

## Détail de la procédure pour péril ordinaire

---

1. Le Service communal d'hygiène et santé environnementale fait appel à l'architecte communal pour évaluer l'état du bâti.

2. Le maire notifie au propriétaire qu'une procédure de péril ordinaire va être prise à son encontre.

**A noter :** lorsque l'immeuble en cause est un immeuble en copropriété, la notification est transmise au syndic de copropriété. Il appartient ensuite à ce dernier de transmettre cette information, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'ensemble des copropriétaires dans un délai maximal de 21 jours.

3. Dès réception du courrier, le propriétaire dispose d'au minimum 1 mois pour présenter ses éventuelles observations au maire, par lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai est porté à 2 mois s'agissant du syndic de copropriété.

4. Si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire de l'immeuble ou le syndic de copropriété d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.

5. L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un expert désigné par la commune.

6. L'expert remet un rapport au maire qui au vu de ce rapport prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononce la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble.

**A noter :** lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le propriétaire ou le syndic de copropriété est mis en demeure par le maire de les réaliser dans le délai de 1 mois. À défaut, le maire ou le préfet peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Le propriétaire peut également faire l'objet de poursuites pénales.

## Détail de la procédure pour péril imminent

---

1. Le Service communal d'hygiène et santé environnementale fait appel à l'architecte communal pour évaluer l'état du bâti.

2. Le maire notifie au propriétaire qu'une procédure de péril imminent va être prise à son encontre. Si l'immeuble en cause est un immeuble en copropriété, la notification est transmise à l'ensemble des membres de la copropriété.

3. Le maire demande la nomination d'un expert par le juge des référés.

4. Dans un délai de 24 heures, l'expert examine l'état du bâti, dresse un constat et propose des mesures techniques pour mettre fin à la situation de péril imminent.

**A noter :** si le rapport de l'expert conclue à un péril grave et immédiat, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure, dans un délai qu'il fixe, le propriétaire de l'immeuble ou le syndic de copropriété, de prendre des mesures provisoires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation des occupants de l'immeuble. Il peut aussi prescrire la démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer un de ses éléments dangereux. Si l'état de solidité de tout ou partie de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants et/ou des passants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter dans les lieux.

**ATTENTION** : le SCHSE n'est pas compétent pour les litiges opposant les entreprises de construction et les acheteurs d'un pavillon, quand bien même celui-ci présenterait des défauts. Ces problèmes relèvent du champ d'application de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction ou « loi Spinetta ». Régi par les articles 1792 à 1792-6 du code civil, le régime de responsabilité prévu par la « loi Spinetta » s'articule autour de trois garanties qui s'appliquent à la date de réception des travaux :

- la garantie de parfait achèvement (1 an),
- la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement (2 ans),
- la garantie décennale (10 ans).

Pour rappel, le maître d'ouvrage doit souscrire une assurance particulière, dite « dommage d'ouvrage » afin d'obtenir la réparation rapide des désordres sans recherche préalable des responsabilités. Les constructeurs sont quant à eux tenus de souscrire une assurance de responsabilité décennale.