

Nouvelle police de la sécurité et de la salubrité

CCH : Article L.511-1 à L.522-2 et R.511-1 à R.511-13

Les nouvelles dispositions s'appliquent **pour les arrêtés pris à compter du 1^{er} janvier 2021**.
Pour les arrêtés pris avant cette date, les anciennes procédures s'appliquent.

Parallèlement à la nouvelle police, les procédures suivantes sont maintenues :

- la police et la sécurité des ERP (CCH : L.123-1 et suivants)
- la procédure de danger ponctuel imminent (CSP : L.1311-4) – *pas de protection des occupants*
- le pouvoir de police générale du maire (CGCT : L.2212-2) – *si la cause des désordres est extérieure au bâtiment, pas de protection des occupants*

Principales évolutions de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité :

- *Regroupement des procédures de péril et insalubrité sous une procédure unique relevant du CCH. L'autorité compétente pour la mener est déterminée en fonction du fait générateur principal.*
- *Dans le cadre de l'insalubrité, la saisine du CODERST pour avis devient facultative.*
- *Dans le cadre du péril, la saisine du TA pour désignation d'un expert devient facultative en procédure d'urgence, mais elle est rendue possible pour les procédures ordinaires. En cas d'urgence, cela peut permettre à l'autorité compétente de prendre plus rapidement un arrêté avec protection des occupants et possibilité de travaux d'office pour le compte du propriétaire.*
- *Si les mesures prescrites dans l'arrêté ne sont pas exécutées à la fin du délai prévu, les travaux d'office peuvent être engagés directement, sans mise en demeure préalable.*
- *Lorsqu'un bien est vacant, seule la mise en sécurité du bien est obligatoire tant que le bien n'est pas ré-occupé et qu'il ne présente pas de danger pour la santé ou la sécurité de tiers.*

Grands principes maintenus :

- *Procédure contradictoire, sauf en cas de procédure d'urgence.*
- *Protection des occupants.*
- *Recours aux travaux d'office avec récupération des frais engagés auprès du propriétaire en cas de non-exécution des mesures prescrites.*
- *Autorisation du juge judiciaire en cas de démolition dans le cadre de travaux d'office.*

I. Périmètre de la nouvelle police et autorité compétente

Motif	Autorité compétente
1° Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices, n'offrant pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (péril)	Maire ou président d'EPCI
2° Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble à usage principal d'habitation en cas de risque pour la sécurité des occupants et des tiers (liste des équipements : CCH : R.511-1)	
3° Entreposage dans un local attenant ou dans un immeuble à usage principal d'habitation de matières explosives ou inflammable en cas de risque pour la sécurité des occupants et des tiers	
4° Insalubrité selon les définitions des articles L.1331-22 et L.1331-23 du CSP	Préfet (ARS ou SCHS)

Le maire ou le président de l'EPCI est compétent en cas de risque pour la *sécurité* des personnes : arrêtés de mise en sécurité.

Le Préfet est compétent en cas de danger pour la *santé* des personnes : arrêtés de traitement de l'insalubrité.

Dans le cas où plusieurs problèmes relevant de risques pour la sécurité ET pour la santé, la compétence reviendrait au préfet dans le cadre d'une procédure d'insalubrité.

