

L'effondrement tragique des trois immeubles situés à Marseille a remis sur le devant de la scène la problématique des copropriétés en difficulté.

Environ 15 % des immeubles en France sont touchés par des difficultés plus ou moins importantes.

Dans notre série d'articles sur le sujet, nous avons déjà évoqué la situation des copropriétés en difficultés et les cas de [désignation d'un mandataire ad hoc](#) et [d'un l'administrateur provisoire](#).

En tant que gestionnaire de la copropriété, tout syndic peut être confronté à une procédure de péril.

Il est dès lors indispensable pour un syndic d'être informé sur l'existence de cette procédure, ses conditions et la démarche à adopter dans une telle situation.

En quoi consiste une procédure de péril ?

L'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 ».

Ainsi, une procédure de péril peut être engagée par le maire de la commune lorsqu'un immeuble présente en raison de son mauvais état un risque pour la sécurité publique.

Toute personne qui a connaissance de faits susceptibles de constituer une menace pour la sécurité publique est tenu d'en informer le maire afin de lui permettre d'engager la procédure. Il peut s'agir des propres occupants de l'immeuble, comme de voisins ou encore des pompiers lesquels établissent alors un constat de péril.

Cette procédure vise à renforcer la solidité de l'immeuble qu'il s'agisse d'éléments extérieurs à l'édifice ou intérieurs.

En revanche, cette procédure ne s'applique pas aux désordres purement esthétiques lesquels sont traités par la procédure d'insalubrité.

Selon le degré d'urgence de la situation, deux procédures distinctes peuvent être engagées : la procédure de péril ordinaire et la procédure de péril imminent.

Péril imminent ou péril ordinaire ?

Il appartient au maire, alerté de l'existence d'un péril, d'apprécier l'urgence de la situation. Il peut alors faire procéder à toute visite lui permettant de vérifier l'état de solidité du mur.

Lorsque le péril est susceptible de se réaliser immédiatement, le maire doit engager une procédure d'arrêté de péril imminent, dans les conditions prévues à l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le péril est susceptible de se réaliser dans un laps de temps plus lointain, une procédure de péril ordinaire doit être engagée conformément aux dispositions de l'article L.511-2 du même code.

Comment se déroule la procédure de péril imminent ?

Conformément aux dispositions de l'article L.511-3 du Code de l'habitation et de la construction, l'engagement de la procédure d'arrêté de péril imminent relève de la propre initiative du maire qui est tenu, après avoir informé le syndic, de saisir le tribunal administratif aux fins de désigner un expert chargé de dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens et proposer des mesures permettant de mettre fin au péril dans un délai de 24 heures.

Lorsque le rapport conclut à l'existence d'un péril imminent, le Maire procède à l'affichage d'un arrêté de péril à l'entrée de l'immeuble. Cet arrêté détermine les mesures provisoires permettant de garantir rapidement la sécurité des habitants.

L'arrêté de péril doit préciser concrètement la consistance et la nature exacte des travaux devant être réalisés. Il précise, en outre, le délai dans lequel ils doivent être réalisés.

Cet arrêté, adressé au syndic, vaut mise en demeure d'effectuer les travaux d'urgence dans un délai déterminé. Il fixe le montant de l'astreinte en cas de non réalisation des travaux à un montant maximum de 1000€ par jour de retard.

A défaut d'exécution par le syndicat des copropriétaires, le maire a la possibilité de les faire exécuter d'office.

Lorsque les mesures prises ont permis de mettre fin au danger, un arrêté de Mainlevée est pris par le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prenant acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si les mesures n'ont pas mis fin durablement au péril, une procédure de péril ordinaire est alors engagée.

Comment se déroule la procédure de péril ordinaire ?

La procédure de péril ordinaire est engagée sur la propre initiative du maire lorsque ce dernier constate l'existence d'un danger affectant un immeuble dont la survenance n'est pas imminente.

Contrairement à la procédure de péril imminent, celle-ci ne conduit pas nécessairement à la désignation d'un expert.

Un courrier doit être adressé au propriétaire afin de l'informer qu'une procédure d'engagement est susceptible d'être engagée.

Lorsque la procédure ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété pris en la personne du syndic qui est tenu d'avertir les copropriétaires dans un délai maximal de 21 jours.

Conformément aux dispositions de l'article R.511-6, le syndic dispose d'un délai minimum de deux mois à compter de la notification pour présenter ses observations.

En l'absence de réponse, le maire prend l'arrêté de péril mettant en demeure de faire les travaux nécessaires dans un délai déterminé sous peine d'avoir à payer une astreinte.

