

## Les immeubles menaçant ruine en procédure de péril

Les missions et les responsabilités de ses acteurs

**Vendredi 28 juin 2019**

ANCIEN COUVENT DES RECOLLETS  
148 rue du Faubourg Saint Martin 75010 PARIS

**Intervenants** (de gauche à droite) :



- **Maître Damien RICHARD**, avocat au Barreau de Lyon
- **Madame Nicole BOUILLOD**, ingénieur, Direction Sécurité Prévention à la Ville de Lyon  
Sécurité civile – Constructions-Balmes
- **Madame Lucienne ERSTEIN**, magistrat, Conseiller d'État honoraire
- **Monsieur Serge LEMESLIF**, architecte DPLG, expert CNEAF à Paris
- **Monsieur Jean-Claude LELAY**, architecte DPLG, expert CNEAF à Laval

<b>UN MOT D’ACCUEIL .....</b>	<b>3</b>
Pascal MEIGNEN .....	3
<b>LES PREROGATIVES DU MAIRE EN MATIERE D’IMR : L’EXEMPLE LYONNAIS.....</b>	<b>4</b>
UN SERVICE DEDIE A LA GESTION DES IMMEUBLES EN ETAT DE PERIL .....	4
▪ <i>Le service Constructions-Balmes</i> .....	4
Nicole BOUILLOD .....	4
▪ <i>Fonctionnement et chiffres</i> .....	4
QUELQUES EXEMPLES EMBLEMATIQUES DE PERIL .....	4
▪ <i>Premier exemple : l’effondrement d’un mur d’immeuble (fig. 1)</i> .....	4
▪ <i>Deuxième exemple : un risque d’effondrement de toiture (fig. 2)</i> .....	5
▪ <i>Troisième exemple : l’incendie d’un plancher (fig. 3)</i> .....	5
▪ <i>Quatrième exemple : un incendie détruisant toiture et plancher (fig. 4)</i> .....	6
LES PROCEDURES DE PERIL EN QUESTION .....	6
▪ <i>A Lyon, la nécessité d’une organisation soigneusement mise au point</i> .....	6
▪ <i>Surveiller et déclencher</i> .....	7
▪ <i>Quelles limites aux procédures de péril ?</i> .....	7
▪ <i>Difficultés et débats autour de la procédure de péril</i> .....	7
<b>LA RUINE ET LE DROIT : L’ANGLE JURIDIQUE .....</b>	<b>7</b>
LE MAIRE ET LA POLICE DU PERIL .....	7
▪ <i>Le maire, titulaire d’un pouvoir exorbitant</i> .....	7
Lucienne ERSTEIN .....	7
▪ <i>Le pouvoir de police spéciale</i> .....	8
▪ <i>Le pouvoir de police générale</i> .....	8
▪ <i>Police générale et mesures d’urgence</i> .....	8
LE PERIL ORDINAIRE .....	8
▪ <i>L’ouverture de la procédure</i> .....	8
▪ <i>Pendant la procédure</i> .....	8
▪ <i>La sortie de procédure</i> .....	9
LE PERIL IMMINENT, UNE PROCEDURE D’URGENCE .....	9
▪ <i>Les mesures provisoires immédiates</i> .....	9
▪ <i>Fin du péril imminent, début du péril ordinaire</i> .....	9
▪ <i>Un seul but : faire cesser le péril</i> .....	10
<b>LES IMR : QUELLES RESPONSABILITES ?.....</b>	<b>10</b>
QUELQUES DEFINITIONS ET EXEMPLES.....	10
▪ <i>Les trois acteurs du péril</i> .....	10
Damien RICHARD.....	10
▪ <i>Le péril, une notion exclusivement humaine</i> .....	10
▪ <i>Quelques compléments sur les périls imminent et ordinaire</i> .....	10
L’ACTION ET LA RESPONSABILITE DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE .....	11
▪ <i>Le maire ou le président de la métropole, garants de l’ordre public</i> .....	11
▪ <i>L’abstention de l’ élu, une faute lourde</i> .....	11
▪ <i>La collectivité face à l’inaction du propriétaire</i> .....	11
L’EXPERT, RESPONSABLE TECHNIQUE .....	12
▪ <i>Le sachant du péril</i> .....	12
▪ <i>Deux cas de dysfonctionnements</i> .....	12
LE PROPRIETAIRE : COUPABLE OU INNOCENT ? .....	13
▪ <i>Quel propriétaire ?</i> .....	13
▪ <i>Le propriétaire non occupant</i> .....	13
▪ <i>Le propriétaire irresponsable ?</i> .....	13
<b>QUESTIONS DE LA SALLE .....</b>	<b>14</b>
<b>PERIL DES VILLES, PERIL DES CHAMPS .....</b>	<b>16</b>

QUELQUES EXEMPLES DE PERILS EN ZONE URBAINE.....	16
▪ <i>En guise de préliminaire</i> .....	16
Serge LEMESLIF .....	16
▪ <i>Des travaux sans précaution</i> .....	16
▪ <i>Attention aux canalisations souterraines</i> .....	17
▪ <i>Une explosion de gaz</i> .....	17
▪ <i>Péril entre deux propriétés privées</i> .....	18
▪ <i>Le péril intérieur</i> .....	18
▪ <i>Les problèmes liés à la surélévation de murs anciens</i> .....	19
▪ <i>Eglises en péril : des infiltrations dans la toiture</i> .....	19
▪ <i>Eglises en péril : du péril à l’expertise</i> .....	20
▪ <i>Eglises en péril : l’importance du sous-sol</i> .....	21
<b>LE PERIL EN ZONE RURALE : UN CAS PARTICULIER EN MAYENNE .....</b>	<b>22</b>
Jean-Claude LELAY .....	22
▪ <i>Une problématique spécifique : l’abandon d’immeuble</i> .....	22
<b>QUESTIONS DE LA SALLE.....</b>	<b>23</b>
<b>SIGLES .....</b>	<b>28</b>

## Un mot d’accueil

Pascal MEIGNEN

*Architecte DPLG, expert de justice, organisateur des TRNTJ*

L’actualité des effondrements d’immeubles à Marseille, survenus lors du Congrès, il avait été mis en exergue la question des limites de la responsabilité de l’expertise en matière d’Immeubles menaçant ruine (IMR). Cette table ronde constitue, à cet égard, un rappel des arcanes de la procédure de péril.



## Les prérogatives du maire en matière d'IMR : l'exemple lyonnais

### Un service dédié à la gestion des immeubles en état de péril

- Le service Constructions-Balmes

Nicole BOUILLOD

*Ingénieur, Direction Sécurité Prévention de la Mairie de Lyon*



A Lyon, c'est le service municipal Constructions-Balmes<sup>1</sup> qui gère la problématique des immeubles en état de péril. Il est constitué de deux ingénieurs et de deux techniciens, et prend en charge tous les dossiers en lien avec le désordre sur le bâti et la structure porteuse des constructions. **Depuis le transfert de compétences entre la municipalité et la métropole, c'est cette dernière qui enclenche les procédures de péril à la demande du service Constructions-Balmes.** Ce service dispose en effet d'une longue expérience dans ce domaine, et assure le lien avec la police générale.

- Fonctionnement et chiffres

Le service est d'astreinte 24 heures sur 24, et intervient, en cas de sinistre, à la demande des pompiers ou de la police. Tout en assurant le lien avec les différentes autorités de la ville, il applique les procédures et met en place les dispositifs de mise en sécurité. Il dispose d'une application informatique dédiée d'aide à la décision et de gestion des dossiers de péril.

