

L'arrêté de péril : de quoi s'agit-il et comment en sortir ?

Le syndicat des copropriétaires a pour principale obligation la **conservation de l'immeuble** et l'administration des parties communes. Il est donc responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers du fait d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes (art. 14 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans les cas où le syndicat des copropriétaires ne respecte pas ses obligations et où cela entraîne des dégradations importantes dans les parties communes, le Maire (le Préfet de Police à Paris) ou le Président de l'intercommunalité (Communauté de Communes, d'Agglomérations, etc.) peut lui imposer d'effectuer dans un délai déterminé des travaux de réparation ou de démolition afin d'assurer la sécurité de tous et notamment la sécurité publique (Art. L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation). Pour cela, il peut procéder à la prise d'un **arrêté de péril** sur la copropriété.

L'arrêté de péril n'est pas l'unique procédure à la disposition des pouvoirs publics lorsqu'il est constaté dans une copropriété un risque pour la santé ou la sécurité de ses occupants. Il existe en effet, deux autres arrêtés : l'arrêté visant la remise en état ou le remplacement d'équipements communs d'une copropriété (appelé arrêté « **BORLOO** ») et l'arrêté de salubrité. Ces deux autres arrêtés ne font pas l'objet du présent dossier.

Précisons également que la grande majorité du temps, les arrêtés de péril sont pris sur les parties communes d'une copropriété et non sur les parties privatives. C'est pourquoi ce dossier traite uniquement de l'arrêté de péril pris sur les parties communes.

Aujourd'hui, de plus en plus de copropriétés se retrouvent confrontées à ces situations. Il est donc utile de pouvoir bien comprendre ce qu'est un arrêté de péril, ce qu'il implique pour les copropriétaires et surtout quels sont les moyens à mettre en œuvre pour en sortir.

I. Les deux types d'arrêté de péril

Lorsque les pouvoirs publics vont prendre un arrêté de péril sur une copropriété, ils vont faire un distinguo entre un péril considéré comme « **ordinaire** » et celui qui est « **imminent** ».

L'arrêté de péril ordinaire va concerner les copropriétés où des désordres importants identifiés sur les parties communes ne constituent pas pour autant un danger immédiat pour les occupants de l'immeuble ou l'espace public. La procédure pour prendre cet arrêté va être la suivante :

- Suite à un constat (parfois simplement visuel), les services de la Mairie ou de l'intercommunalité (service technique, service hygiène, etc.) identifient les immeubles qui présentent certains désordres ;

- les services de la Mairie ou de l'intercommunalité vont informer le syndic de la copropriété concernée du problème identifié sur le bâtiment (première mise en demeure AR). Le syndic disposera de **deux mois** pour informer à son tour les copropriétaires de l'alerte donnée par la Ville afin que le syndicat des copropriétaires puisse agir en conséquence (faire voter et réaliser les travaux de remise en état des parties communes) ;
- si les désordres persistent, le Maire (ou le Président de l'intercommunalité) pourra prendre un **arrêté de péril ordinaire** sur la copropriété. Il mettra donc en demeure le syndicat des copropriétaires d'effectuer les travaux nécessaires sous un délai d'un mois minimum ;
- à cet arrêté de péril, peut également être jointe une **interdiction** temporaire ou permanente **d'habiter les lieux**.

Quant à l'**arrêté de péril imminent**, il va concerner les copropriétés où la menace engendrée par les dégradations dans les parties communes est réelle et imminente pour la sécurité des occupants. On va aussi parler de « **procédure d'urgence** ». Dans ce cas la procédure pour prendre cet arrêté va être quasiment similaire à celle pour la prise de péril ordinaire :

- informations du syndic puis des copropriétaires ;
- sans résorption des désordres, le Maire (ou le Président de l'intercommunalité) va demander une visite des lieux en présence d'un expert (nommé par le Juge des référés du Tribunal Administratif) qui aura pour rôle d'examiner la solidité de l'immeuble puis de dresser un constat sur la situation, et enfin de proposer des mesures dans le but de mettre fin aux dangers observés ;
- si la dangerosité grave et imminente est confirmée par l'expert, les pouvoirs publics prennent un arrêté de péril imminent. Le syndicat des copropriétaires sera donc mis en demeure de prendre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des occupants (réalisation des travaux, etc.) dont l'évacuation des occupants de l'immeuble (un propriétaire bailleur devra reloger ses locataires à ses frais). Il pourra également être prescrit dans cet arrêté la démolition partielle de l'immeuble (pour en supprimer les éléments dangereux).

II. Quelles sont les conséquences d'un arrêté de péril pour les copropriétaires ?

La prise d'un arrêté de péril sur une copropriété n'est pas anodine et engendre pour l'ensemble des copropriétaires un certain nombre d'incidences.

La première des conséquences va bien évidemment, concerner le syndicat des copropriétaires. Ce dernier va en effet devoir procéder à la réalisation des études et travaux précisés dans l'arrêté au cours du délai imparti sous peine de se voir attribuer des pénalités financières (**exemple** : 1000 € par jour et par lot de pénalité). Il va également devoir financer ces travaux puisque rappelons-le, le syndicat des copropriétaires a pour obligation d'entretenir son patrimoine et donc de réaliser les travaux nécessaires à son entretien et à sa réparation. Rappelons également que bien souvent, la prise d'un arrêté de péril sur une copropriété témoigne d'une défaillance du syndicat concernant ses obligations.

L'autre conséquence à noter concerne exclusivement les propriétaires bailleurs. En effet, les loyers et charges des locataires ou de tout occupant cessent d'être dus à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté. À cela s'ajoute l'obligation pour le propriétaire d'assurer le relogement définitif des occupants, lorsque l'arrêté est accompagné d'une interdiction définitive d'habiter dans les lieux, ou l'hébergement lorsque cette interdiction est temporaire.

En cas d'interdiction d'habiter dans les lieux, les propriétaires occupants devront eux aussi trouver d'autres solutions pour se loger tout en continuant à assumer leur éventuel crédit immobilier et leurs charges.

III. Du vote des travaux en assemblée générale à leur mise en œuvre

La prise d'un arrêté de péril sur une copropriété ne va pas venir modifier les modalités de vote des travaux. Par exemple, les délais de convocation ne pourront pas être réduits sauf en cas de travaux d'urgences. Il faudra également prévoir des études techniques nécessaires et préalables à la réalisation des travaux. Ces études (votées à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) ainsi que les travaux devront être votés en assemblée générale.

La seule modification qui va intervenir lorsqu'une copropriété est frappée d'un arrêté de péril (ordinaire ou imminent) est la majorité à laquelle les travaux vont être votés. En effet, en temps normal, les travaux sont votés à différentes majorités telles que définies dans la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple (de l'article 24 majorité abusive de l'article 25, etc.). Or dans le cas présent, l'ensemble des travaux sera voté à la majorité 24 (voir l'article 24-II-b de la loi du 10 juillet 1965 concernant les travaux rendus obligatoire suite à un arrêté).

En cas d'urgence, le syndic pourra procéder de sa propre initiative aux travaux (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Il devra alors convoquer immédiatement une assemblée générale. Il peut, avant l'assemblée générale, faire un appel de fonds exceptionnel (après avis du conseil syndical) ne pouvant excéder un tiers des devis estimatifs des travaux (*article 37 du décret du 17 mars 1967*).

IV. Comment obtenir la mainlevée de l'arrêté de péril ?

Cas N° 1 : où les travaux sont votés et ont été réalisés :

Une fois l'achèvement des travaux, un constat est fait par un expert (nommé par le Maire ou le Président de l'intercommunalité) ou par l'expert nommé pour l'arrêté de péril imminent.

À l'issue de la vérification, un rapport sera remis par l'expert au Maire ou au Président de l'intercommunalité.

Un nouvel arrêté sera pris pour prononcer la mainlevée de l'arrêté.

Cas N° 2 : les travaux ne sont ni votés ni réalisés, le cas des travaux d'office :

- défaillance du syndicat des copropriétaires qui n'a pas fait voter les travaux en assemblée générale ou a refusé de les voter ;

- travaux non réalisés dans le cadre du délai imparti, la situation est bloquée ;
- **travaux d'office** : solution de dernier recours mise en place par la Collectivité. Elle se substitue totalement au syndicat de copropriétaires pour financer et réaliser les travaux à sa place. La collectivité va récupérer l'argent avancé au syndicat de copropriétaires avec des intérêts en plus. Ce qui coûtera plus cher à la copropriété.

Cas N° 3 : les travaux sont votés, mais n'ont pas été réalisés, car quelques débiteurs bloquent l'engagement des travaux. Le cas de la substitution partielle :

- le syndicat de copropriétaires a fait voter les travaux en assemblée générale ;
- les appels de fonds ont été faits, mais plusieurs copropriétaires refusent de payer ;
- les travaux sont bloqués ;
- **solution de la substitution partielle** : la collectivité va se substituer aux copropriétaires défaillants pour avancer le paiement des travaux. Elle ira ensuite récupérer les sommes avancées par l'intermédiaire des impôts (trésorier public) avec intérêts ce qui coûtera plus cher aux seuls copropriétaires « **défaillants** ».