Un arrêté de mainlevée, notifié au syndicat, est pris lorsque les mesures prévues ont été exécutées dans le délai fixé.

Que faire en cas d'évacuation de l'immeuble ?

Les arrêtés de péril imminent comme ordinaire peuvent, lorsque la situation l'exige, ordonner l'évacuation temporaire ou définitive de l'immeuble.

L'arrêté de péril doit préciser la date d'effet et la durée de l'interdiction d'occuper les locaux qui ne peut être supérieure à un an.

Conformément aux dispositions des articles L.521-1 à L.521-3-2, le propriétaire ou copropriétaire est alors tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants, alors même qu'il cesse de percevoir des loyers. Cette obligation pèse sur le copropriétaire et non sur le syndic contrairement à ce qui peut être affirmé sur certains sites internet (même officiel).

Ce logement doit être décent et correspondre aux besoins des occupants.

En cas de défaillance du propriétaire, l'hébergement des occupants est assuré par le maire aux frais du propriétaire et majoré d'intérêts. Conformément à l'article L.521-2, à compter de la date de l'arrêté de péril portant interdiction d'habiter, le loyer cesse d'être dû et le bail est prorogé le temps de l'indisponibilité de l'immeuble.

Une fois l'arrêté de péril notifié, les locaux ne peuvent plus être loués. En revanche, les arrêtés de péril ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit du bail existant.

Quels sont les rapports de force dans une telle situation ?

Tel qu'il a été précédemment exposé, la mise en œuvre d'un arrêté de péril peut avoir de lourdes conséquences pour la copropriété et ses occupants.

Les personnes concernées par cet arrêté vont parfois chercher à trouver le responsable et un rapport de force peut alors s'installer entre le syndicat des copropriétaires et le syndic.

Trois cas de figure sont alors envisageables.

Tout d'abord, le syndicat des copropriétaires peut souhaiter la démission du syndic en place

afin d'engager sa responsabilité.

Il convient de rappeler qu'en pareil cas, il est peu probable qu'un syndic professionnel accepte de lui succéder en récupérant une copropriété en difficulté qui implique l'accomplissement de beaucoup de diligences pour de faibles honoraires dont le recouvrement pourrait être difficile.

A défaut d'engager la responsabilité du syndic, le syndicat des copropriétaires peut, ensuite, être tenté de désigner un administrateur provisoire.

Cet acte est toutefois lourd de conséquences car il conduit à transférer à ce dernier les pouvoirs du syndic mais également des copropriétaires et du conseil syndical. Les appels de fonds peuvent également être revus à la hausse en cas de désignation d'un administrateur provisoire. En outre, à défaut de règlement des charges, la copropriété peut être placée sous le régime de la carence pouvant aboutir à l'expropriation des copropriétaires.

Enfin, le syndic peut être tenté de démissionner ou de désigner lui-même un administrateur provisoire. Toutefois, il semble être la personne la mieux placée pour redresser une telle situation au regard de la situation de l'immeuble et de ses connaissances avec les bureaux d'étude technique et les entreprises de travaux. Il s'agit d'une noble mission. Toutefois, en cas de défiance des copropriétaires empêchant le syndic de réaliser sa mission, il devient indispensable de désigner un administrateur provisoire.

Recommandations du cabinet BJA :

En situation de péril, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires doit être présent sur plusieurs fronts. Il devra :

- se rapprocher de la mairie afin de connaître l'état de la procédure et se rapprocher des

différentes sociétés de travaux (bureaux d'étude, entreprise générales etc.) afin de parvenir dans les plus brefs délais à mettre un terme au péril notamment lorsqu'il s'agit d'un péril imminent ;

- informer les copropriétaires et occupants des droits et obligations de chacun avec un affichage à apposer à côté de l'arrêté de péril ;
- se rapprocher de l'assurance Multirisque Immeuble afin de déclarer le sinistre et demander la désignation d'un expert d'assurance ;
- solliciter la désignation d'un Expert Judiciaire en référé s'il existe plusieurs causes à l'origine du péril afin d'obtenir *in fine* la responsabilité du ou des responsables (assurance, copropriétaire, société étant intervenue dans l'immeuble lors de travaux, promoteur etc. ;
- solliciter les aides et subventions notamment auprès de l'ANAH, la copropriété pouvant être éligible lorsqu'elle est frappée d'une procédure d'arrêté de péril ;

A ce titre, il conviendra de compléter le formulaire suivant :

<http://monprojet.anah.gouv.fr/copro/login>

- Avoir une communication de crise adaptée pour répondre aux questions diverses.

Le cabinet BJA se tient à votre disposition pour accompagner les gestionnaires dans la gestion d'une procédure de péril.