A Lyon, on compte chaque année environ 150 arrêtés de police générale, ainsi qu'une vingtaine de procédures ou d'actes de procédures issus du lancement d'une procédure de péril. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 31 procédures actives ont été transmises à la Métropole.

### Quelques exemples emblématiques de péril

- Premier exemple : l'effondrement d'un mur d'immeuble (*fig. 1*)

Ce mur en pisé a d'abord subi un effondrement partiel. Dans la nuit qui a suivi, la totalité du mur s'est effondrée. L'intervention du service d'astreinte a d'abord consisté à évacuer et sécuriser le site, mesures confirmées *a posteriori* par un arrêté de police générale. L'arrêté de péril imminent pris après intervention d'un expert a ordonné la démolition partielle du bâtiment concerné et défini des mesures de sauvegarde sur les immeubles mitoyens. Par la suite le domaine public a retrouvé son fonctionnement normal.

---

<sup>1</sup> Les balmes lyonnaises sont les zones pentues des collines lyonnaises de Fourvière et de la Croix-Rousse, sur lesquelles sont



Figure 1– L’effondrement d’un mur d’immeuble

▪ Deuxième exemple : un risque d’effondrement de toiture (fig. 2)

Cet immeuble cossu révèle une situation de propriété particulière, avec une partie de l’immeuble en propriété unique délaissée par son propriétaire et des appartements squattés. Un signalement des habitants de l’autre partie de l’immeuble a révélé des planchers de combles et une charpente en limite de rupture. Une procédure de péril imminent a été déclenchée, et une demande de vérification et de confortement de la structure a été émise ; concomitamment à l’évacuation des deux derniers niveaux. Le propriétaire restant défaillant, c’est la collectivité qui a procédé aux travaux urgents. Le dossier, toujours en cours, prévoit une mesure de péril ordinaire.



Figure 2 – Le risque d’effondrement d’une toiture

▪ Troisième exemple : l’incendie d’un plancher (fig. 3)

Un incendie dans un petit immeuble a détruit un plancher en bois, entraînant l’intervention du service. Une évacuation est ordonnée et un périmètre de sécurité mis en place, et le propriétaire assure prendre les mesures de réparation. Il ne confirme cependant pas sa volonté, et sa défaillance entraîne alors le déclenchement de la procédure de péril imminent (PPI), à l’occasion de laquelle d’autres problèmes de plancher sont découverts. Les évacuations sont confirmées, accompagnées d’un volet social. Les travaux définitifs sont en cours.

Incidentement, ce type de dossier met en lumière une problématique particulière liée à la préexistence ou non de problèmes de structures avant la survenance d’un incendie. A cet égard,

les avis sont partagés. La mairie de Lyon a pris le parti d'enclencher la procédure de péril même lorsque c'est l'incendie qui crée le problème structurel.



Figure 3 – le péril provoqué par un incendie de plancher

▪ Quatrième exemple : un incendie détruisant toiture et plancher (fig. 4)

Dans cet immeuble de cinq niveaux, les trois-quarts de la toiture ont été entièrement détruits. A la suite de l'intervention, l'immeuble a été évacué. Le propriétaire a pris les mesures d'urgence nécessaires, excluant le lancement d'une PPI, mais en dépit de la levée partielle des évacuations, ledit propriétaire n'a pas effectué les travaux définitifs nécessaires. Une procédure de péril ordinaire (PPO) a donc été enclenchée pour le contraindre à agir.



Figure 4 – PPO après incendie de toiture et inaction du propriétaire

## Les procédures de péril en question

▪ A Lyon, la nécessité d'une organisation soigneusement mise au point

Délais, choix de la procédure, mesures à prendre ont été définis entre la commune et la métropole, afin que soient sérieusement pris en compte les situations de péril et les dangers qu'elles entraînent. Ainsi, expérience et ressenti se conjuguent à l'organisation pour assurer une réaction efficace dans l'urgence.

### ▪ Surveiller et déclencher

Si les interventions sont souvent déclenchées à la suite d'une intervention des pompiers, certains cas sont également signalés par des courriers ou des appels téléphoniques. Par ailleurs, le service mène une action volontaire de surveillance du danger, action confirmée par prises de contact, courriers, incitations, mises en demeure, demandes d'études par des professionnels. En cas d'inaction des intéressés, la mairie prend les mesures nécessaires de sauvegarde. **D'une manière générale, les mesures de police générale sont adaptées aux décisions prises en police spéciale et à l'évolution des désordres.**

### ▪ Quelles limites aux procédures de péril ?

Certaines expertises de fond et procédures entraînent des difficultés à faire réaliser les travaux de sortie de péril. Par ailleurs, les causes du sinistre peuvent créer des discordances et des blocages dans le déclenchement de la procédure. La particularité lyonnaise liée à la présence de balmes confère au service une certaine expérience quant aux causes de sinistres externes, mais le choix a été fait de prendre en compte les causes extérieures telles que l'incendie dans les désordres ouvrant la voie vers une procédure de péril.

### ▪ Difficultés et débats autour de la procédure de péril

Dans certaines situations, les propriétaires n'agissent pas, ce qui entraîne des frais, différents selon qu'ils résultent d'actes de police générale (frais supportés par la commune) ou de police spéciale (frais pouvant être recouverts auprès des propriétaires).

Par ailleurs, il y a toujours débat autour des causes extérieures (incendie), des notions de danger et de désordres, et des mesures concernant les avoisinants et la mise en cause de tous les propriétaires concernés dans les propriétés mitoyennes.

---

## La ruine et le droit : l'angle juridique

### Le maire et la police du péril

#### ▪ Le maire, titulaire d'un pouvoir exorbitant

Lucienne ERSTEIN

*Magistrat, Conseiller d'État honoraire, ancienne présidente de la Cour administrative d'appel de Marseille*



Lemaire dispose en matière d'IMR de pouvoirs qui portent frontalement atteinte au droit de propriété, puisqu'il peut ordonner des travaux allant jusqu'à la démolition et se substituer à l'action du propriétaire défaillant.

Ces pouvoirs exorbitants restent cependant adaptés au problème à résoudre, qui concerne la sécurité des biens et des personnes. A cet égard, **peu importe la cause – externe ou interne à l'immeuble – du danger, dès lors que ce dernier provient objectivement de l'immeuble lui-même.**

### ▪ Le pouvoir de police spéciale

Pour que le maire puisse exercer ses pouvoirs de police spéciale, le Code de la construction et de l'habitation (CCH) impose à toute personne informée de l'existence d'une insécurité de l'en informer. Il peut également missionner spontanément un expert pour vérifier l'existence d'un danger potentiel, y compris en contraignant le propriétaire à accepter toute visite des services municipaux.

### ▪ Le pouvoir de police générale

Cependant, si la cause du danger s'avère extérieure à l'immeuble, ce sont les pouvoirs de police générale du maire qui seront mis en œuvre. Il en va ainsi dans le cas des glissements de terrain menaçant la solidité de l'immeuble, y compris si les fondations de l'immeuble se révèlent insuffisantes.

En présence d'un immeuble potentiellement dangereux, et donc dans le cadre de la police spéciale du maire, ce dernier dispose de pouvoirs importants allant jusqu'à l'exécution d'office des travaux<sup>2</sup>.

