La procédure de péril ordinaire (ou non imminent)

1. Le principe

Selon les articles L 511-2 et suivants de la procédure de péril ordinaire s'applique en cas d'atteinte à la solidité de tout édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupé ou non) et existence d'un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Dans les bâtiments à usage d'habitation, la procédure du péril n'est applicable qu'aux éléments bâtis au regard de la solidité (garde-corps, balcons, escaliers, plafonds et planchers, éléments de façade, de toiture, cheminées, etc.) et non au regard de la sécurité des installations électriques, chauffage ou autres, dont les désordres sont traités soit au titre de l'insalubrité, soit au titre des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

2. Une compétence du maire

Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine en demeure de faire, dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Le maire exerce ce pouvoir au nom de la commune et, en cas de défaillance du maire, le préfet peut prendre toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques, à l'égard d'une seule commune après une mise en demeure au maire restée sans résultat.

3. La procédure

a) La phase contradictoire

Le maire informe, par lettre remise contre signature, le propriétaire et les titulaires de droits réels des faits constatés, en joignant tous les éléments utiles dont dispose la commune, et en les invitant à formuler leurs observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois s'il s'agit d'une copropriété). Si le péril demeure à l'issue de cette phase d'échanges, ou que celle-ci n'aboutit pas, le maire prend l'arrêté de péril (l'article R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Lettre de lancement de la procédure contradictoire [--- Voir le modèle ---](#)

Courrier LR AR

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril que l'état du bâtiment fait peser sur la sécurité publique (ou celle des occupants) sis ... (descriptif précis si plusieurs bâtiments sur le même terrain) bâtiment situé..., cadastré.....et adresse, dont vous êtes propriétaire.

En application de l'article R 511-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier. »

Compte tenu de l'état de ce bâtiment susceptible de faire l'objet d'une procédure de péril ordinaire décrite par l'article L511-2 code de la construction et de l'habitation, je vous invite à présenter vos

observations avant le

Passé cette date, et dans le cas où vous n'auriez pas remédié à la situation, j'engagerai la procédure de péril ordinaire et vous mettrai en demeure, par arrêté de péril, de faire dans un délai déterminé, les réparations nécessaires ou les travaux de démolition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

b) *L'arrêté de péril non imminent*

Par arrêté, le maire met en demeure le propriétaire et, le cas échéant les autres titulaires de droits réels figurant au fichier immobilier, de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou ordonner les travaux de démolition. Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitive.

Arrêté de péril non imminent sans interdiction d'habiter [--- Voir le modèle ---](#)

Modèle d'arrêté de péril non imminent sans interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Le maire de la commune de ;

Vu le code de général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation

Vu le procès-verbal dressé par constatant l'état de vétusté (*ou de délabrement ou de dégradation, etc.*) dans lequel se trouve l'immeuble (*ou le mur, etc.*) sis au numéro de la rue appartenant à Monsieur

Vu l'injonction adressée à Monsieur.... l'invitant à présenter ses observations dans le délai de..; (délai que le maire fixe et qui ne peut être inférieur à un mois).

Considérant que l'état de cet immeuble (ou de ce mur) constitue un péril pour la sécurité des occupants et du voisinage ; qu'en effet ... (indiquer les dangers présentés) ;

Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt de la sécurité publique, d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser, de façon effective et durable, le péril ;

ARRETE :

Article 1 :

Monsieur demeurant à propriétaire de l'immeuble sis est mis en demeure dans un délai de jours (*délai qui ne peut pas être inférieur à un mois*), à compter de la notification du présent arrêté, de faire cesser le péril résultant de l'état dudit immeuble, en y effectuant les travaux suivants (*détailler les mesures prescrites : démolition ou réparation qui concernent l'immeuble en cause mais également, s'il y a lieu, les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens*).

