

Immeubles et édifices menaçant ruine

Quels édifices ?

Quels périls ?

Comment agir ?

Quelles responsabilités ?

Formation assurée par Mme Géraldine BOVI-HOSY

Formatrice juridique

Association des Maires du Haut-Rhin

Immeubles et édifices menaçant ruine

Qui est l'autorité en charge des édifices menaçant ruine ?	2
1ère question : L'édifice relève-t-il de la procédure ?	3
2^{ème} question : L'immeuble présente-t-il une situation de péril ?	4
3^{ème} question : comment qualifier l'imminence du danger ?.....	5
Les différentes situations et leurs procédures	6
1 ^{ère} situation : L'extrême urgence : Le recours à la police générale du maire.....	6
2 ^{ème} situation : Le danger n'est pas d'une urgence extrême	8
Désordres ayant une cause (naturelle) extérieure à l'immeuble	8
Désordres ayant une cause inhérente à l'immeuble.....	8
Le danger, lié à une cause inhérente, n'est pas d'une urgence extrême mais il est imminent : procédure de PERIL IMMIMENT (police spéciale)	9
Le danger, lié à une cause inhérente, n'est ni urgent, ni imminent : procédure de PERIL ORDINAIRE (police spéciale)	11
Des règles communes	15
L'Architecte des Bâtiments de France.....	15
Transmission des arrêtés.....	15
Cas d'un bâtiment à usage principal d'habitation : mesure de protection des occupants	15
Risque pénal pour le propriétaire récalcitrant ou les occupants	16
Frais exposés par la commune	16
Les responsabilités liées aux pouvoirs de police en matière d'immeubles menaçant ruine	16

Bibliographie sommaire

Ce dossier a été constitué par Madame Géraldine BOVI-HOSY, à l'aide, notamment, de documents issus des sources suivantes :

 Immeubles menaçant ruine - analyse juridique & recommandations opérationnelles - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) – [Guide](#) - Janvier 2016 - 42 pages

Lutter contre l'habitat indigne : La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) – [Guide](#) - 2014 - 29 pages

Lutter contre l'habitat indigne : Guide de l'hébergement et du relogement - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) – [Guide](#) - 2012 - 172 pages

Lutter contre l'habitat indigne : le pouvoir des maires - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) – [Guide](#) - 2012 - 12 pages

Point juridique sur les pouvoirs du maire à l'égard des édifices menaçant ruine – Mairies-Conseils - [Compte rendu](#) de la réunion téléphonique du 20 novembre 2014

La vie communale et départementale

Site de la Préfecture du Haut-Rhin

Abréviations : Code de la construction et de l'habitation : CCH et Code général des collectivités territoriales : CGCT

Document à jour au 20 juin 2018

Immeubles et édifices menaçant ruine

Il s'agit d'une police très ancienne, datant du début du 18^{ème} siècle. La procédure actuelle découle d'une loi de 1898. Les dernières réformes à signaler datent de 2005, 2009 et en dernier lieu la loi ALUR de 2014.

Les difficultés :

- un télescopage entre deux régimes de police : police générale et police spéciale du maire
- une répartition des pouvoirs de police entre maire et président d'EPCI.

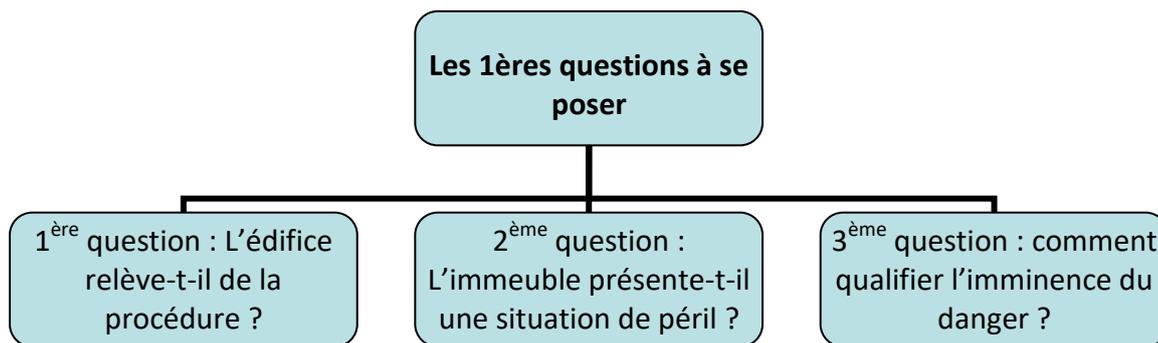
On signalera en premier lieu que « toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure » ([article L511-1 CCH](#)).