### ▪ Police générale et mesures d'urgence

Le risque d'effondrement imminent peut nécessiter, de la part du maire, la prise de mesures de police générale évitant les étapes de la procédure normale de péril imminent. Dans ce cadre, il peut prescrire toutes les mesures nécessaires, lesquelles peuvent aller jusqu'à la démolition de l'immeuble.

Il convient de préciser ici que, dans ce cadre, une prise de décision du maire fondée sur ses pouvoirs de police spéciale s'avérerait illégale.

## Le péril ordinaire

### ▪ L'ouverture de la procédure

Pour mettre en œuvre la procédure de péril ordinaire, le maire doit s'appuyer sur des documents techniques émanant de ses services ou résultant de la désignation – facultative à ce stade – d'un expert, desquels il résulte qu'il y a danger. Cette procédure de droit commun est directement initiée par le maire, mais peut également faire suite à la procédure de péril imminent. Strictement encadrée, elle débute par l'envoi au propriétaire de tous les documents et informations concernant le péril, et inviter ce dernier à y répondre.

### ▪ Pendant la procédure

S'il l'estime nécessaire, le maire prend un arrêté de péril et **met le propriétaire en demeure d'effectuer les travaux nécessaires de réparation ou de démolition de l'immeuble**. Il prend également les mesures nécessaires à la protection des immeubles contigus.

S'il s'agit de logements, des astreintes peuvent s'appliquer en cas de non-exécution des travaux. Une interdiction d'habiter définitive ou temporaire peut être prononcée. A cet égard, une

---

<sup>2</sup> Dans les zones de site classé ou de monument historique, et si l'urgence le permet, l'architecte des bâtiments de France doit être saisi pour avis avant tous travaux

obligation de relogement s'impose au propriétaire<sup>3</sup>. Ce dernier a l'obligation, par ailleurs, d'exécuter les mesures prescrites. S'il ne dispose pas des fonds, il peut recourir au bail emphytéotique ou à la vente en viager.

#### ▪ La sortie de procédure

Si les mesures prescrites ont été exécutées, le maire prononce la mainlevée de l'arrêté de péril au vu d'un rapport d'expertise constatant leur bonne exécution et la date d'achèvement, et lève l'interdiction d'habiter.

Dans le cas contraire, le maire prononce une nouvelle mise en demeure. Si, dans une copropriété, cette inexécution résulte de la défaillance d'une partie des copropriétaires, la commune ne peut faire exécuter les travaux ; elle doit alors adresser au syndic les fonds correspondants à ce que le(s) défaillant(s) aurai(en)t dû supporter. Si la défaillance est générale, la commune se substitue à tous les copropriétaires pour l'exécution des travaux.

Si les travaux ne sont toujours pas réalisés, une astreinte d'un montant maximum de 1 000 euros par jour est appliquée soit par le maire, soit par les services de l'Etat.

En cas de carence, malgré cette seconde mise en demeure, la commune procède à l'exécution directe des travaux en lieu et place du propriétaire et à ses frais. Si la démolition est prescrite, le maire doit obtenir l'autorisation préalable du juge des référés.

## Le péril imminent, une procédure d'urgence

#### ▪ Les mesures provisoires immédiates

Si la procédure de péril imminent démarre dans les mêmes conditions que la PPO, le maire doit concomitamment avertir le juge des référés pour la désignation (obligatoire) d'un expert, lequel doit effectuer son constat dans les 24 heures qui suivent. C'est sur la base de ce constat que le maire prendra les mesures provisoires qui s'imposent, lesquelles comprennent évidemment l'évacuation de l'immeuble. Le rapport de l'expert doit à cet égard être très clair et dépourvu d'ambiguïté, même si l'expert peut faire part de ses doutes et suggérer des options.

Les mesures provisoires prises par arrêté sont notifiées à toutes les personnes concernées : propriétaires, organismes d'aide au logement, fonds départemental de solidarité pour le logement, *etc.*

#### ▪ Fin du péril imminent, début du péril ordinaire

Si le propriétaire n'exécute pas les mesures prescrites dans le délai demandé, le maire les fait exécuter d'office dans les mêmes conditions financières (coût des travaux de mise en sécurité, rémunération de l'expert) que pour la PPO. Ces frais sont majorés des intérêts au taux légal. Une fois les mesures provisoires exécutées, un expert intervient à nouveau pour en évaluer les effets. Si le péril demeure, il propose des mesures complémentaires.

A la procédure de péril imminent succède la procédure de péril ordinaire.

---

<sup>3</sup> La jurisprudence précise que cette obligation de relogement ne porte que sur les habitants de l'immeuble concerné, à l'exclusion des usagers à titre professionnel

- **Un seul but : faire cesser le péril**

Toutes ces interventions n'ont pas pour but de rénover ou réparer l'immeuble, mais de faire cesser le péril. **L'expert se bornera donc à exposer les mesures nécessaires pour supprimer le danger.** Si la mission dépasse la disparition du péril, se posera alors, entre autres questions, celle de la rémunération de l'expert.

La procédure met donc en scène deux personnes : le maire et l'expert. Ce dernier évalue le degré de dangerosité et propose les travaux à réaliser. Il doit présenter des préconisations techniques précises dans un délai très court. C'est la raison pour laquelle les juridictions constituent en général, dans ce but, des équipes informelles d'experts disponibles et rompus à cet exercice particulier.

---

## Les IMR : quelles responsabilités ?

### Quelques définitions et exemples

- **Les trois acteurs du péril**



**Damien RICHARD**

*Avocat au Barreau de Lyon, associé du Cabinet Racine*

Trois acteurs sont concernés par la problématique des IMR : la collectivité publique, l'expert judiciaire et le propriétaire. Si le rôle du maire est d'assurer la sécurité publique, celui de l'expert est de qualifier le danger et de proposer des mesures. Mais doit-il assumer les risques qui suivent son intervention ? Enfin, il appartient au propriétaire – au sens large – de gérer les travaux et les occupants, et peut-être également de rechercher les éventuelles responsabilités extérieures.

- **Le péril, une notion exclusivement humaine**

La procédure de péril répond à la notion de danger pour la sécurité publique créé par un édifice accessible<sup>4</sup> aux personnes. Elle est réservée aux bâtiments propriétés de personnes privées et publiques autres que la commune elle-même, et doit constituer **une menace réelle et actuelle résultant de l'immeuble lui-même, mais pas d'une cause naturelle** survenant sans intervention humaine. Ainsi, le péril créé par l'incendie d'un immeuble voisin entraîne valablement la procédure de péril, mais pas l'action de la foudre. Par ailleurs, la question de l'imminence du péril ne fait pas débat au contentieux.

- **Quelques compléments sur les périls imminent et ordinaire**

---

<sup>4</sup> Les monuments historiques sont soumis à une procédure spécifique du Code du patrimoine

Outre ce qui a été dit par les précédents intervenants, il convient de constater que le péril imminent est placé sous le contrôle du juge administratif des référés et, surtout, de l'expert par lui désigné pour déterminer le caractère d'imminence et préconiser les mesures de mise en sécurité. Il constate également l'achèvement des travaux et l'opportunité d'une poursuite de la procédure en péril ordinaire, procédure dans laquelle le rôle du maire se révèle prédominant.

## L'action et la responsabilité de la collectivité publique

### ▪ Le maire ou le président de la métropole, garants de l'ordre public

Sa première mission est de mettre en place une détection des risques en usant de son droit de visite des biens en cas de risque pour la sécurité publique. Ce pouvoir d'agir lui est par ailleurs imposé dès lors qu'il a connaissance du danger.

