

# Les pouvoirs de police du maire en matière de péril

**Entre police spéciale et police générale, le maire doit choisir et s'en tenir au champ d'application de chaque procédure. Sauf exception.**

## RÉFÉRENCES

Code de la construction et de l'habitation (CCH), art. L.511-1 et s. et R.511-1 et s.

Code général des collectivités territoriales (CGCT), art. L.2212-2-5° et L.2212-4.

**E**n matière de péril, le maire dispose de deux types de pouvoirs. D'une part, des pouvoirs spécifiques au titre de la police spéciale des édifices menaçant ruine, régie par les articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. D'autre part, des pouvoirs de police générale, prévus par le Code général des collectivités territoriales.

Si ces pouvoirs poursuivent le même objectif, à savoir l'exécution des mesures nécessaires à l'éradication du péril et au rétablissement de la sécurité, leurs champs d'application sont distincts, tout comme les procédures applicables et les effets juridiques qui en découlent.

Ainsi, la police spéciale des édifices menaçant ruine est soumise à des règles procédurales strictement définies. La mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire n'implique pas un tel formalisme. Surtout, la police spéciale prévoit que le propriétaire supporte le coût des travaux, même en cas d'exécution d'office par le maire. Dans le cadre de la police générale, les travaux prescrits pour mettre fin au péril sont exécutés par la commune et à ses propres frais. Les différences sont donc significatives.

Cependant, le recours à l'une ou à l'autre de ces procédures n'est pas librement exercé par le maire. Leurs champs d'application respectifs se distinguent selon l'origine du péril affectant l'immeuble (1. et 2.). Il semble cependant exister un cas d'exception à ce critère de distinction (3.).

## 1. Cas d'application des pouvoirs de police spéciale

Le maire dispose de la police spéciale des édifices menaçant ruine, régie par le Code de la construction et de l'habitation.

L'article L.511-1 de ce code l'autorise à « 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. »

### À NOTER

**La procédure à mettre en œuvre est très strictement encadrée (1) mais présente l'avantage de faire supporter le coût des travaux aux propriétaires défaillants.**

Son champ d'application est bien défini. En effet, le juge administratif retient comme critère exclusif d'application de la police spéciale des édifices menaçant ruine, l'existence d'un péril provenant d'une cause propre à l'immeuble (2). Ainsi, le maire doit user de ces pouvoirs lorsque le danger affectant l'immeuble résulte de sa propre vétusté, d'un défaut d'entretien ou encore de vices de construction. Il en va de même lorsque le péril a été causé par des travaux effectués sur l'immeuble (3).

En fonction de l'imminence du danger et de l'urgence à intervenir, le maire peut mettre en œuvre la procédure de péril selon deux modalités distinctes (4).

- **La procédure de péril ordinaire**, prévue par l'article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit qu'à l'issue d'une phase contradictoire, le maire prend un arrêté mettant en demeure le propriétaire de procéder aux travaux de réparation ou de démolition nécessaires pour mettre fin durablement au péril.

Cette décision peut être assortie d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou permanente. Dans ce cas, un régime de protection des occupants, prévu aux articles L.521-1 à L.521-4 du même code, impose au propriétaire d'assurer leur relogement ou de contribuer au coût correspondant. En cas d'inexécution, et après une nouvelle mise en demeure restée infructueuse, les travaux prescrits sont exécutés d'office aux frais du propriétaire. A noter que la démolition d'office de l'immeuble ne peut intervenir que sur ordonnance du juge judiciaire statuant en référé.

Si la procédure de péril ordinaire permet au maire de rétablir la sécurité, elle nécessite cependant un délai de mise en œuvre de plusieurs mois.

- **La procédure d'urgence**: lorsque l'état de l'immeuble crée un danger grave et immédiat, une

procédure d'urgence est prévue par l'article L.511-3. Sur le rapport d'un expert, nommé par le tribunal administratif, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour mettre fin à l'imminence du danger.

En cas d'inertie du propriétaire, les travaux sont réalisés d'office à ses frais.

S'agissant de mesures provisoires, le péril ne sera pas nécessairement éradiqué durablement. Dans ce cas, le maire doit poursuivre la procédure dans les conditions prévues à l'article L.511-2. L'arrêté de péril imminent sera donc généralement suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

## 2. Cas d'application des pouvoirs de police générale

Lorsque la police spéciale des édifices menaçant ruine ne trouve pas à s'appliquer, le maire doit prendre un arrêté sur le fondement de ses pouvoirs de police générale, prévus par les articles L.2212-2-5° et L.2212-4 du Code général des collectivités territoriales.