Qui est l'autorité en charge des édifices menaçant ruine ?

Pour les EPCI compétents en matière d'habitat, les pouvoirs de police spéciale du maire sont automatiquement transférés, sauf opposition des maires ou renonciation du Président de l'EPCI ([article L.5211-9-2 du CGCT](#)). La loi ALUR de 2014 a ainsi transféré les trois pouvoirs de polices spéciales en matière d'habitat habituellement dévolus aux maires :

- édifices menaçant ruine,
- sécurité des immeubles collectifs
- établissements recevant du public.

Le pouvoir de police générale du maire ne peut en aucun cas être transféré au Président d'EPCI. Le pouvoir de substitution du préfet en cas d'inaction du maire après mise en demeure (article L.2215-1 CGCT) ne s'applique pas en Alsace Moselle en matière d'édifice menaçant ruine.



1ère question : L'édifice relève-t-il de la procédure ?

Il peut s'agir de murs, murs de clôture, tombes, bâtiments, édifices quelconques, toitures, gouttières, balcons, cheminées mais il faut que ce soit un édifice bâti.

La construction peut être ancienne ou récente, achevée ou non. Il peut également s'agir de parties annexes comme un garage ou un appentis ou même d'une galerie souterraine si elle a été creusée par l'homme.

Ce qui ne sera pas le cas d'une falaise ou d'un arbre.

Peu importe la destination de l'immeuble : bâtiment d'habitation, commercial, industriel ou agricole.

Pour les **monuments funéraires**, un article spécifique (2008 - [art. L. 511-4-1 du CCH](#)) prévoit une procédure similaire à celle relative à tout autre type d'immeuble (voir page 15).

Pour les **équipements communs dans les immeubles collectifs à usage d'habitation**, comme un ascenseur collectif d'habitation, le maire pourra intervenir, au nom de l'État, selon des modalités spécifiques ([articles L. 129-1](#) et s. du CCH). En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire peut ordonner préalablement des mesures provisoires pour écarter le danger. En effet, l'article L. 129-3 du CCH définit une procédure qui s'apparente à la procédure de péril imminent, mais qui concerne uniquement les équipements communs.

Les **immeubles communaux** (domaine public ou privé) sont exclus de la procédure. Le maire ne peut pas s'adresser des injonctions à lui-même, mais il peut intervenir, sur le fondement de son pouvoir de police générale ([art L.2212-2 du CGCT](#)) si le bâtiment menace ruine.

Pour les **monuments historiques classés**, le maire perd son pouvoir de police spéciale au profit de l'Etat (Préfet de région [article L.621-13](#) du Code du patrimoine), mais reste compétent au titre de ses pouvoirs de police générale par exemple pour les abords du monument classé.

2^{ème} question : L'immeuble présente-t-il une situation de péril ?

Il peut s'agir d'un effondrement partiel ou total de l'édifice ou de dangers de moindre importance
→ prévention de toute atteinte à la sécurité publique.

Article L. 511-1 du CCH : « 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 »

Il faut un **danger réel, actuel, susceptible de provoquer des troubles graves et de menacer la sécurité** des locataires, des occupants, des passants, ou de toute personne pouvant pénétrer dans l'immeuble.

Ainsi :

- un effondrement qui pourrait compromettre la sécurité publique
- un défaut de garantie de solidité qui serait nécessaire au maintien de la sécurité publique.