Il doit ensuite désigner ou faire désigner le bon expert, c'est-à-dire celui capable de répondre à un risque public. A cet égard, si l'expert assume une responsabilité technique, c'est bien l' élu qui endosse la responsabilité juridique des mesures prescrites.

La prévention du danger, qui constitue sa troisième mission, le contraint à « jongler » entre ses pouvoirs de police générale et spéciale.

Enfin, sa dernière mission porte sur le préfinancement destiné à l'exécution d'office des travaux, l'hypothèse la plus courante étant celle de l'insolvabilité des propriétaires d'IMR.

### ▪ L'abstention de l' élu, une faute lourde

Si le non-exercice du pouvoir de police appartenant à l'exécutif engage la responsabilité de la collectivité, il reste une interrogation quant au défaut de détection d'un péril apparent tel qu'il s'est produit dans l'exemple des effondrements de Marseille. De même, la jurisprudence administrative confirme la responsabilité de la collectivité qui s'abstient de réagir à un péril signalé<sup>5</sup>, de celle qui n'exécute que partiellement les recommandations de l'expert<sup>6</sup> et, enfin, de celle qui ne se substitue pas au propriétaire défaillant pour l'exécution des travaux<sup>7</sup>.

### ▪ La collectivité face à l'inaction du propriétaire

Dans le cadre du péril imminent, l'enjeu pour la collectivité est, d'une part, de mobiliser les fonds permettant l'exécution d'office des travaux d'urgence aux frais du propriétaire défaillant et, d'autre part, de respecter les règles de la commande publique grâce à une procédure adaptée.

En procédure de péril ordinaire, ce n'est qu'après l'écoulement d'un délai d'un mois après une seconde mise en demeure que les travaux d'office peuvent être exécutés. Dès lors, l'écoulement du temps imposé par la PPO peut constituer un facteur aggravant du risque.

---

<sup>5</sup> Cour administrative d'appel de Bordeaux, 27 décembre 1993

<sup>6</sup> Conseil d'Etat, 21 novembre 1980

<sup>7</sup> Conseil d'Etat, 23 juillet 2014

## L'expert, responsable technique

### ▪ Le sachant du péril

Il convient d'indiquer ici que, si la mission de l'expert est de qualifier le danger, seul le caractère d'imminence qu'il aura établi oblige le maire<sup>8</sup>. C'est par ailleurs l'expert qui définit précisément les mesures de sécurisation de l'immeuble, des habitants et des avoisinants, mesures qui seront traduites juridiquement sous la responsabilité du maire dans son arrêté. Enfin, s'il assume le risque de désordre consécutif à son intervention, **il semble qu'il n'y ait jamais eu de condamnation d'un expert dont la responsabilité aurait été reconnue pour ne pas avoir préconisé les mesures suffisantes pour circonscrire le risque.**

### ▪ Deux cas de dysfonctionnements

Si cette absence de condamnation confirme que la responsabilité juridique pèse sur le maire, il n'en reste pas moins que des préconisations manifestement insuffisantes au regard du danger pourraient engager celle de l'expert. Il peut cependant arriver que deux experts sur un même IMR, en dépit d'un constat partagé, divergent quant au remède à apporter. Ainsi, dans un cas précis<sup>9</sup>, un expert a pu suggérer la démolition quand l'autre prévoyait des mesures de simple sécurisation permettant de sauver l'immeuble. Le juge, sans trancher le débat technique, a prononcé la démolition en se référant exclusivement au droit de l'urbanisme, lequel interdisait toute reconstruction.

#### **Serge LEMESLIF**

L'expert a pourtant l'obligation de préconiser toutes les mesures permettant de sauver l'immeuble.

#### **Damien RICHARD**

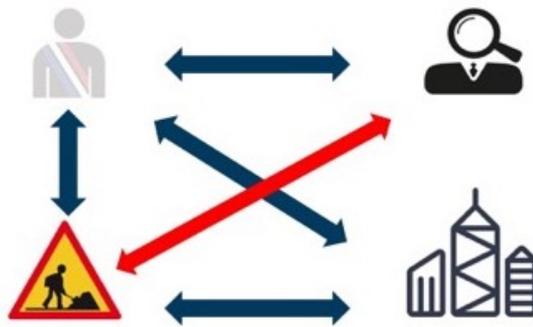
Le droit de l'urbanisme prévoit qu'un immeuble aux trois quarts démoli n'existe plus.

Un autre exemple montre la possibilité de dysfonctionnement : un mur de pisé s'étant effondré suite à des infiltrations d'eau, la procédure IMR est lancée. Propriétaire, maire et expert se retrouvent sur le terrain, accompagnés par une entreprise chargée d'évacuer les gravats tombés sur le domaine public. Il semble que l'entrepreneur a considéré que l'expert lui avait passé commande de travaux répondant à ses préconisations, et les a réalisés sur cette base. Toutefois, **ni le propriétaire, ni l'expert, ni la commune n'ont considéré avoir passé commande, et personne n'a souhaité prendre en charge la facture de l'entrepreneur (fig. 5).**

---

<sup>8</sup> Cour administrative d'appel de Paris, 15 février 1996

<sup>9</sup> Cour administrative d'appel de Nancy, 31 janvier 2005



Attention à ce que les préconisations techniques de l'expert ne soient pas considérées comme une commande à l'entreprise présente ...

Figure 5 – Attention aux dysfonctionnements entre expert et entreprise

## Le propriétaire : coupable ou innocent ?

### ▪ Quel propriétaire ?

Le propriétaire de l'immeuble peut avoir différentes facettes. Ainsi, il peut être investisseur peu impliqué, « marchand de sommeil » peu soucieux du bâti, indivision successorale, propriétaire sans moyens, ou même copropriété composée d'un patchwork de profils...

### ▪ Le propriétaire non occupant

La problématique du droit au logement a focalisé l'attention des acteurs publics envers les occupants. Parmi les mesures complémentaires de la procédure d'IMR figure l'interdiction d'habiter, qui contraint le propriétaire à proposer un relogement dans des conditions comparables, et à prendre en charge les coûts de protection des biens laissés sur place dans l'urgence puis ceux liés au déménagement. Parallèlement, la procédure entraîne la suspension des baux, qu'ils soient commerciaux ou d'habitation, et l'interdiction de relouer (interdiction sanctionnée pénalement). A cet égard, le rôle de la collectivité, essentiel, consiste à suppléer la défaillance (fréquente) du propriétaire incapable de trouver des solutions de relogement.

### ▪ Le propriétaire irresponsable ?

A la charge du propriétaire pèsent tous les frais : coût des travaux, mesurés d'exécution, rémunération de l'expert, intérêts de retard. A cet égard, s'il existe un mécanisme assurant à la collectivité le recouvrement des sommes dues par le propriétaire et avancées par elle, ce n'est efficace que si ce dernier est solvable.

Le propriétaire étant également redevable de l'obligation de recherche de l'origine du sinistre, le contentieux au fond pose la question de savoir qui, in fine, doit supporter ce coût. Dans le cas de l'exemple présenté ci-devant (*cf. p. 13*), portant sur un mur de pisé, il s'est avéré que la commune avait modifié le profil de voirie, entraînant des écoulements d'eau sur le mur. Il en va de même du rocher percutant un bâtiment. Si la gestion du sinistre revient au propriétaire, il est nécessaire d'en déterminer la cause pour établir la réalité de la responsabilité.