Article 2 :

Dans le cas où les travaux prévus à l'article 1^{er} du présent arrêté n'auraient pas été exécutés dans le délai fixé, Monsieur (le propriétaire) sera mis en demeure d'y procéder dans un délai de (ce délai ne peut être inférieur à un mois).

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, il sera procédé d'office à leur exécution (le maire agit alors par décision motivée, à noter que le maire peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.)

Article 3 :

Le présent arrêté est transmis au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

Article

4 :

La notification du présent arrêté sera effectuée par lettre remise au(x) intéressé(s) contre signature(s).

Dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas identifiés ou à défaut de connaître leur adresse, la notification sera réputée faite par affichage en mairie ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

A la demande du maire, le présent arrêté est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de ... dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de ... dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le

Signature du maire

N.B : les motifs de l'arrêté doivent indiquer de façon claire les éléments constitutifs du danger.

L'arrêté de péril doit être suffisamment explicite sur la nature des mesures à prendre pour faire cesser le péril, au risque d'encourir son annulation par le tribunal administratif.

Arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter [--- Voir le modèle ---](#)

Modèle d'arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Le maire de la commune de ;

Vu le code de général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation

Vu le procès-verbal dressé par constatant l'état de vétusté (*ou de délabrement ou de dégradation, etc.*) dans lequel se trouve l'immeuble (*ou le mur, etc.*) sis au numéro de la rue appartenant à Monsieur ;

Vu l'injonction adressée à Monsieur.... l'invitant à présenter ses observations dans le délai de..; (délai que le maire fixe et qui ne peut être inférieur à un mois).

Considérant que l'état de cet immeuble (ou de ce mur) constitue un péril pour la sécurité des occupants et du voisinage ; qu'en effet ... (indiquer les dangers présentés) ;

Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt de la sécurité publique, d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser, de façon effective et durable, le péril ;

ARRETE :

Article 1 :

Monsieur demeurant à propriétaire de l'immeuble sis est mis en demeure dans un délai de jours (*délai qui ne peut pas être inférieur à un mois*), à compter de la notification du présent arrêté, de faire cesser le péril résultant de l'état dudit immeuble, en y effectuant les travaux suivants (*détailler les mesures prescrites : démolition ou réparation qui concernent l'immeuble en cause mais également, s'il y a lieu, les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens*).

Article 2 :

Dans le cas où les travaux prévus à l'article 1^{er} du présent arrêté n'auraient pas été exécutés dans le délai fixé, Monsieur ... (*le propriétaire*) sera mis en demeure d'y procéder dans un délai de (*ce délai ne peut être inférieur à un mois*).

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, il sera procédé d'office à leur exécution (*le maire agit alors par décision motivée, à noter que le maire peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.*)

Article

3 :

Monsieur, occupant l'immeuble au titre (de locataire, autres) s'en voit interdire l'accès pour habitation ou l'utilisation.

Cette interdiction est applicable immédiatement (*ou cette interdiction est applicable à compter de*)

Les dispositions des articles L 521-1 à L 521-4 du code de la construction et de l'habitation sont alors applicables,

Article

4 :

Conformément à l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, en cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le préfet prend des mesures pour assurer leur hébergement provisoire. Le coût de cet hébergement est mis à la charge du

propriétaire ou de l'exploitant.

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement devra avoir informé le maire avant le ... de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L 521-3-1.

Article 5 :

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

La durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

Article 6 :

Le présent arrêté est transmis au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

Article 7 :

La notification du présent arrêté sera effectuée par lettre remise au(x) intéressé(s) contre signature(s).

Dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas identifiés ou à défaut de connaître leur adresse, la notification sera réputée faite par affichage en mairie ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

A la demande du maire, le présent arrêté est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de ... dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de ... dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à le

Signature du maire

*N.B : les motifs de l'arrêté doivent indiquer de façon claire les éléments constitutifs du danger.
L'arrêté de péril doit être suffisamment explicite sur la nature des mesures à prendre pour faire cesser le péril, au risque d'encourir son annulation par le tribunal administratif.*

A noter que l'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et titulaires éventuels de droits réels, ainsi qu'aux occupants, lorsque le bâtiment concerné est à usage d'habitation. Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble, par précaution. L'arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

Lettre de notification d'un arrêté de péril « ordinaire » (*hors immeuble d'habitation*)

[--- Voir le modèle ---](#)

Lettre de notification[1] d'un arrêté de péril « ordinaire », non imminent au propriétaire (*hors immeuble d'habitation*)

Département de
Commune de

Le Maire de

A M [2] ...(propriétaire)

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier ci-joint un arrêté de péril non imminent pris en date du ... concernant l'immeuble dont vous êtes propriétaire[3], conformément à la mention figurant au fichier immobilier de la conservation des hypothèques de

Je vous rappelle[4] qu'en application de l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation si les mesures prescrites par le présent arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, je serai amené à les faire réaliser d'office et à vos frais, après mise en demeure et à faire application de l'article L 511-4 du même code.

S'agissant d'un arrêté prescrivant la démolition du bâtiment, celle-ci sera effectuée après saisine du président du tribunal de grande instance qui statuera en référé.

Je vous rappelle aussi, en application de l'article L 511-5, qu'à compter de présente notification, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la date de la levée de l'arrêté de péril.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté, par un homme de l'art désigné par mes soins.

Mes services (éventuellement) sont à votre disposition pour tous renseignements.

Formule de politesse

Fait à ...

Le

Le Maire

[1] Si de quelconques doutes sur identification de tous les propriétaires (indivision) ou de leurs adresses, prévoir l'affichage de la notification, comme de l'arrêté, en mairie et sur l'immeuble.

[2] Si immeuble en copropriété et péril n'intéressant que les parties communes, la notification est faite au syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

[3] Eventuellement représenté par un notaire en cas de succession ou par un administrateur désigné par le juge.

[4] Si ce n'est pas inscrit dans l'arrêté

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.

Lettre de notification d'un arrêté de péril « ordinaire » (immeuble d'habitation)

[--- Voir le modèle ---](#)

Lettre de notification d'un arrêté de péril "ordinaire", non imminent au propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation (occupé)

Département de

Le Maire de

Commune de

A M.....(propriétaire)

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier ci-joint un arrêté de péril non imminent pris en date du ... concernant l'immeuble dont vous êtes propriétaire, conformément à la mention figurant au fichier immobilier de la conservation des hypothèques de

Je vous rappelle qu'en application de l'article L511-2 du code de la construction et de l'habitation si les mesures prescrites par le présent arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, je serai amené à les faire réaliser d'office et à vos frais, après mise en demeure et à faire application de l'article L511-4 du même code.

En application du même article L 511-2, il vous est possible de vous libérer de votre obligation de réaliser les travaux prescrits par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou par une vente en viager.

Je vous rappelle aussi, en application de l'article L 511-5, qu'à compter de présente notification, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la date de la levée de l'arrêté de péril.

Je vous rappelle également qu'à compter du premier jour du mois qui suit la présente notification (soit le 1) les loyers (en principal) redevances et indemnités d'occupation ne sont plus dus par vos occupants et que leurs baux sont suspendus jusqu'à la notification de l'arrêté de mainlevée de

cet arrêté de péril.

Enfin, (selon le cas) vous êtes tenu :

- d'assurer l'hébergement temporaire des occupants jusqu'à la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté de péril. A défaut, cet hébergement sera à votre charge financière et sera récupéré comme en matière de contributions directes.

(disposition applicable lorsque les travaux nécessaires pour remédier au péril rendent temporairement inhabitable un logement).

- d'assurer le relogement définitif des occupants (cas de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter). A défaut, ce relogement sera à votre charge financière et sera récupéré comme en matière de contributions directes.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté, par un homme de l'art désigné par mes soins.

