



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

Habitat menaçant ruine (en péril)

Vérfifié le 10 février 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Si un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage, le maire peut engager une procédure de péril. Selon l'urgence, certaines mesures peuvent être prises (évacuation, démolition,...).

De quoi s'agit-il ?

L'immeuble est considéré en péril s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers
- Les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation sont défectueux ou non entretenus et créaient des risques sérieux pour les occupants ou les tiers ou compromettent gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation
- Des matières explosives ou inflammables sont entreposées en infraction avec les règles de sécurité dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou créaient des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers

Signalement et visite

Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation de péril doit les signaler au maire par tous moyens.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- **Mairie** (<https://lannuaire.service-public.fr/>)

Le maire peut faire procéder à des visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques.

Les visites de lieux ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures.

Constat de péril

Un rapport des services municipaux ou intercommunaux doit constater s'il y a péril ou non.

Au vu de ce rapport, le maire peut décider de prendre un arrêté de mise en sécurité.

Lorsque la situation est urgente, le maire peut demander au tribunal administratif la désignation d'un expert pour qu'il examine le logement ou bâtiment. Cet expert dresse un constat de leur état et propose des mesures pour mettre fin au danger. Dans ce cas, les services municipaux ou intercommunaux n'ont pas à constater le péril.

L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation.

Entretien avec le propriétaire ou le syndic

L'arrêté de mise en sécurité est pris à la fin d'une procédure contradictoire avec le propriétaire ou le **syndic** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) si cela concerne les **parties communes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) d'un immeuble en copropriété. Cette procédure consiste pour le propriétaire ou le syndic à s'expliquer sur la situation de péril et à connaître la procédure de péril à venir. Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires par tous moyen de l'existence de cette procédure.

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport des services municipaux ou par l'expert désigné, le maire ordonne par un arrêté pris sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger.

Mesures ou travaux pouvant être ordonnés

L'arrêté de mise en sécurité ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures suivantes :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (y compris pour préserver la solidité des bâtiments contigus)
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation

- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif

L'arrêté mentionne qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé le propriétaire ou le syndic devra payer une *astreinte* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R16772>) par jour de retard. L'arrêté doit également préciser que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire ou du syndic.

Notification de l'arrêté

L'arrêté est *notifié* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) au propriétaire ou au syndic. Il est également notifié aux occupants.

Si l'adresse des personnes concernées n'est pas connue, ou s'il est impossible de les identifier, la notification est faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

À Paris, Marseille et Lyon, l'affichage est fait à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble et sur la façade de l'immeuble.

Après réalisation des mesures ou travaux

La mairie fait constater la réalisation des mesures ou travaux ordonnés, leur date d'achèvement et prononce la *mainlevée* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2980>) de l'arrêté. L'arrêté peut également prononcer l'interdiction d'habiter les lieux, de les utiliser ou d'y accéder.

L'arrêté de mainlevée est notifié comme l'arrêté de mise en sécurité.

Astreinte

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic doit payer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard.

Le montant est fixé par arrêté en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux ordonnés et des conséquences de la non-exécution de ces derniers.

L'astreinte commence à la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la réalisation de toutes les mesures et travaux ordonnés.

Le propriétaire ou le syndic doit informer le maire de la réalisation des mesures et travaux, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

Exécution d'office des mesures ou travaux

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été mis en œuvre dans le délai fixé, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire ou du syndic.

Le maire peut prendre toute mesure nécessaire à l'exécution.

Il peut faire procéder à la démolition du logement ou de l'immeuble sur demande du président du tribunal judiciaire.

Hébergement et relogement des occupants

Si l'arrêté de mise en sécurité est complété d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, ou si les travaux rendent les lieux temporairement inhabitables, le propriétaire ou le syndic doit assurer l'hébergement des occupants.

Si l'arrêté ordonne une interdiction définitive d'habiter ou la cessation de la mise à disposition de locaux à des fins d'habitation, le propriétaire ou le syndic doit assurer le relogement des occupants.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction.

À partir de la notification de l'arrêté, les locaux vacants (vides) ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Si un arrêté de mainlevée est pris, toutes ces dispositions cessent d'être applicables.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L511-1 à L511-22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143582/#LEGISCTA000042342702)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143582/#LEGISCTA000042342702)
Procédure et sanction
- Code de la construction et de l'habitation : articles R511-1 à R511-13 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006145368/#LEGISCTA000042877961)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006145368/#LEGISCTA000042877961)
Procédure et sanction
- Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne (PDF - 2.0 MB) [↗](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/02/cir_44384.pdf)
(http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/02/cir_44384.pdf)

Pour en savoir plus

- Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état : que faire ? (PDF - 0) [↗](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/livret_habitat_degrade.pdf) (https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/livret_habitat_degrade.pdf)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

- **Habitat indigne : quel recours ?** [↗ \(https://www.anil.org/habitat-indigne/\)](https://www.anil.org/habitat-indigne/)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
-