Possibilité de risques pour :

- la voie publique (piétons, véhicules...)
- les abords de l'immeuble (jardins, trottoirs, propriété voisine...)
- les occupants

- toute personne dès lors que l'immeuble est abandonné ou inoccupé mais reste accessible aux personnes car non efficacement interdit par le propriétaire (Conseil D'Etat, 21 décembre 1979, Delecourt).

3^{ème} question : comment qualifier l'imminence du danger ?

On peut évoquer 3 situations après visite des lieux :

- Le **danger** présente un **caractère d'extrême urgence (danger immédiat)** : il faudra intervenir sans délai

Exemple : fissuration d'un bâtiment avec risque d'effondrement alors qu'immeuble habité → évacuation ordonnée, périmètre de sécurité

- Le **danger** présente un **caractère d'urgence sans être immédiat (danger imminent)** : il faudra intervenir dans les plus brefs délais (48h)

Exemple : Imposer la mise en place d'étais dans un délai de 48h

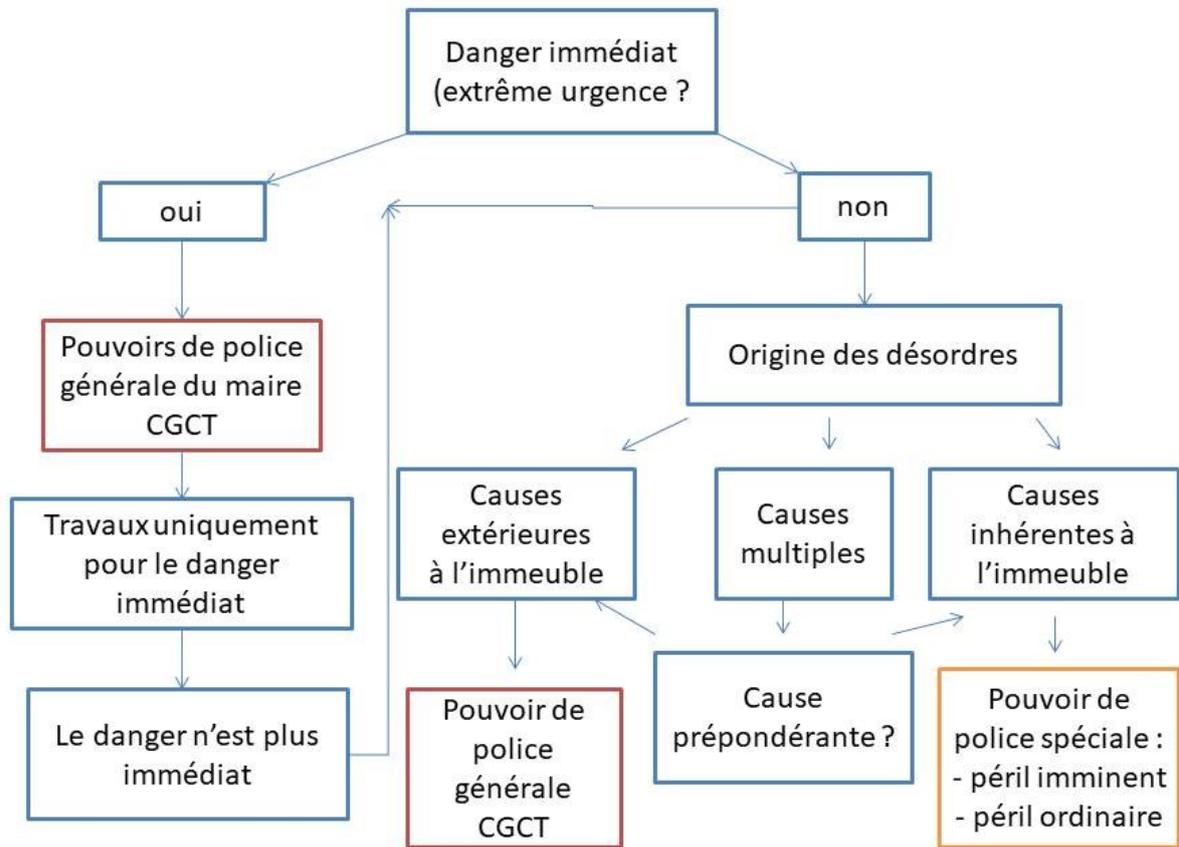
- Le **danger** est **réel mais sans urgence** : il faut intervenir dans un délai plus long qui peut être de plusieurs semaines