## Questions de la salle

**De la salle** (Régis CHAUMONT, architecte expert)

Est-ce dans le cadre de sa mission ou d'une demande par la commune que l'expert doit revenir sur les lieux après les mesures provisoires ?

**Lucienne ERSTEIN**

La commune doit l'inviter à revenir après sa mission de constat et de préconisation, dans un second temps, afin qu'il constate l'efficacité des mesures provisoires, sauf si l'arrêté prescrit un suivi des travaux. Il convient de s'en rapporter à l'ordonnance pour savoir quelles sont ses missions.

**De la salle** (Régis CHAUMONT, architecte expert)

Depuis que les mesures de confortement définitif ne nous sont plus confiées par les tribunaux administratifs, les collectivités ne disposant pas de services techniques rencontrent des difficultés. Est-il prévu de modifier ce point ?

**Lucienne ERSTEIN**

Ce point et d'autres sont en effet en discussion.

**De la salle** (Renaud BELLIERE, architecte expert)

Qu'en est-il de l'IMR entre deux voisins privés, sans incidence sur le domaine public ? Par ailleurs, dans mes rapports j'ai l'habitude de toujours préconiser les mesures définitives. Enfin, le délai de 24 heures pour intervenir est beaucoup trop court.

**Lucienne ERSTEIN**

C'est une question de responsabilité.

**Pascal MEIGNEN**

Le tribunal administratif de Nantes nous adresse l'ordonnance plus de 24 heures après nous avoir contactés.

**De la salle** (Françoise RIEU MOUNJE, architecte expert)

Est-il possible de donner comme avis la nécessité de démolir l'immeuble, ou cette préconisation n'appartient qu'au seul maire ?

**Lucienne ERSTEIN**

Sur le plan juridique, si la destruction se révèle la seule mesure remédiant au péril, il n'existe pas de raison que l'expert ne la préconise pas. Par contre, la mise en œuvre de cette préconisation relève d'une procédure spécifique devant le juge des référés.

**De la salle** (Françoise RIEU MOUNJE, architecte expert)

Ne pensez-vous pas que, compte tenu de la complexité de ces missions, il conviendrait de ne pas les confier à de jeunes experts inexpérimentés ? Par ailleurs, ne déplorez-vous pas que les missions nous soient de plus en plus confiées par l'Agence régionale de santé (ARS) dans le cadre de missions de salubrité n'aboutissant pas ?

**Damien RICHARD**

Cela fait partie des réflexions sur le nouveau traitement des IMR et de ceux présentant un danger, ce qui est sensiblement différent. Un texte est actuellement en débat au Sénat à cet égard afin d'assurer un traitement plus globalisé de cette problématique.

**Lucienne ERSTEIN**

En ce qui concerne la désignation des jeunes experts, c'est l'expérience de leur domaine d'intervention qui importe. Ainsi, un « jeune » expert n'est pas forcément un jeune professionnel. Il n'en reste pas moins vrai que la procédure d'IMR requiert de l'expérience et des connaissances. Il existe probablement des formations à cet effet.

**Serge LEMESLIF**

Voici 20 ans, le CNEAF avait organisé une telle formation, à laquelle vous aviez d'ailleurs participé. Les experts des Cours administratives d'appel de Paris et de Versailles reçoivent régulièrement des formations sur le péril, et les tribunaux en relevant disposent de listes d'experts expérimentés et font, si nécessaire, intervenir les plus expérimentés.

**De la salle** (Gilles HATREL, architecte expert)

Le péril doit-il nécessairement atteindre le domaine public ?

**Lucienne ERSTEIN**

Peu importe la nature du domaine ; il faut qu'il y ait danger pour les personnes, que ce soit sur le domaine public ou dans l'immeuble propriété privée.

**De la salle** (Gilles HATREL, architecte expert)

A titre d'exemple, une propriété inhabitée au milieu d'un parc dans laquelle nul public n'est censé pénétrer soulève l'inquiétude du maire.

**Damien RICHARD**

Le Conseil d'Etat a statué en 1979 en affirmant qu'une maison inoccupée, mais dont l'accès n'est pas efficacement interdit peut faire l'objet d'une procédure d'IMR. Il a également précisé que la localisation n'importait pas dès lors que l'immeuble était susceptible d'accueillir des personnes, y compris par effraction.

**Lucienne ERSTEIN**

Il s'agit du même principe de responsabilité que celui de la personne publique pour les ouvrages publics fermés au public. La difficulté est alors d'avoir connaissance de la situation de péril de l'immeuble abandonné.

**De la salle** (Gilles HATREL, architecte expert)

Dans cette même propriété, un très grand séquoia menace de s'abattre sur une maison. Que faut-il faire dans un tel cas ?

**Nicole BOUILLOD**

Dans ce cas, il ne s'agit pas de la police des IMR, dont seuls les immeubles construits relèvent. Il existe cependant un article du Code général des collectivités territoriales permettant au maire de faire réaliser les travaux de mise en sécurité à la charge du propriétaire.

**Lucienne ERSTEIN**

Cela relève alors des pouvoirs de police générale du maire.



**De la salle** (Pascal FABRE, architecte expert)

Peut-on contraindre les propriétaires réticents à laisser à l'expert l'accès à leur bâtiment ?

**Lucienne ERSTEIN**

L'expert ayant reçu mission d'examiner le bâtiment, l'accès dont leur y être donné, y compris à l'aide des forces de police.

**De la salle** (Nicolas BUAL, architecte expert)

Comment orienter le débat vers la possibilité donnée à l'expert de rechercher les causes du désordre, afin de déterminer de quelle police le péril relève ?

**Lucienne ERSTEIN**

C'est le fondement juridique de l'ordonnance qui importe, et non le choix de l'expert, lequel doit se contenter de constater l'existence d'un danger et la manière d'y remédier, même s'il est évident qu'il doit avoir une idée de la cause des désordres.

**Serge LEMESLIF**

La mission commence par le constat d'un péril imminent. Dans un second temps, une fois les mesures provisoires exécutées, le péril devient ordinaire, et c'est dans ce cadre que l'expert peut rechercher la cause des désordres.

---

## Péril des villes, péril des champs

### Quelques exemples de périls en zone urbaine

- En guise de préliminaire

**Serge LEMESLIF**

*Architecte, Expert honoraire près la cour d'appel de Paris spécialité Monuments historiques  
Expert près des Cours administratives d'appel de Paris et Versailles*



Notre mission consiste à donner un avis sur l'imminence d'un péril en 24 heures et sans investigations. Dans cet exposé nous examinerons divers types de périls.

Par ailleurs, il convient, lors de l'expertise de ne pas se limiter au seul bâtiment en cause. Ainsi, dans le cas d'un bâtiment en train de s'effondrer à proximité d'un regard de canalisation de gaz, nous avons découvert que la canalisation était en limite de rupture.

- Des travaux sans précaution

Cet effondrement a été provoqué par le creusement d'une excavation sans aucun respect des règles de l'art ; décompression, effondrement, ce qui a entraîné un péril imminent (*fig. 6*).



Figure 6 – Une excavation sans protections

- Attention aux canalisations souterraines

Dans ce pavillon, un angle du bâtiment menace de s’effondrer à cause d’une canalisation d’eau rompue en sous-sol (fig. 7).



Figure 7 – Conséquences d’une rupture de canalisation enterrée

- Une explosion de gaz

Ce sinistre est consécutif à une erreur de manipulation d’un employé du gaz. Il convient, sur un tel IMR, de ne pas se faire accompagner de personnes non indispensables en raison des nombreux dangers, et de disposer d’un casque de protection (fig. 8).



