Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES D'ARMOR

Préfecture

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

BUREAU DU CONTRÔLE DE LEGALITE ET DU CONSEIL AUX COLLECTIVITES

AFFAIRE SUIVIE PAR :
Mme Nelly DEMONFORT
Tél : 02.96.62.44,47
nelly.demonfort@cotes-darmor.gouv.fr

Saint-Brieuc, le 14 JUIN 2019

Le Préfet des Côtes d'Armor

à

Mesdames et Messieurs les Maires

Pour information

Mesdames et Monsieur les Sous-Préfets d'arrondissement

OBJET : Pouvoirs de police du maire pour les immeubles menaçant ruine

La présente circulaire a pour objet de vous rappeler vos pouvoirs de police pour les immeubles menaçant ruine.

Il convient de distinguer deux situations pour l'exercice de vos pouvoirs de police en cas de péril :

- Lorsque le péril émane d'une cause propre à l'immeuble.
- Lorsque le péril est extérieur à l'immeuble ou s'il existe une situation de péril particulièrement grave et immédiate.

Lorsque le péril émane d'une cause propre à l'immeuble

L'article L. 511-1 du Code de la Construction et de l'Habitat précise que :

« 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. Toutefois, si leur état 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.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après ».

Ainsi le maire est compétent en matière de police spéciale des immeubles menaçant ruine.

La police spéciale des immeubles menaçant ruine peut être mise en œuvre lorsque l'existence du péril émane d'une cause propre à l'immeuble, à savoir, un défaut d'entretien, un caractère vétuste ou encore des vices de construction.

La mise en œuvre de cette police spéciale est susceptible d'engager la responsabilité de la commune. Dans ce cadre, la responsabilité du maire peut être engagée pour faute simple en cas de carence dans l'exercice de ses pouvoirs.

Dans un arrêt du 27 septembre 2006 *commune de Baalon*, le Conseil d'État a considéré que la responsabilité de la commune était engagée dès lors que le caractère dangereux de l'immeuble était connu par le maire et qu'il s'est abstenu pendant plus de quatre ans de prendre les mesures utiles.

Lorsque le péril est extérieur à l'immeuble ou s'il existe une situation de péril particulièrement grave et immédiate

En application du 5° de l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les pouvoirs de police générale du maire comprennent notamment :

« Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ».

Ainsi le maire peut exercer ses pouvoirs de police générale dans deux situations :

✗ Lorsque l'existence du péril est extérieure à l'immeuble, tels que des évènements naturels (par exemple un mouvement de terrain, une inondation) ou des faits de l'homme.

✗ En cas d'extrême urgence, lorsque le délai de mise en œuvre d'une procédure de péril imminent est incompatible avec une situation de péril particulièrement grave et immédiate, et ce, quelle que soit la cause du péril.

Dans cette dernière situation, il appartient au maire de justifier précisément de l'existence de circonstances exceptionnelles et d'une situation d'extrême urgence. Dans ce cadre, les travaux sont exécutés d'office aux frais de la commune, les textes ne prévoyant pas expressément la possibilité de les recouvrer auprès des propriétaires de l'immeuble en cause.

Dans ces deux situations, le maire est dans l'obligation de prescrire l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. L'abstention du maire de faire usage de ses pouvoirs de police générale peut être constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.

Telles sont les dispositions que je souhaite porter à votre connaissance concernant la situation des immeubles menaçant ruine.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter, si vous le souhaitez, des informations complémentaires.

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale

Béatrice OBARA