Exemple : immeuble fissuré mais déjà évacué et secteur déjà sécurisé → Arrêté imposant des travaux de réparation de l'immeuble

Le maire a l'initiative de la procédure. Il lui incombe de choisir la procédure la plus opportune. Cependant, une fois la situation analysée : il n'a plus le choix de la procédure (compétence liée).

Le maire peut procéder ou faire procéder à toute visite qui serait utile pour vérifier l'état de solidité de l'édifice.

Les différentes situations et leurs procédures



1^{ère} situation : L'extrême urgence : Le recours à la police générale du maire

Les articles concernés : [L.2212-2](#) et -4 CGCT et [L.2542-4 du CGCT](#) pour ce qui est du droit local.

L'hypothèse de départ : Une situation d'extrême urgence et un péril particulièrement grave et imminent

Exemple : édifice menace de s'écrouler

Le maire **doit** agir au titre de ses pouvoirs de police générale (exclusivement) et prescrire les mesures de sécurité nécessaires et appropriées. Il y a obligation pour le maire de prendre les mesures qui s'imposent.

Il s'agit d'une règle jurisprudentielle datant de 2005 ([CE 10 octobre 2005](#), Cne de Badinière : arrêté pris sur la base des pouvoirs de police générale et jugé légal alors qu'il prescrivait la démolition totale d'un immeuble qui menaçait de s'effondrer après avoir été touché par un incendie).

Donc critère important : caractère d'urgence du danger et des mesures à conduire :

- quel que soit le titre de propriété (bâtiment privé ou public)
- quelle que soit l'origine du danger

Faire établir un constat par un agent compétent, relatant les signes manifestes de risques d'effondrement rapide de l'immeuble

Puis le **maire prend un arrêté d'urgence** → pas d'avertissement du propriétaire, pas de saisine du tribunal administratif

Exemples : étaielement, évacuation de l'immeuble (si pas de solution moins contraignante), interdiction d'accéder à une partie des locaux, bâcher le toit, piocher les poches de plâtre, sécuriser le passage.... ---> **mesures provisoires**

Dans le cadre d'une telle procédure, **les occupants ne bénéficient d'aucune protection particulière** (en particulier pas d'obligation d'hébergement ou de relogement incombant au propriétaire).

Recouvrement des frais si travaux pris en charge par la commune non garanti car non prévu par les textes

Une fois la situation d'urgence extrême prise en charge, des mesures pourront être prises ensuite au titre des pouvoirs de police spéciale du maire.

2^{ème} situation : Le danger n'est pas d'une urgence extrême

Une autre question se pose : quelle est la cause du péril ?

Il faut s'assurer que l'état de ruine provient d'une cause inhérente à la construction, et non d'une cause extérieure.

Désordres ayant une cause (naturelle) extérieure à l'immeuble

Si le péril résulte d'un événement extérieur naturel à l'édifice (risques naturels tels qu'inondation, éboulement, avalanche, glissement de terrain...)

→ pouvoirs de police générale (article L. 2212-2 du CGCT)

→ procédure du péril au titre du code de la construction et de l'habitation non applicable.

Exemples : affaissement du sol, séisme, pluies diluviennes, feu de forêt...

Fondement de l'action → intérêt général → les frais engagés (travaux, démolition....) restent à la charge de la commune

Désordres ayant une cause inhérente à l'immeuble

Si le péril qui compromet la sécurité publique **provient de l'édifice** → **procédure de police spéciale** (articles L et [R511-1](#) et suivants du CCH).