II. Nouvelle procédure ordinaire (procédure non urgente)

1. **Obligation de signalement** à l'autorité compétente (CCH : L.511-6)
2. **Droit de visite de l'autorité** (CCH : L.511-7) pour évaluer les risques entre 6 heures et 21 heures.
Sur autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire si l'occupant s'oppose à la visite ou si le titulaire des droits ne peut être contacté pour autoriser la visite.
3. **Un rapport doit permettre d'évaluer la situation** (CCH : L.511-8 et L.511-9).
En cas d'insalubrité, le rapport est réalisé par l'ARS ou le SCHS compétent et remis au préfet. La saisine du CODERST est facultative depuis le 01/01/2021.
Pour les autres motifs, le rapport est réalisé par les services municipaux ou intercommunaux, par un professionnel compétent désigné par l'autorité ou par un expert désigné par le tribunal sur demande de l'autorité.
Si l'autorité compétente demande la désignation d'un expert par la juridiction administrative (CCH : L.511-9 et R.511-2), l'expert doit se prononcer dans les 24 heures suivant sa désignation. Si le rapport d'expertise pointe un danger urgent, l'autorité devra alors appliquer la procédure d'urgence.
4. **Respect du contradictoire avant la prise de l'arrêté** (CCH : L.511-10 et R.511-3) : l'autorité compétente informe le propriétaire ou titulaire de droits réels tel que figurant au fichier immobilier de l'engagement d'une procédure (motif, mise à disposition des éléments de constat et rapports). Dans le cas d'une procédure de traitement de l'insalubrité, si le rapport est rédigé par le SCHS, la procédure contradictoire est menée par l'autorité compétente pour signer l'arrêté, soit le Préfet du département.
Un délai minimal d'un mois doit être laissé pour observation (15 jours en cas de procédure pour locaux impropres à l'habitation).
Si la procédure concerne les parties communes d'un immeuble, l'interlocuteur principal est le syndic. Dans ce cas, le délai de réponse est de 2 mois minimum.
5. **Prise d'un arrêté de mise en sécurité prescrivant des mesures à réaliser dans un délai précis** (CCH : L.511-11, R.511-5 et R.511-6) :
 - Réparations permettant de remédier à la situation et préservant les bâtiments contigus
 - Démolition partielle ou totale (si pas d'autre solution technique ou si le coût des travaux est supérieur à celui d'une reconstruction à l'identique)
 - Cessation de mise à disposition à des fins d'habitation,
 - Interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux, temporaire ou définitive.Le délai de réalisation des mesures doit être minimum d'un mois.
L'arrêté précise qu'en cas de non-exécution des mesures, une astreinte administrative s'appliquera et les travaux seront engagés d'office par l'autorité compétente aux frais du propriétaire. L'arrêté vaut mise en demeure de réaliser les travaux.
6. **Avis préalable de l'architecte des bâtiments de France** (CCH : R.511-4) pour les procédures 1° et 4°, notamment si le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques ou s'il se trouve dans le périmètre d'un bâtiment historique. L'avis est réputé émis en l'absence de réponse sous 15 jours.

7. Notification et communication de l'arrêté (CCH : L.511-12, R.511-7 et R.511-8) à la personne tenue d'exécuter les travaux, aux titulaires de droits, aux occupants et aux exploitants si bâtiment à usage d'hébergement. Si les travaux concernent les parties communes d'un immeuble, l'arrêté est notifié au syndic de copropriété, qui doit en informer les copropriétaires.

La notification se fait en LRAR ou par tout moyen permettant d'assurer une date certaine de réception. L'arrêté peut également être affiché en mairie et sur le bâtiment en cas de difficulté à obtenir les coordonnées des propriétaires.

L'autorité compétente procède à la publication de l'arrêté au fichier immobilier et communique copie :

- au maire/au président de l'EPCI
- à la CAF et la MSA
- au gestionnaire du FSL s'il s'agit d'un logement
- au procureur de la République en cas d'insalubrité.

8. Si le bâtiment est vacant (CCH : L.511-11), l'exécution des mesures n'est pas obligatoire si le bâtiment est sécurisé et qu'il ne constitue pas un danger pour la sécurité et la santé des tiers.

9. Un bail à réhabilitation, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère (CCH : L.511-13) peut être conclu par le propriétaire pour se libérer des obligations de l'arrêté. Les mesures doivent alors être exécutées par le preneur du bien.

10. La main-levée de l'arrêté (CCH : L.511-14) est prononcée par l'autorité après constat de la réalisation des mesures prescrites et de leur date d'achèvement.

L'arrêté de main-levée est notifié dans les mêmes conditions que l'arrêté de mise en sécurité. La publication au fichier immobilier est à la diligence du propriétaire.

