

POUVOIRS DES MAIRES EN MATIÈRE DE BATIMENTS MENAÇANT RUINE

25 janvier 2010

Question écrite n° 10632 de M. Joël Billard (Eure-et-Loire - UMP) publiée dans le JO Sénat du 22/10/2009

M. Joël Billard appelle l'attention de M. le secrétaire d'État à l'intérieur et aux collectivités territoriales sur les difficultés rencontrées par les maires pour appliquer la réglementation relative aux bâtiments menaçant ruine. Il souhaiterait connaître les pouvoirs des maires dans ce domaine.

.....
Réponse du Secrétariat d'État à l'intérieur et aux collectivités territoriales publiée dans le JO Sénat du 07/01/2010

La police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire. Elle trouve son fondement à la fois à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, (CGCT) relatif au pouvoir de police générale du maire et à l'article L. 2213-24 du code précité qui précise que le maire intervient dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) afférents au pouvoir de police spéciale. Le Conseil d'État a précisé le champ d'application de l'article L. 511-1 et suivants du CCH et son articulation avec les dispositions de l'article L. 2212-2 du CGCT.

D'une part, le maire doit mettre en œuvre ses pouvoirs de police spéciale des édifices menaçant ruine lorsque le danger provoqué par un immeuble provient de manière prépondérante de causes qui lui sont propres comme par exemple un défaut d'entretien, un vice de construction.

D'autre part, les pouvoirs de police générale reconnus au maire par l'article L. 2212-2 du CGCT (ou L. 2212-4 en cas de danger grave ou imminent) s'exercent dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause extérieure telle qu'un éboulement, un affaissement de sol, une inondation ou un incendie.

Néanmoins, le Conseil d'État admet l'intervention du maire sur le fondement de ses pouvoirs de police administrative générale, quelle que soit la cause du danger, en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent (CE, 10 octobre 2005, commune Badinières).

Dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale, 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 du CCH (procédure de péril ordinaire).

Toutefois, si l'état des murs, bâtiments ou édifices quelconques fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3 du CCH (procédure de péril imminent).

S'agissant de **la procédure de péril ordinaire**, le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, en demeure de faire dans un délai déterminé, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus. Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Toutefois, lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Par ailleurs, **en cas de péril imminent**, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du CCH. Enfin, les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3 du CCH, sont recouverts comme en matière de contributions directes.