

## **Fiche n°31 : Que faire en cas d'immeuble menaçant ruine ?**

Lorsqu'un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou des tiers, le maire ou le président de l'EPCI-FP, si la compétence lui a été transférée, peut décider d'engager une procédure de mise en sécurité du bien au titre des pouvoirs de police spéciale qu'il tient du code de la construction et de l'habitation (CHH).

L'immeuble est considéré comme menaçant ruine s'il se trouve dans l'une des situations suivantes (article L.511-2 du CHH) :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- l'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021**, les notions de "péril imminent" et "péril ordinaire" ont été remplacées par celles de "mise en sécurité procédure ordinaire" et de "mise en sécurité procédure d'urgence".

Concernant la mise en sécurité procédure ordinaire (anciennement "péril ordinaire"), la procédure reste la même aux seules différences que :

- la saisine du TA est désormais possible pour la nomination d'un expert ;
- la nouvelle procédure supprime la phase supplémentaire de mise en demeure dans un but d'accélération des procédures ;
- l'exécution des travaux d'office, en cas de carence du propriétaire, par l'autorité compétente devient facultative.

Concernant la mise en sécurité procédure d'urgence (anciennement "péril imminent"), la procédure reste la même aux seules différences que :

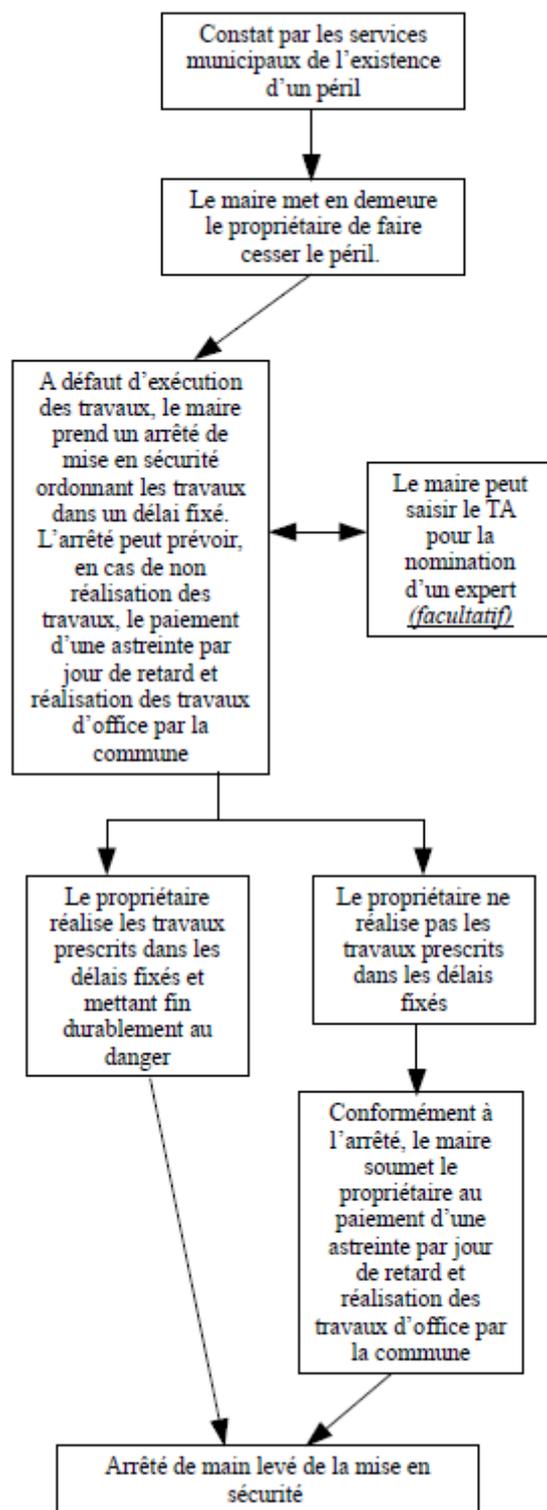
- la saisine obligatoire du TA est supprimée pour la nomination d'un expert. En effet, dans l'article L.511-9 du CCH, cette saisine est devenue facultative ;
- l'exécution des travaux d'office, en cas de carence du propriétaire, par l'autorité compétente reste obligatoire contrairement à la mise en sécurité procédure ordinaire.

Il conviendra de rester vigilant sur ce dernier point en cas de précision de cette disposition par le juge administratif.



**Afin de vous aider à mettre en œuvre cette procédure, le logigramme suivant précise la nouvelle procédure (mise en sécurité – procédure ordinaire et mise en sécurité – procédure urgente).**

**Logigramme**  
**Mise en sécurité – procédure ordinaire**



**Logigramme**  
**Mise en sécurité – procédure urgente**