11. En cas de non-exécution des mesures prescrites, deux mesures complémentaires :

- *Application d'une astreinte administrative* (CCH : L.511-15) par le biais d'un arrêté spécifique, d'un montant maximal de 1 000 € par jour dans la limite de 50 000 € (CCH : L.511-22). Le recouvrement se fait par trimestre échu.
- *Réalisation des travaux d'office par l'autorité compétente* (CCH : L. 511-16, L.511-17, R.511-9, R.511-11 et R.511-12) pour le compte du propriétaire. L'autorité doit alors informer le propriétaire de l'engagement des travaux d'office par courrier motivé en LRAR. En cas de démolition totale du bien, décision nécessaire du président du tribunal judiciaire. Le recouvrement auprès du propriétaire concerne le coût des travaux sur le bâtiment et éventuellement sur les bâtiments mitoyens, les frais de maître d'ouvrage public, les frais de l'expert nommé par le tribunal ou désigné par l'autorité compétente.
- *Dans le cas de mesures concernant les parties communes d'un immeuble*, ces deux mesures peuvent être mises en œuvre à l'égard de l'ensemble des copropriétaires, ou uniquement à l'encontre des copropriétaires défaillants, selon l'origine de la non-réalisation des mesures.

III. Nouvelle procédure d'urgence (CCH : L. 511-19 à L.511-21)

Elle s'applique si une situation d'urgence est constatée, soit directement par les services de l'autorité compétente, soit par un professionnel compétent désigné par l'autorité, soit par un expert désigné par le tribunal administratif. Un arrêté de mise en sécurité d'urgence doit alors être pris.

Les différences avec la procédure ordinaire :

- Pas de phase contradictoire avant la prise de l'arrêté.

- Le délai de réalisation des mesures prescrites à l'arrêté peut être inférieur à un mois.
- L'architecte des bâtiments de France est informé de la procédure mais n'émet pas d'avis.

En cas de défaillance de la personne chargée d'exécuter les mesures d'urgence, l'autorité compétente fait exécuter d'office les travaux à l'issue du délai prévu à l'arrêté et en informe le propriétaire.

Si la démolition complète est nécessaire, l'autorité compétente doit obtenir l'autorisation du président du tribunal judiciaire.

IV. Mesures de protection des occupants

1. En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, **obligation de relogement ou d'hébergement des occupants** (CCH : L.511-18) à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Dans le cas d'une interdiction temporaire, le coût de l'hébergement dans l'attente de la réalisation des travaux est mis à la charge intégrale du propriétaire. En cas d'interdiction définitive, le propriétaire doit proposer une offre de relogement adapté à l'occupant et lui verser une indemnité correspondant à trois mois de son nouveau loyer.
En cas de défaillance, l'autorité compétente peut se substituer et mettre le coût de l'hébergement à la charge du propriétaire.
2. **Suspension du loyer** (CCH : L.521-2) à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois qui suit le constat de réalisation des mesures prescrites. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas d'arrêtés pris au titre de l'insalubrité et liés uniquement à un risque de saturnisme. Le bail est également considéré comme suspendu pendant la période d'application de l'arrêté de mise en sécurité.

V. Sanctions pénales (CCH : L.511-22)

1. En cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits : 1 an de prison et 50 000 € d'amende.
2. Refus de déférer à une mise en demeure du préfet dans le cadre d'une procédure pour sur-occupation : 2 ans de prison et 75 000 € d'amende.
3. Dégradation volontaire de locaux faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité dans l'objectif de faire partir les occupants ou non-respect d'une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux : 3 ans de prison et 100 000 € d'amende.
4. Des peines complémentaires peuvent être appliquées : confiscation du bien, interdiction d'exercice, interdiction d'achat de bien, etc.
Pour les personnes morales, les peines peuvent être renforcées selon les dispositions du code pénal : le taux maximal de l'amende peut être quintuplé. Les peines complémentaires sont également plus longues.