En cas de non respect des prescriptions du présent arrêté, il sera fait application de l'article L 511-6 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Les créances correspondant à la réalisation des travaux d'office et à l'hébergement des occupants sont récupérables comme en matière de contributions directes et sont garanties par un privilège spécial immobilier, en application de l'article 2374 du code civil^[1].

Mes services (éventuellement) sont à votre disposition pour tous renseignements.

[1] Ce qui implique d'avoir procédé à la publicité foncière de l'arrêté de péril.

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.

c) En cas d'inhabitabilité

Si les locaux sont interdits temporairement à l'habitation ou que les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants durant la période d'inhabitabilité. A défaut, le maire est tenu de prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement dont le coût sera recouvré, comme en matière de contributions directes, contre la personne à qui incombe l'hébergement.

Si les locaux sont interdits définitivement à l'habitation : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer le relogement des occupants, c'est-à-dire de proposer un nouveau logement décent.

d) L'exécution de l'arrêté

A l'issue du délai imparti, un professionnel, prestataire de la commune (ou éventuellement un agent disposant des compétences techniques suffisantes), établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des travaux prescrits, exécutés dans les règles de l'art. Si les travaux ont été réalisés de façon satisfaisante, le maire en prend acte par un arrêté de mainlevée. L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Arrêté de mainlevée de péril « ordinaire » --- Voir le modèle ---

Modèle d'arrêté de mainlevée de péril

Département de ..., Commune de ...
Arrêté n° ...

Le maire

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 511-1 à L 511-6 et L 521-1 à L 521-4 ;
Vu le rapport de M. ... (*homme de l'art ou service*) en date de ... constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en date du

ARRETE :

ARTICLE 1

Sur la base du rapport établi par M. ... il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du ..., travaux conformes aux prescriptions effectuées.
En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (*ou la démolition*) de l'immeuble menaçant ruine, sis à ... (commune, adresse, cadastre ...) (*et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux*) et appartenant à M.

ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (*et aux titulaires de droits réels*) et aux occupants.

En cas d'établissement d'hébergement :

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant ... ainsi qu'au propriétaire. (*Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles.*)

Le cas échéant - propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse :

Le présent arrêté est affiché en mairie de ... ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 3 (*si immeuble d'habitation ou hôtel meublé*)

A compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement...) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Les dispositions des articles L 521-1 à L 521-4 du CCH, reproduites en annexe, sont applicables.

ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

En cas d'immeuble d'habitation ou hôtel meublé :

Il est transmis à la CAF, à la MSA, au gestionnaire du FSL, au procureur de la république et à la chambre départementale des notaires.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci .

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire de ... dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de ... dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à ..., le ...

Signature du maire

Annexes : articles L 521-1 à L 521-4 du CCH

Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier

Pour les propriétaires, personnes physiques

Pour les personnes morales

Le maire certifie :

1° que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;
2° que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville, le ...

P/le Maire/
le secrétaire général
ou directeur des services techniques

Le maire certifie :

1° que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;
2° que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

Ville, le ...

P/ le Maire/
le secrétaire général
ou directeur des services techniques

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.

En cas contraire, il adresse une mise en demeure au propriétaire (ou au syndic lorsque les travaux concernent des parties communes d'un immeuble en copropriété) d'avoir à réaliser les travaux prescrits dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois.

Mise en demeure de réaliser les mesures prescrites par un arrêté de péril « ordinaire »

--- Voir le modèle ---

Modèle de mise en demeure de réaliser les mesures prescrites par un arrêté de péril « ordinaire »

Département de ..., commune de

Le maire de ...