Figure 8 – Une explosion de gaz

Le rôle de l'expert consiste aussi à recommander de faire appel à un maître d'œuvre compétent pour poser les protections et étaitements (*fig. 9*) permettant la sortie du péril.



*Figure 9 – L'importance des étaitements et des protections de qualité*

#### ▪ Péril entre deux propriétés privées

Le propriétaire d'un pavillon voisin d'un grand ensemble immobilier a souhaité agrandir son garage. Outre une pratique de la sécurisation d'un chantier laissant à désirer, le chantier a entraîné l'effondrement de la clôture entre les deux propriétés (*fig. 10*).



*Figure 10 – Péril entre deux propriétés*

#### ▪ Le péril intérieur

Alors que les sols de pièces d'eau doivent bénéficier d'un traitement d'étanchéité, le sol de cette cuisine s'est effondré à la suite d'infiltrations d'eau résultant d'un défaut d'étanchéité de la douche située derrière le mur (*fig. 11*).



Figure 11 – Effondrement du sol suite à infiltrations

- Les problèmes liés à la surélévation de murs anciens

Cet effondrement est consécutif à des fuites d'eau sur un mur ancien surélevé, constitué de pierre et de terre (*fig. 12*).



Figure 12 – Effondrement d'un mur ancien surélevé

- Églises en péril : des infiltrations dans la toiture

Dans cette église de Magny-en-Vexin, des fuites d'eau dans la toiture ont entraîné le gonflement de la pierre puis des éclatements, avec de larges fissures visibles tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment (*fig. 13*).



Figure 13 – Conséquences de fuites d'eau

▪ Églises en péril : du péril à l'expertise

Dans cette autre église, un morceau de voûte est tombé au sol. Après avoir établi des zones de sécurité pour que l'église puisse continuer ses offices, j'ai été chargé de déterminer la cause de cette chute (*fig. 14*).

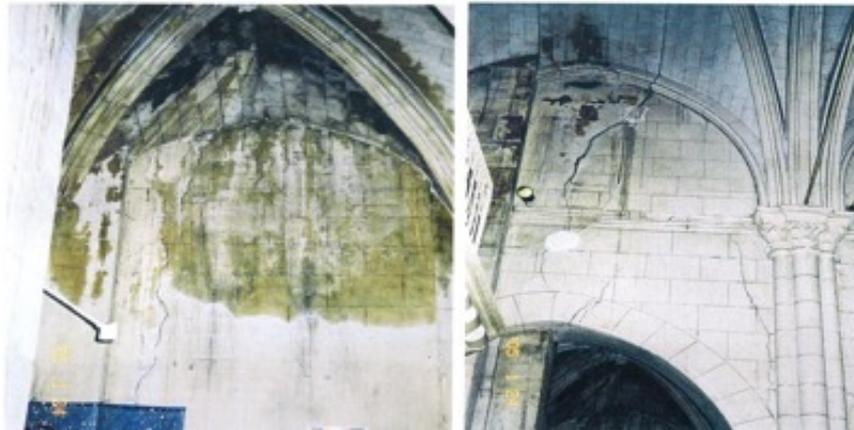


Figure 14 – les dégâts apparents

Après de nombreuses années de recherches, il a été constaté qu'une rénovation avait été faite avec pose de poteaux en béton dans des murs à double parement et remplacement de certaines charpentes en bois par des charpentes en béton, ce qui a terme avait entraîné des déformations puis la fissuration de la voûte (*fig. 15*).

Cette situation a également permis de découvrir que des constructions récentes voisines de l'église avaient entraîné un rabattement de nappe permanent qui avait détruit l'égout, ce qui avait contribué à accélérer les désordres précédents.

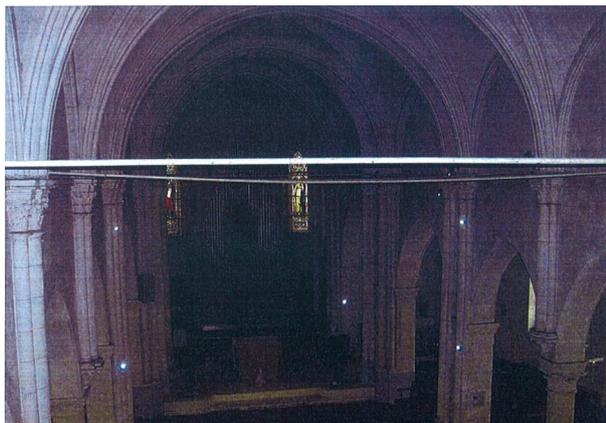


Figure 15 – Un tirant détendu par la déformation

■ Églises en péril : l'importance du sous-sol

Cette église a fait l'objet d'une reprise en sous-œuvre des contreforts de certains murs sans tenir compte des prescriptions d'une étude recommandant la consolidation des sols.

La conséquence en a été l'effondrement quasiment complet de l'église. Après reconstruction avec des fondations profondes sous le mur en question, les semelles du mur opposé ont été élargies pour rééquilibrer la résistance globale, ce qui a entraîné une augmentation des réactions aux mouvements du sol, alors que le premier mur ne pouvait plus bouger. Cela a entraîné de nombreuses fissurations à l'intérieur du bâtiment (fig. 16 à 19).

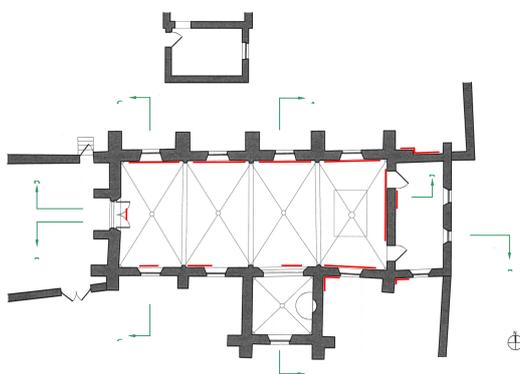


Figure 16 – Impact au rez-de-chaussée

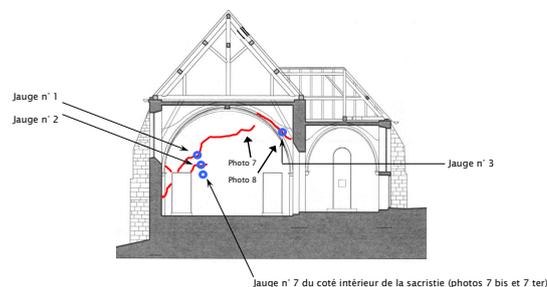


Figure 17 – Élévation intérieure Est

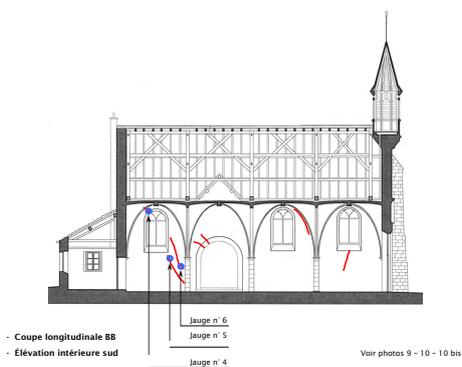


Figure 18 – Élévation intérieure Sud

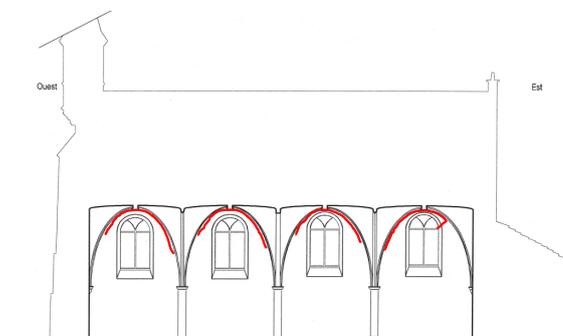


Figure 19 – Élévation intérieure Nord

## Le péril en zone rurale : un cas particulier en Mayenne

- Une problématique spécifique : l'abandon d'immeuble

Jean-Claude LELAY

Architecte DPLG, expert CNEAF à Laval, expert près la cour d'appel d'Angers, expert près la Cour administrative d'appel de Nantes



Dans le département où j'exerce, essentiellement rural, je ne rencontre pratiquement jamais les propriétaires, qui sont souvent des ressortissants anglais, lesquels ont acheté quasiment toutes anciennes fermes agricoles. Les expertises que j'effectue portent surtout sur des bâtiments abandonnés depuis plusieurs années par leurs propriétaires, en limite de domaine public ou de riverains.

