



Vianney Rivière



Olivier Denis

Emmanuelle  
Pouts Saint GerméThibault  
du Réau

Cédric Vermuse

## Immeubles sous arrêté de mise en sécurité : quels enjeux ?

En raison de la hausse du nombre d'arrêtés de mise en sécurité délivrés (NB : anciens « arrêtés de péril »), nombreux sont ceux qui se dirigent vers l'acquisition de ces biens proposés à des prix généralement attractifs. Cette démarche, non sans risques, nécessite une analyse des enjeux juridiques qui y sont associés.

### I. La prise de l'arrêté de mise en sécurité

Un immeuble présentant un danger pour ses occupants ou des tiers peut faire l'objet de mesures particulières prévues aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

A l'issue d'une procédure contradictoire et lorsque la situation l'exige, le maire (ou le Président de l'EPCI) peut prendre :

- Un arrêté de mise en sécurité (auparavant : « arrêté de péril ordinaire ») ;
- Un arrêté de mise en sécurité procédure urgente (auparavant : « arrêté de péril imminent »).

Ces arrêtés sont assortis de mesures à exécuter (travaux de réparation, démolition, interdiction d'habitation temporaire ou définitive).

### III. Les enjeux de l'arrêté de mise en sécurité

#### • La mise en copropriété

Les dispositions de l'article L. 126-17 du Code de la construction et de l'habitation prévoient que :

« Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :  
1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres (...) »

L'acquisition d'un tel immeuble dont la revente à la découpe serait envisagée nécessiterait donc que soient préalablement réalisés les travaux nécessaires à la mainlevée de la mesure.

#### • Les meublés de tourisme

La loi dite « Le Meur » du 19 novembre 2024 est venue expressément sanctionner la mise en location de meublés de tourisme situés au sein d'immeubles frappés par des arrêtés de mise en sécurité par :

- La restitution au locataire des sommes indûment versées (art. 2 de la loi modifiant l'art. L. 521-1 du CCH) ;
- La suspension du numéro d'enregistrement (art. 1 de loi modifiant l'art. L. 324-1-1 du Code du tourisme) ;
- Une amende dont le montant peut atteindre 50 000 € (art. 1 de loi modifiant l'art. L. 324-1-1 du Code du tourisme).

### II. La levée de l'arrêté de mise en sécurité

Une fois déterminés les désordres justifiant la mesure de mise en sécurité du bien, la réalisation des travaux nécessaires pour y remédier est à la charge des propriétaires concernés.

A ce titre, l'arrêté doit préciser le délai imparti pour réaliser les mesures prescrites (lequel ne peut être inférieur à 1 mois à partir de la notification de l'arrêté) ainsi que les conséquences en cas de non-réalisation (astreinte, exécution d'office aux frais du propriétaire...). Des sanctions pénales peuvent également être appliquées (amende, peine d'emprisonnement).

Une fois les mesures mises en œuvre, une constatation de leur réalisation et de leur date d'achèvement est établie par le maire, lequel prend alors un arrêté de mainlevée.

#### • La mise en location

L'immeuble sous arrêté de mise en sécurité ne peut ni être loué ni être occupé.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter les lieux (ou lorsque les travaux nécessaires à la levée du péril rendent les lieux temporairement inhabitables), le propriétaire doit assurer l'hébergement du ou des locataires jusqu'à ce que les travaux prescrits soient réalisés, puis permettre leur retour dans les lieux.

En cas d'interdiction définitive, le propriétaire doit :

- Assurer le relogement des occupants en leur présentant des offres correspondant à leurs besoins et possibilités ;
- Verser une indemnité équivalant à trois mois du nouveau loyer afin de couvrir les frais de réinstallation.

Si les loyers cessent d'être dus à compter du jour qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté comportant l'interdiction définitive d'habiter, le bail continue néanmoins de produire ses effets.

#### • La perception de subventions

La commune comme les propriétaires peuvent prétendre à des subventions de l'Anah à hauteur de 50 % du montant des travaux engagés pour la levée de l'arrêté de mise en sécurité (Rép. Min. n° 26194, JO Sénat, 14 avril 2022, page 1987).

### L'immeuble sous arrêté de mise en sécurité, assimilable à un terrain à bâtir ?

Selon la doctrine administrative, un terrain à bâtir est un terrain ne comportant pas « d'ores et déjà des bâtiments au sens de construction incorporée au sol ».

Elle précise toutefois, par exception, qu'un immeuble dont « l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc.) » (§120 du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20).

Bien que la doctrine vise spécifiquement le cas de l'immeuble sous arrêté de péril, elle ne doit néanmoins pas avoir systématiquement pour effet de requalifier ces bâtiments en terrains à bâtir et seules les hypothèses les plus extrêmes sont susceptibles d'être concernées.

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que les immeubles sous arrêté de péril puissent faire l'objet tant de cessions exonérées de TVA que de travaux éligibles aux taux de 10 % voire 5,5 %, toute autre condition satisfaite par ailleurs.

Rédactrice : Camille Ollivier