Exemples : court-circuit consécutif à la négligence du propriétaire ou du locataire, vices de construction (problème de conception ou de réalisation), vétusté, défaut d'entretien (mur dont les enduits n'ont pas été entretenus, permettant des infiltrations qui désagrègent les murs avec un risque de chute de pierre), désordres liés à des interventions techniques inadaptées (cave creusée pour augmenter la surface mais mettant en péril le rez-de-chaussée...), heurt d'un camion de la corniche d'un balcon, travaux sur un immeuble voisin, scellement de consoles EDF...

Les articles concernés : Article [L.2213-24 CGCT](#) et article L511-1 CCH : « **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 faut de nouveau distinguer :

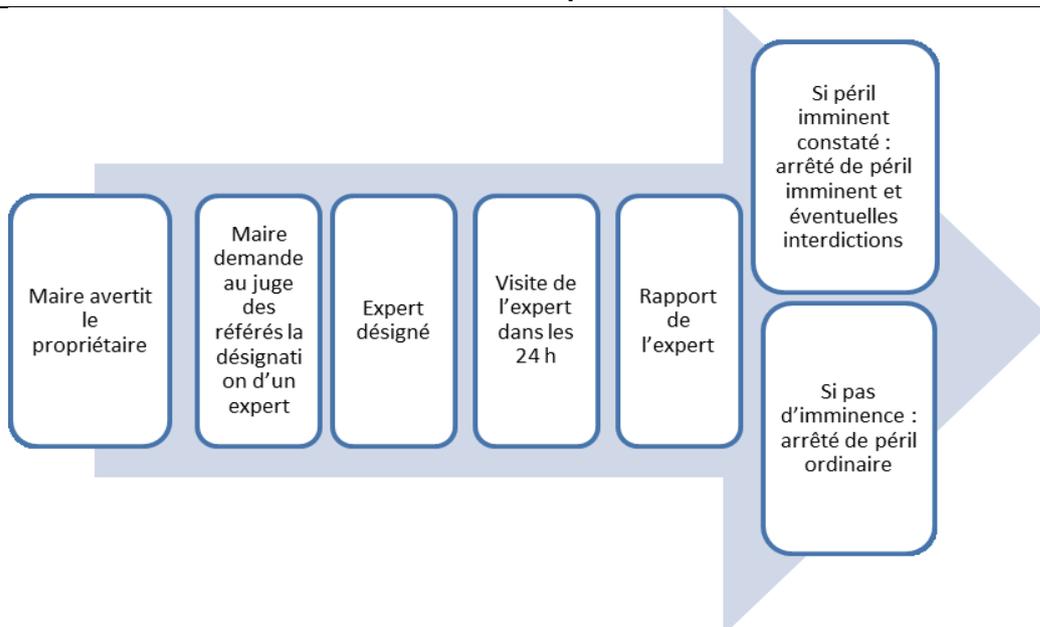


Le danger, lié à une cause inhérente, n'est pas d'une urgence extrême mais il est imminent : procédure de PERIL IMMIMENT (police spéciale)

Les articles concernés : L.511-3 du CCH et R.511-4 et s. du CCH

L'hypothèse de départ : une urgence caractérisée par un danger réel, actuel, et susceptible de provoquer à brève échéance des troubles graves