Ces immeubles sont souvent isolés, envahis par la végétation. Ils avaient été acquis par des Anglais qui, n'ayant plus les moyens de les entretenir, sont repartis en abandonnant leur bien.

De fait, la démolition reste très souvent la seule préconisation à faire. Ces démolitions restent partielles en centre bourg pour ne pas créer de « dents creuses ». Ainsi, je viens d'être saisi d'une procédure concernant un bien sans maître dont la propriété devrait revenir à l'Etat, lequel pourrait le recéder à la commune. Cette problématique survient en dépit d'un bâti rural de qualité (pierre de schiste, ardoise, granit, tuffeaux) qu'il nous appartient de préserver.

Quelques images commentées de situations de péril en milieu rural

Certains sinistres résultent d'un incendie (*fig. 21*). D'autres surviennent sur des murs traditionnels en pisé s'effondrant sur le domaine public (*fig. 22*). Dans ce dernier cas, comme il s'agissait uniquement de faire cesser le péril, l'intervention n'a concerné que la partie effondrée du bâtiment, le reste n'ayant fait l'objet d'aucune réparation.

Certains bâtiments sont tellement abandonnés qu'ils sont envahis par la végétation (*fig. 23*). Dans de tels cas, la démolition est souvent préconisée s'il y a des riverains.



Figure 21 – Bâtiment incendié



Figure 22 – effondrement partiel d'un mur de pisé



Figure 23 – Maison envahie par la végétation

## Questions de la salle

**De la salle** (Benoit CHARUEL, architecte expert)

L'arrêté de péril ne s'applique-t-il que sur de l'habitat ? Peut-il concerner des sociétés ?

**Damien RICHARD**

Le péril peut indifféremment concerner l'habitat ou un bâtiment professionnel, dès lors qu'il constitue un danger pour les tiers, et quelle que soit la nature du propriétaire, y compris une personne publique (à l'exclusion de la commune elle-même)

**Serge LEMESLIF**

Qu'en est-il lorsque c'est l'égout qui est à l'origine du sinistre ?

**Damien RICHARD**

La procédure d'IMR s'exerce sur le bâtiment lui-même, quelle que soit la cause du péril.

**Serge LEMESLIF**

En va-t-il de même lorsque c'est la voirie qui s'effondre ?

**Damien RICHARD**

Dès lors que c'est un bâtiment communal qui cause le péril, la procédure d'IMR ne s'applique pas. Ainsi, les murs de soutènement de la voirie sont réputés propriétés de la personne publique.

**Lucienne ERSTEIN**

Il convient avant tout de déterminer si le danger provient de l'immeuble lui-même.

**Serge LEMESLIF**

Ainsi, dans le cadre d'une procédure de péril sur un pavillon en cours d'effondrement, puis d'une expertise consécutive à ce péril, il a été déterminé qu'une modification interne au pavillon faite par son propriétaire avait entraîné, par dissolution du gypse, l'effondrement de tout un quartier.

**De la salle** (Régis CHAUMONT, architecte expert)

A Marseille, l'un des trois immeubles effondrés était concerné par un péril lié à l'effondrement d'un mur séparatif. Les familles occupant l'immeuble voisin avaient été évacuées puis réintégrées quelques jours avant l'accident. A cet égard, l'expert missionné n'avait peut-être pas mentionné dans les mesures provisoires l'évacuation des locaux avec suffisamment de rigueur. Depuis, si une certaine psychose a entraîné la prise de plus de 5 000 arrêtés de péril, dont beaucoup sans gravité, la vision des photos *Streetview* de Google à Marseille montre cependant à quel point on a laissé la situation se dégrader. Il reste toutefois de nombreuses leçons à tirer de cette affaire.

**De la salle** (Françoise RIEU MOUNJE, architecte expert)

Il est donc acquis que l'expert missionné sur un IMR conserve la possibilité de qualifier le péril d'ordinaire et non d'imminent. Par ailleurs, les maires des petites communes cherchent où s'adresser pour traiter ces situations.

**Jean-Claude LELAY**

Ils doivent s'adresser à leurs associations départementales des maires. En zone rurale, les experts sont cependant connus, et traditionnellement les maires saisissent d'emblée le tribunal administratif dès qu'ils ont connaissance d'un sinistre, et c'est ce dernier qui désigne l'expert. Pour les suites de la procédure, on entre dans le cadre de la commande publique avec mise en concurrence.

**Serge LEMESLIF**

Il arrive souvent que le maire demande à l'expert comment procéder.

**Nicole BOUILLOD**

Il existe des ouvrages expliquant la procédure et proposant des modèles dédiés. La Direction départementale des territoires peut également aider les maires à enclencher la procédure IMR après le rapport de l'expert. Par ailleurs, dans certains cas plusieurs procédures de péril imminent peuvent se succéder dans l'attente de la procédure de péril ordinaire.

**Lucienne ERSTEIN**

La responsabilité de la décision d'enclencher la procédure de péril imminent ne relève que du maire, et en aucun cas de l'expert. A ce stade, la mission de ce dernier se borne à indiquer les mesures provisoires à prendre pour faire cesser le péril. La question de la qualification de la procédure (péril imminent ou ordinaire) pourra se poser par la suite, dans le cadre d'une éventuelle procédure en responsabilité. L'expert décrit l'imminence du danger, mais il agit dans le cadre juridique choisi par le maire.

**Serge LEMESLIF**

L'expert peut cependant intervenir en péril imminent, mais affirmer qu'il s'agit d'un péril ordinaire.

**Lucienne ERSTEIN**

Il ne lui est demandé que de dire quels travaux doivent être faits et dans quel délai, sans se préoccuper de la qualification juridique de la situation.

**De la salle** (Jean DALMAIS, architecte expert)

La prescription d'une démolition quand une reconstruction est impossible ne peut-elle être assimilée à une perte de chance ? Inversement, qu'en est-il du risque de prescrire une démolition quand c'est en fait l'objectif recherché par le responsable d'une opération immobilière ?

**Serge LEMESLIF**

Il peut arriver que l'expert soit instrumentalisé. Ainsi, j'ai été confronté à un propriétaire de connivence avec son locataire, ce dernier cherchant une solution de relogement à moindres frais.

**De la salle** (Renaud BELLIERE, architecte expert)

Il nous est souvent demandé de qualifier juridiquement le péril, puisque notre ordre de mission porte souvent la mention « en cas de péril imminent ».