### À NOTER

**A l'inverse de la police spéciale applicable dès que la cause du péril provient de l'immeuble lui-même, les pouvoirs de police générale du maire doivent être mis en œuvre lorsque le péril résulte d'une cause extérieure, que celle-ci soit d'origine naturelle ou non (5).**

Cette hypothèse recouvre donc les cas d'accidents naturels (inondations, éboulements, affaissement du sol...) mais également tout événement qui résulterait du fait de l'homme, dès lors que cet événement est étranger à l'immeuble lui-même.

Il peut arriver que l'état de péril soit provoqué par une pluralité de causes. En ce cas, il convient de rechercher la cause prépondérante, c'est-à-dire celle sans laquelle les désordres ne seraient pas survenus. Ainsi, en cas de coexistence d'une cause externe et d'une cause propre, telle qu'un vice de construction, il convient de déterminer si, en l'absence d'un tel vice, le péril aurait pu être évité (6). Si tel est le cas, le péril est considéré comme provenant essentiellement du vice de construction propre à l'immeuble et la police spéciale des édifices menaçant ruine trouve à s'appliquer.

En cas inverse, la cause prépondérante est extérieure à l'immeuble et les pouvoirs de police générale doivent être mis en œuvre.

Le Code général des collectivités territoriales ne prévoit pas de formalisme particulier. L'arrêté du maire doit néanmoins être motivé et les mesures ordonnées strictement nécessaires et proportionnées.

### À NOTER

**Les travaux sont exécutés d'office aux frais de la commune. En effet, la cause du péril étant extérieure à l'immeuble, les propriétaires ne sauraient en supporter les conséquences financières.**

## 3. Une dérogation

Par une décision en date du 10 octobre 2005 (7), le Conseil d'Etat a rappelé le principe de distinction des champs d'application respectifs des pouvoirs de police générale et spéciale du maire, fondé sur la cause externe ou interne du péril.

Cependant, la haute juridiction a également admis l'existence d'une dérogation à ce principe, en jugeant « qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent », le maire peut faire usage de ses pouvoirs de police générale, quelle que soit la cause du péril. Dans cette affaire, le maire d'une commune, sur le fondement de ses pouvoirs de police générale, avait fait procéder à la démolition d'un bâtiment alors même que la cause du danger était propre à l'immeuble. L'application du critère de distinction lié à l'origine du péril aurait dû amener le juge à censurer l'arrêté du maire.

Tel n'a pas été le cas et le Conseil d'Etat a considéré qu'au regard des circonstances exceptionnelles de l'espèce, le maire avait pu valablement recourir à ses pouvoirs de police générale.

### À NOTER

**Une telle solution autorise le maire à se soustraire à la procédure contraignante de la police spéciale des édifices menaçant ruine, en cas de circonstances exceptionnelles justifiées par une extrême urgence à prendre des mesures pour éradiquer un péril particulièrement grave et imminent. Il faudra cependant pouvoir justifier précisément devant le juge tout à la fois de circonstances exceptionnelles et d'une extrême urgence.**

*Raphaëlle Ortega, avocate à la cour, SCP Seban et Associés et*

*Didier Seban, avocat associé, SCP Seban et Associés*

(1) Articles L.511-1 et s. et R.511-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation

(2) CE 27 juin 2005, Ville d'Orléans, req. n° 262199 ; CE 10 oct. 2005, Commune de Badinières, req. n° 259205

(3) CE 19 mars 2010, Commune de L'Isle-Adam, req. n° 308966

(4) Concernant les procédures de péril, voir les fiches pratiques du site [www.habitatindigne.logement.gouv.fr](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr)

(5) CE 27 juin 2005, Ville d'Orléans, req. n° 262199

(6) CE 31 mars 2006, Perone, req. n° 279664

(7) CE 10 octobre 2005, Commune de Badinières, req. n° 259205

## À SAVOIR

**Critère de l'origine du péril.** Le recours à l'un ou à l'autre des pouvoirs prévus au titre de la police spéciale des édifices menaçant ruine ou au titre des pouvoirs de police générale n'est pas librement exercé par le maire. Leurs champs d'application respectifs se distinguent, en principe, selon l'origine du péril affectant l'immeuble.