Procédure de péril imminent



Procédure à suivre

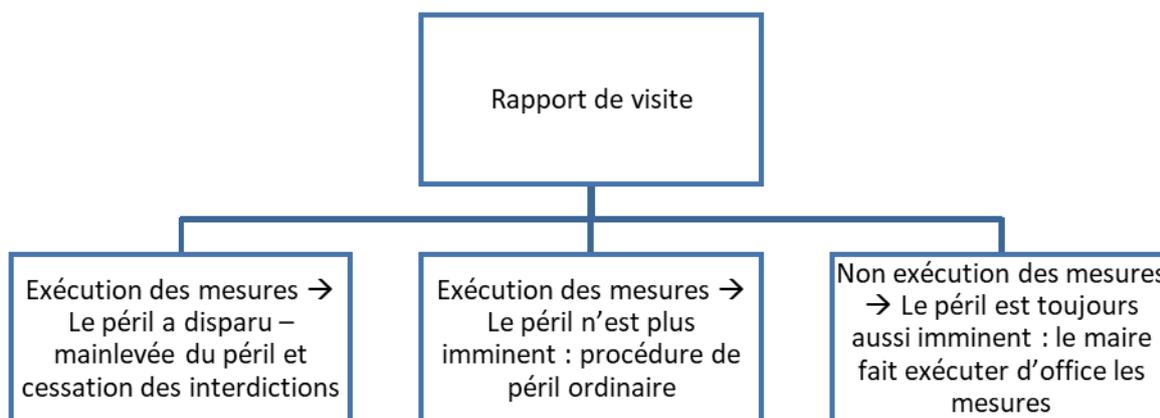
- Le maire **avertit** le propriétaire qu'une procédure de péril imminent va être engagée
- Le maire demande au juge des référés administratif la nomination d'un expert (simple requête écrite)
- Le juge désigne l'expert
- L'expert (dans les 24 h de sa désignation):
 - examine la solidité des bâtiments
 - constate l'état des bâtiments mitoyens
 - propose des mesures nécessaires de nature à mettre fin à l'imminence du péril (si constatée) (→ solutions techniques provisoires : bâchage, évacuation et interdiction d'habiter). Il peut proposer des solutions pérennes qui serviront à l'arrêté de péril ordinaire.
- Si rapport de l'expert concluant à un péril grave et imminent : le maire prend un **arrêté de péril imminent** --> met en demeure, dans un délai fixé, le propriétaire de prendre des **mesures provisoires** pour garantir la sécurité (évacuation des occupants, démolition partielle...).

Pour un modèle d'arrêté de péril adapté au droit local : http://www.haut-rhin.gouv.fr/content/download/6034/32378/file/modele_arrete.pdf

Pour des modèles récents (2017): [Préfecture de Haute-Savoie](#)

- A l'expiration du délai imparti → un agent établit un rapport constatant la réalisation ou non des mesures prescrites.

Suites de l'arrêté de péril imminent



3 situations :

- **Exécution des mesures et situation de péril ayant disparu :**

Rapport d'un homme de l'art (expert ou architecte) concluant à la fin de l'imminence du danger

Maire prend acte de la réalisation et de la date d'achèvement des travaux : **arrêté de cessation du péril et mainlevée des éventuelles interdictions**

- **Exécution des mesures et situation de péril n'ayant pas disparu :** le maire poursuit la procédure sur la base du **péril ordinaire** (L511-2 CCH)
- **Non-exécutions des mesures :** le maire fait exécuter d'office les mesures (il agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais) → pas de nouvelle mise en demeure ou de nouvel arrêté

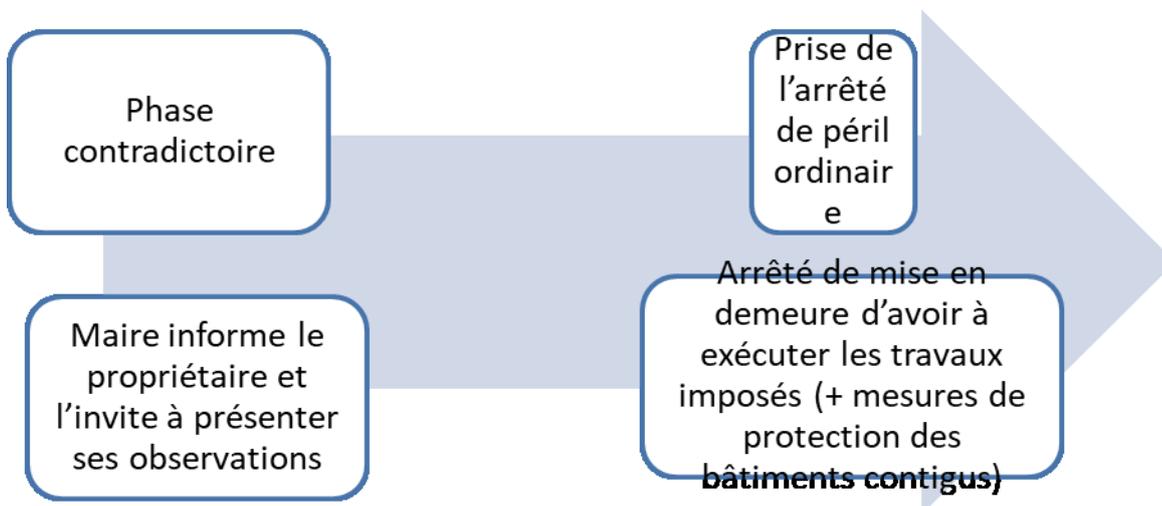
Aucune astreinte n'est possible dans le cadre de la procédure de péril imminent.