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2131-1, L 2212-2, L 2212-4 et L 2215-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, l'article L 541-3 (*en cas d'établissement d'hébergement*) et les articles R 511-1 à R 511-12 ;

Vu les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil (*en cas d'inscription de privilège au stade de*

la mise en demeure, si celle-ci n'a pas été faite au moment de l'arrêté de péril) ;

Vu l'arrêté de péril non imminent n° ... en date du ... portant sur (*préciser la localisation du bâtiment*) et notifié le ... ;

Vu le rapport établi par (*agent communal disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe*) le ..., dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté de péril susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit (*totalemment ou partiellement selon les cas*) ;

Considérant que l'absence d'exécution des mesures prescrites met en cause la sécurité publique, notamment celles des occupants / et/ou celle des voisins (*à préciser*) ou empêche le retour des occupants/commerçants ou autres dans leur logement, ou que l'exécution partielle des mesures prescrites ne permet pas de mettre fin au péril constaté sur ... (*à préciser*) .

ARRETE :

ARTICLE 1

M. ... (noms, prénoms, adresse), propriétaire de ..., ou ses ayants droits,

M. ..., M. ... (noms, prénoms, adresse), exploitant de l'établissement d'hébergement, dénommé ..., sis à ... et M. ... (noms, prénoms, adresse), propriétaire [1] des murs ...,

M. ..., syndic [2] (*nom et adresse du syndic*) de la copropriété de ... (*adresse*)

Est (sont) mis en demeure d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril n° ... en date du ... dans le délai de (*minimum un mois*) à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

(lister les mesures prescrites ou certaines d'entre elles selon ce qu'il reste à exécuter)

Cas d'un immeuble en copropriété :

Le syndic susvisé de la copropriété est tenu de transmettre à tous les copropriétaires la présente mise en demeure dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la réception de celle-ci.

ARTICLE 2

Faute de respecter la présente mise en demeure dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 ci-dessus seront réalisées d'office par la commune aux frais du propriétaire ou de ses ayants-droits (*ou du propriétaire et de l'exploitant, solidairement tenus à cette obligation [3]*) ou encore aux frais de chacun des copropriétaires de l'immeuble. La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, destinés, notamment, à assurer la sécurité et la salubrité de l'ouvrage ainsi que les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public, le cas échéant, les frais engagés pour assurer l'hébergement des occupants, sera recouvrée comme en matière de contributions directes, et garantie par un privilège spécial immobilier, institué dans les conditions précisées à l'article 3.

ARTICLE 3 (*en cas d'inscription de privilège au stade de la mise en demeure*)

Le coût des mesures et travaux à exécuter d'office en application de l'arrêté de péril susvisé est évalué à ...€.

La présente mise en demeure fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, aux frais du propriétaire, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si suite à la réalisation des mesures prescrites par le propriétaire (ou l'exploitant) la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité susvisé est notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

Cas d'un arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété :

La présente mise en demeure fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, aux frais des copropriétaires [4] pour leurs lots et pour le montant correspondant

à leurs tantièmes calculés sur la base du coût précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si, suite à la réalisation des mesures prescrites par le propriétaire (ou l'exploitant), ou le syndicat des copropriétaires, la mainlevée de l'arrêté de péril susvisé est notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, *ou, en cas de copropriété, aux frais des copropriétaires*, de cette mainlevée emporte caducité de l'inscription sur l'immeuble (*ou sur les lots concernés en cas de copropriété*), dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus [5].
Il sera affiché en mairie de ... ainsi que sur la façade de l'immeuble [6].

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de ... dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à ..., le ...

Le maire

ANNEXE : rapport constatant le non respect de l'arrêté de péril

[1][1] Applicable au propriétaire des murs d'un hôtel meublé

[2][2] En cas de travaux intéressant les parties communes d'un immeuble en copropriété.

[3][3] En cas d'établissement d'hébergement, en application de l'art L.541-3 du CCH.

[4][4] Cette inscription peut être prise sur chacun des lots de tous les copropriétaires ou sur certains lots seulement si on connaît, par exemple, les copropriétaires défallants ...

[5] Au syndic en cas de travaux ne portant que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

Textes en vigueur :

Articles L 511-2 et suivants et R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation