
Fiche Technique
EDIFICES MENACANT RUINE

Août 2012

Les immeubles menaçant ruine relèvent d'une police spéciale du maire, visée par les articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions applicables ont été en partie modifiées par l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux. **La mise en oeuvre de la police des immeubles menaçant ruine suppose la réunion de trois conditions :**

- Le danger doit provenir d'un immeuble bâti. Sont concernées les constructions, ainsi que leurs parties annexes, telles que les balcons ou les corniches. Ce peut être une construction inachevée, des travaux de terrassement ou un mur de soutènement. Le danger doit toujours émaner de l'édifice (s'il trouve son origine dans une cause extérieure à ce dernier, indépendante de toute intervention humaine, la procédure de péril ne pourra s'appliquer). Il en est ainsi lorsque les désordres trouvent leur origine dans un accident naturel consistant en l'effondrement du sous-sol à la suite d'une décompression du terrain. Cependant lorsque l'origine du risque est mixte, le maire doit utiliser la police spéciale des immeubles menaçant ruine.
- L'immeuble doit menacer ruine. La cause peut provenir d'un défaut d'entretien, de vices de construction ou de la vétusté de l'immeuble. Le juge prend en compte la situation globale de l'édifice en se livrant à une appréciation souveraine sur l'état de ruine ou non de celui-ci.
- L'immeuble doit compromettre la sécurité publique.

Dès lors que ces trois conditions sont réunies, le maire dispose, pour faire cesser le danger, de la procédure de péril ordinaire et de la procédure de péril imminent.

I - La procédure de péril ordinaire (*article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation*)

Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à cette procédure, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession (par exemple le constat qu'il a dressé sur les risques de péril), le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois (article R.511-1 du code de la construction et de l'habitation).

A l'issue de cette **procédure contradictoire**, le maire peut prendre **un arrêté**, aux termes duquel il met en demeure le ou les propriétaires d'effectuer dans un délai déterminé les travaux, soit de réparations nécessaires, soit de démolition de l'immeuble menaçant ruine, et, le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires pour assurer la solidité des bâtiments mitoyens. Compte tenu de l'importance attachée par le juge administratif à la motivation de l'arrêté et à la précision des prescriptions qu'il contient, il est souhaitable que l'arrêté de péril non imminent fasse référence à un rapport préalable, même si l'établissement de ce rapport est facultatif. Ce dernier pourra être rédigé par un technicien assermenté qui s'est rendu sur place. Dans l'hypothèse où la commune ne dispose pas de

personnel compétent et, de façon générale, en cas de doute sur l'existence ou l'imminence du péril, il est préférable que le maire sollicite la désignation d'un expert auprès du Tribunal Administratif.

Si l'état de solidité de tout ou partie du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. Dans ce cas, l'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction (qui doit intervenir dans le délai d'un an si l'interdiction est définitive), ainsi que la date à laquelle le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, doit lui avoir fait connaître si une offre précise d'hébergement ou de relogement a été faite aux occupants. Les dispositions de l'ordonnance du 15 décembre 2005 apportent des modifications dans le régime des travaux d'office afin de permettre la réalisation effective des travaux. Ainsi, lorsque le propriétaire n'a pas entrepris les travaux prescrits dans l'arrêté de péril, le maire le met en demeure de les exécuter dans un délai déterminé (qui ne peut être inférieur à un mois) et à défaut d'exécution dans ce délai, peut par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution (sans autorisation préalable en justice).

Si l'inexécution de travaux prescrits porte sur les parties communes d'un immeuble en copropriété et résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut également se substituer à ceux-ci (les modalités sont identiques à celles prévues dans la procédure d'insalubrité - articles R.511-6 à R.511-9 du code de la construction et de l'habitation). Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution.

Dès lors que la démolition a été prescrite et qu'elle n'a pas été exécutée, le maire ne peut la faire exécuter d'office qu'après obtention d'une autorisation par ordonnance judiciaire (compétence du tribunal de grande instance en la forme des référés).

II - La procédure de péril imminent *(article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation)*

Le juge administratif, statuant en référé désigne l'expert appelé à faire un rapport sur l'état de péril (au lieu du juge d'instance précédemment à l'ordonnance de 2005, ceci par souci de cohérence de juridiction). L'expert examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens, propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate, dans les vingt quatre heures qui suivent sa nomination. 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 peut les faire exécuter d'office.

