de nature à mettre fin au péril imminent. Un arrêté de péril imminent doit être pris par le maire . En revanche, si les conclusions de l'expert conduisent à nier la qualité de péril imminent, le maire doit engager une procédure de péril ordinaire.
SOLLICITATION DE L'ABF	Oui si l'immeuble est protégé ou se trouve dans une zone sous compétence de l'ABF.	Oui si l'immeuble est protégé ou se trouve dans une zone sous compétence de l'ABF.
POSSIBILITÉS DE L'ARRÊTÉ	-Prescription de travaux pour mettre fin au péril. (En cas de démolition, l'accord de la juridiction compétente est nécessaire). - interdiction temporaire ou définitive d'habitation.	- uniquement mesure provisoire de consolidation du bien afin de mettre fin à l'urgence et d'évacuation du bien.
PRÉCISION DES PRESCRIPTIONS DES TRAVAUX	L'arrêté doit préciser les travaux de façon claire et exhaustive.	L'arrêté doit préciser les travaux de façon claire et exhaustive.
DÉLAI D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS	Minimum 1 mois après la notification de l'arrêté.	Un délai doit être mentionné dans l'arrêté sous peine d'illégalité (aucune limite mais un temps « raisonnable » au regard des travaux prescrits et de l'urgence doit être laissé au propriétaire).
CONTRÔLE DU MAIRE	Le maire peut se rendre sur le lieu afin de constater le péril.	Le maire peut se rendre sur le lieu afin de constater le péril.
FIN DE L'ARRÊTÉ EN CAS DE BONNE EXÉCUTION DES PRESCRIPTIONS	Le maire couplé à un professionnel du métier doivent constater la bonne exécution des travaux. L'arrêté peut donc être levé.	Si les travaux engagés ont mis fin à tout péril, le maire couplé à un professionnel du métier doivent constater la bonne exécution des travaux. L'arrêté peut donc être levé. En revanche, si un péril subsiste mais que le caractère urgent a disparu, le maire doit engager une procédure de péril ordinaire.
EN CAS DE NON-RESPECT DE L'ARRÊTÉ	Une mise en demeure de procéder aux travaux avec un délai d'au moins un mois doit être adressée au propriétaire. En cas de non-respect de cette dernière il peut être envisagé : -Une astreinte par jour de retard peut être adressée au propriétaire . - sur décision expressément motivée, le maire peut procéder à l'exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire. -Poursuite pénale .	-Exécution d'office aux frais du propriétaire. -poursuite pénale.
QUAND UTILISER LES PROCÉDURES	Quand un péril est décelé à « moyen » terme, c'est-à-dire, qui ne représente pas une urgence. Le bâtiment doit représenter un danger pour les occupants et/ou le public. Le bâtiment doit menacer ruine.	Quand il faut agir vite au risque de voir le péril se réaliser à tout moment et atteindre à la sécurité des habitants et/ou du public. Le bâtiment doit menacer ruine. Si les mesures prises dans le cadre de la procédure de péril imminent font que le péril imminent a disparu, mais que le péril existe toujours, il faut engager une procédure de péril ordinaire depuis le début.
POSSIBILITÉS JURIDIQUES POUR LE PROPRIÉTAIRE	-Référé-suspension. -recours pour excès de pouvoir. -voie de fait (si exécution d'office de travaux ne faisant pas partie de l'arrêté).	-Référé-suspension. -recours pour excès de pouvoir. -voie de fait (si exécution d'office de travaux ne faisant pas partie de l'arrêté).