**Lucienne ERSTEIN**

Il s'agit d'une formulation ambiguë qu'il convient d'interpréter de la façon suivante : « faut-il intervenir immédiatement ? » Cette ambiguïté ne doit pas occulter le fait que l'expert ne doit jamais se prononcer sur les questions de droit.

**Damien RICHARD**

Si l'expert n'a pas à se prononcer sur la légalité de la procédure, les textes prévoient cependant qu'il lui appartient de proposer les mesures techniques de nature à mettre fin à l'imminence du péril. Il lui est donc bien demandé de se prononcer sur cette imminence du péril, et s'il détermine qu'il n'y a pas d'imminence, c'est au maire qu'il appartient de basculer en procédure de péril non imminent. Il arrive cependant que l'expert soit mandaté par le maire dans le but qu'il se prononce en faveur de la non-imminence du péril, et lui permette ainsi de lancer une procédure de péril ordinaire.

**Lucienne ERSTEIN**

Lorsque l'expert estime que les mesures à prendre peuvent l'être en dehors de toute urgence, le maire n'a pas besoin de prendre des mesures provisoires immédiates, et peut donc lancer directement la procédure de péril ordinaire.

**De la salle** (Liliane IDOUX, architecte expert)

Il m'est arrivé d'intervenir sur une demande de procédure de péril imminent qui s'est en réalité révélée être un simple problème de papier peint se décollant. Dans mon rapport, je me suis permis de qualifier cette démarche d'abusive. Ai-je fait du droit ?

**Nicole BOUILLOD**

S'il nous arrive de subir des pressions pour qualifier un péril d'imminent, mais quand nous le faisons, nous estimons que c'est justifié. Nous ne demandons alors à l'expert que d'officialiser notre approche avant que le maire ne rédige un arrêté reprenant les mesures définies par l'expert. S'il n'y a pas d'imminence, il prendra des mesures de police générale avant de lancer une procédure de péril ordinaire visant le rapport fait dans le cadre du péril imminent.



**De la salle** (Alain DELCOURT, architecte expert)

Il convient de ne pas confondre l'écroulement et l'effondrement ; si le résultat reste identique dans les deux cas, les responsabilités sont très différentes.

Par ailleurs, quelle est la responsabilité de l'expert qui écrit qu'il n'y a aucun péril lorsque survient un péril dans l'immeuble concerné ?

**Damien RICHARD**

Si l'on peut débattre de la responsabilité d'un expert ayant mal appréhendé une situation de péril, on ne trouve cependant pas de jurisprudence condamnant un expert judiciaire. Rappelons qu'en tout état de cause, si l'expert propose des solutions techniques et factuelles, la décision reste toujours celle du maire en tant qu'autorité exécutive.

**De la salle**

L'intervention d'un sapiteur peut-elle être utile dans certains cas particuliers ?

**Lucienne ERSTEIN**

Rien ne l'interdit, mais le délai pour réagir n'est que de 24 heures, et si cela se révèle nécessaire, cela pose la question de la compétence de l'expert désigné.

**De la salle** (Renaud BELLIERE, architecte expert)

Qu'en est-il de l'astreinte prononcée par le maire en cas de non-réalisation des travaux ?

**Serge LEMESLIF**

Elle est de 1 000 euros par jour.

**De la salle** (Régis CHAUMONT, architecte expert)

Il serait constructif de pouvoir rendre un rapport en deux temps : les mesures provisoires signifiées sur place ou dans la nuit, puis un rapport explicatif ensuite.

**Lucienne ERSTEIN**

En ce qui concerne l'astreinte, celle-ci est prévue par l'article 511-2 du CCH

**De la salle** (Luc BAILLET, architecte expert)

Il serait judicieux de disposer d'un outil prédictif tel que celui sur lequel travaille le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), qui pourrait aider l'expert dans le cadre du délai de 24 heures.

**De la salle**

Il ne nous est pas demandé un avis statistique, mais celui d'un expert. Par ailleurs, quelle est la réglementation concernant la préconisation de délais autres que les mesures immédiates ?

**Serge LEMESLIF**

Cela relève de la responsabilité de l'expert lui-même.

**De la salle** (Pascal FABRE, architecte expert)

Que répondre au maire qui nous demande s'il faut un permis de démolir ?

**Lucienne ERSTEIN**

C'est au maire d'apporter une réponse à cette question. Cela dépend de diverses informations juridiques connues du maire.

**De la salle** (Pascal FABRE, architecte expert)

En notre qualité d'architecte, nous sommes censés connaître la réponse.

**Damien RICHARD**

Il existe une notice indiquant les champs d'application des divers permis, dont le permis de démolir. Il me semble – mais c'est à confirmer – qu'en cas de procédure de péril entraîne la dispense du permis de démolir.

**De la salle** (Pierre LUCOT, architecte expert)

En ce qui concerne le délai de 24 heures, serait-il possible de hiérarchiser les réponses ?

**Damien RICHARD**

L'article L 511-3 du CCH précise que l'expert doit proposer dans les 24 heures suivant sa nomination des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Si le juge administratif ne peut s'affranchir de ce délai, cela peut être une piste d'évolution intéressante dans le cadre des réflexions menées par le Sénat.

**Nicole BOUILLOD**

En complément, il convient de préciser qu'après les mesures d'urgence, le maire rédige son arrêté de péril sur la base du rapport de l'expert, mais conserve la possibilité de modifier les délais préconisés par l'expert. A cet égard, le maire ne peut agir avant l'expiration des délais indiqués dans le rapport, lesquels commencent à courir à compter de la notification de l'arrêté de péril au propriétaire.

**Serge LEMESLIF**

Peut-on demander sur place, verbalement, l'exécution immédiate sans attendre la remise du rapport écrit à l'issue des 24 heures ?

**Nicole BOUILLOD**

Cela peut arriver dans certains cas extrêmes, sous le régime de la police générale du maire, puis en péril imminent avec recouvrement des frais engagés.

**De la salle** (Bernard ROY, architecte expert)

Les mesures conservatoires doivent-elles être appréciées et prises par l'expert en tenant compte de la seconde phase de la procédure, c'est-à-dire de la reconstruction, au risque de se positionner en tant que maître d'œuvre ?

**Lucienne ERSTEIN**

L'unique objet de la procédure IMR est de faire cesser le péril constaté. Les mesures préconisées par l'expert valent donc que le temps qu'il aura indiqué dans son rapport. Il revient ensuite à la commune ou au propriétaire d'apprécier la poursuite des mesures, étant précisé qu'une commune effectuant des travaux dépassant ceux strictement nécessaires à la fin du péril commettrait une illégalité.

**Serge LEMESLIF**

C'est le maître d'œuvre choisi par la mairie qui définira la longévité des mesures.

**Lucienne ERSTEIN**

L'expert doit cependant indiquer la longévité des mesures qu'il propose.

**Prochaine TRNTJ**  
**le jeudi 3 octobre 2019, à Paris : les façades en mur-rideau**

**Le congrès national du CNEAF se  
tiendra  
les 7 et 8 novembre  
à Biarritz  
sur le thème de  
« L'architecte expert  
dans tous ses états  
Les missions de conseil».**

---

## **Sigles**

ARS : Agence régionale de santé  
CCH : Code de la construction et de l'habitation  
CSTB : Centre scientifique et technique du bâtiment  
DDT : Direction départementale des territoires  
IMR : Immeuble menaçant ruine  
PPI : Procédure de péril imminent  
PPO : Procédure de péril ordinaire