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 (qui n'est pas l'expert désigné par le juge), 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 en cas de péril ordinaire. Un arrêté de péril imminent, sauf cas où les travaux réalisés par le propriétaire ont mis fin à tout péril, ce qui donne lieu à un arrêté de mainlevée du péril, doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire permettant, seul, de mettre fin durablement au péril. En application de l'article L.511-5 du code de la construction et de l'habitation, les droits à hébergement ou au relogement des occupants sont identiques, qu'il s'agisse d'une procédure de péril ordinaire simple ou imminent. Les locaux vacants, sous arrêtés de péril ordinaire ou imminent, ne peuvent être loués à quelque usage que ce soit, indépendamment d'une interdiction d'habiter.

III - Le danger est grave et imminent (article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales)

Si un bâtiment est en train de s'effondrer, a fortiori s'il l'a déjà fait pour partie, il y a urgence absolue à agir pour préserver la sécurité publique. Les seules mesures qui peuvent être prises s'inscrivent dans le cadre de l'exercice des pouvoirs de la police municipale (CE, 2 mai 1990, « Préfet de police c/Khaldi »). Face à l'urgence, le maire retrouve une liberté d'action propre à la police municipale dans la mesure où il peut alors prendre toutes les mesures exigées par les circonstances. Les seules limites à cette liberté d'action sont celles dégagées par la jurisprudence. Les mesures prises par le maire doivent être impérativement proportionnées aux circonstances de fait (CE, 19 mai 1933, « Benjamin »). Concrètement, pour une démolition ordonnée dans l'urgence par le maire, le juge administratif étudiera les justifications de la nécessité impérieuse d'agir et vérifiera que la démolition était la meilleure démarche à adopter (TA Strasbourg, 2 mai 2000, « SCI OPA c/ville de Thann »).

La carence de l'autorité municipale à agir peut engager la responsabilité de la commune, le maire ne peut invoquer le fait qu'il n'avait pas les moyens de se rendre compte de l'état véritable d'un bâtiment dangereux pour exonérer la commune de sa responsabilité (CE, 25 avril 1941, « Maurel »).

Le préfet peut se substituer au maire au cas où ce dernier négligerait de prescrire les mesures nécessaires en raison du péril causé par un immeuble menaçant ruine sur le fondement de l'article L.2215-1 du CGCT.

IV - Pour information

La réglementation est différente lorsqu'il s'agit d'un **logement insalubre** et la procédure est fonction des situations rencontrées. Logement insalubre : procédure de déclaration d'insalubrité en application du code de la santé publique mise en oeuvre par l'Etat (agence régionale de santé - ARS) ; Problèmes d'hygiène de l'habitat relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) : procédure mise en oeuvre par le maire.

A noter que dans la majorité des cas, les désordres évoqués dans les plaintes "habitat" ne relèvent pas de l'insalubrité mais du RSD.

Le cadre d'intervention de l'Etat : procédure d'habitat insalubre du code de la santé publique
Lorsque du fait du mauvais état généralisé ou accentué de la construction, ou de la non conformité aux règles d'habitabilité, l'état d'une habitation s'avère dangereux pour la santé des occupants ou du voisinage, la décision de remédier à l'insalubrité est prise par arrêté préfectoral, en application du code de la santé publique (articles L.1331-26 à L.1331-30). L'ARS est chargée de la mise en oeuvre de cette procédure.

Le cadre d'intervention des maires (RSD) : Une habitation peut, malgré un gros oeuvre solide et sain, comporter des défauts pouvant entraîner des problèmes d'hygiène pour les occupants, par exemple, une ventilation défectueuse, des problèmes d'humidité persistante liés à un mode de chauffage inadapté, une dégradation du logement résultant d'un manque d'entretien, la présence d'insectes, ...

Dans ce cas, le RSD ou le code de la construction et de l'habitation s'appliquent. Pour toute plainte relevant du RSD (ou du code de la construction et de l'habitation), le maire est compétent et doit intervenir, en vertu de ses pouvoirs de police prévus par les articles L.2212-1, L.2212-2 et L.2215-1 du code général des collectivités territoriales.