Le danger, lié à une cause inhérente, n'est ni urgent, ni imminent : procédure de PERIL ORDINAIRE (police spéciale)

Les articles concernés : L 511-2 du CCH et R511-1 et s. du CCH

L'hypothèse de départ : un danger réel, lié à une cause interne, et susceptible de provoquer à plus ou moins long terme des troubles graves, mais sans urgence

Procédure de péril ordinaire



1^{ère} étape : Phase contradictoire :

Le maire informe le propriétaire et les titulaires des droits réels, par une lettre remise contre signature, de l'état constaté de l'immeuble (art. R511-1 du CCH). Tous les éléments sont joints à la lettre.

Le propriétaire est invité à présenter ses observations dans un délai fixé par le maire (au minimum un mois).

Particularité : si **parties communes d'un immeuble en copropriété concernées** → information notifiée au syndic, qui informe les copropriétaires (max 21 jours). Le syndic doit présenter ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la notification réalisée par le maire (article R. 511-6 du CCH).

2^{ème} étape : Prise de l'arrêté de péril

Le maire, par un **arrêté de péril** met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine **en demeure** dans un délai déterminé (supérieur à 1 mois – R511-3) :

- de faire les réparations nécessaires (éventuellement démolition) pour mettre fin durablement au péril
- de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Aucune forme n'est imposée pour l'arrêté. Il doit être motivé et préciser le nom et l'adresse des propriétaires, la désignation et l'emplacement exact de l'immeuble, les travaux et/ou les mesures imposés (précis), et leur délai d'exécution (plus qu'un mois).

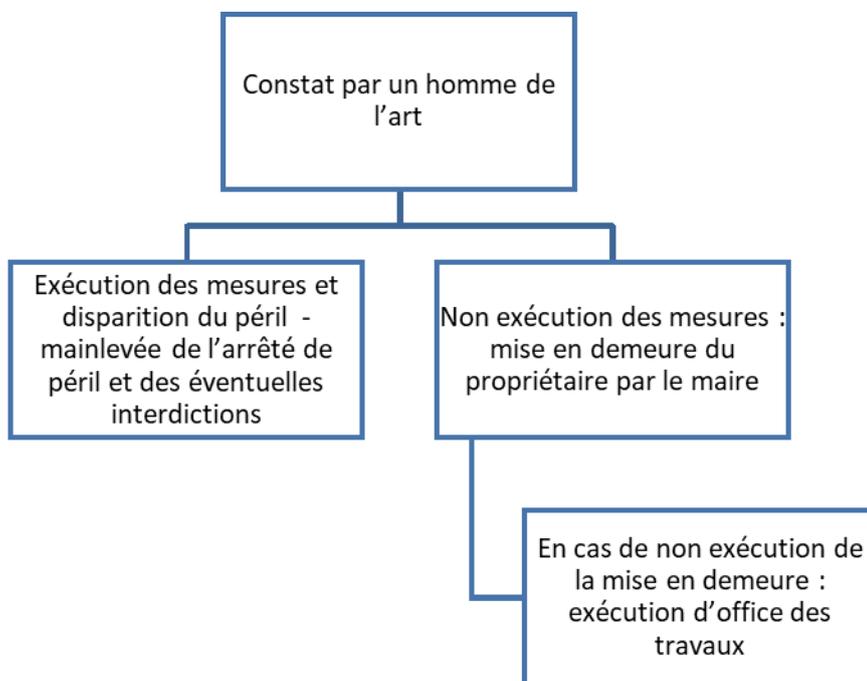
L'arrêté est **notifié** :

- aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux (cf livre foncier)
- aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux
- aux occupants
- si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant
- si parties communes d'un immeuble en copropriété seules concernées : syndicat de la copropriété (vaut notification aux copropriétaires)

Si destinataires non identifiés → affichage en mairie ou sur la façade de l'immeuble qui vaut notification (art. L 511-1-1 du CCH)

L'arrêté est ensuite **publié** au livre foncier (et **transmis** art. R 511-4 du CCH).

3^{ème} étape : Suites de l'arrêté de péril



Visite des lieux par l'homme de l'art.

On distingue 2 situations :

- **Exécution des mesures et situation de péril ayant disparu :**

Sur le rapport d'un homme de l'art (architecte ou expert), 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, **des interdictions** (habiter et utiliser les lieux).

L'arrêté du maire est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

- **Non-exécution des mesures :**

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 (au minimum un mois).

Lorsque le bâtiment est à **usage principal d'habitation**, le maire peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une **astreinte** d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant.

A 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 judiciaire statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Remarque : En cas de causes multiples

Il faut déterminer la cause prépondérante, c'est-à-dire l'évènement sans lequel le désordre ne se serait pas produit.

Précaution : traiter plus tôt les causes internes qui ne relèvent pas de l'extrême urgence → permet le recouvrement des frais engagés par la commune.

La procédure spécifique pour les édifices funéraires (Article L511-4-1 et articles [D511-13](#) et suivants du CCH)

Remarque : Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un monument funéraire est tenue de les signaler au maire.

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des monuments funéraires 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.

Le maire, à l'issue d'une **procédure contradictoire**, met les personnes titulaires de la concession en **demeure de faire**, dans un délai déterminé, **les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au danger ou les travaux de démolition**, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les monuments mitoyens.

L'arrêté est notifié aux personnes titulaires de la concession (à défaut - affichage à la mairie de la commune où est situé le cimetière ainsi que affichage au cimetière).

Sur le **rapport** d'un homme de l'art ou des services techniques compétents, le maire **constate la réalisation des travaux** prescrits ainsi que leur date d'achèvement et **prononce la mainlevée de l'arrêté**.

Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure les personnes titulaires de la concession d'y procéder dans le délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A 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. Lorsque la commune se substitue aux personnes titulaires de la concession défaillantes et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux personnes titulaires de la concession défaillantes, sont recouverts comme en matière de contributions directes.

Des règles communes

L'Architecte des Bâtiments de France

Il intervient lorsque l'immeuble est inscrit au titre des monuments historiques ou situé :

- dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit,
- dans un site patrimonial remarquable (anciennement ZPPAUP, AVAP ou secteur sauvegardé)
- dans un secteur protégé (Code de l'environnement).

Il est consulté avant la prise de l'arrêté ordonnant la réparation ou la démolition dans le cadre d'un péril ordinaire (silence vaut accord : délai de quinze jours ou 8 jours pour un immeuble situé en secteur sauvegardé) (art. R 511-2 et R 511-2-1 du CCH). Il est avisé au moment de l'avertissement fait au propriétaire dans le cadre du péril imminent.

Transmission des arrêtés

Les arrêtés de péril ordinaire ou de péril imminent ainsi que ceux qui constatent la cessation du péril et prononcent la mainlevée des interdictions sont (...) communiqués au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage total ou partiel d'habitation (Article R511-4 du CCH).
Pas de publication au livre foncier de l'arrêté de péril imminent.

Cas d'un bâtiment à usage principal d'habitation : mesure de protection des occupants

La non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une **astreinte** par jour de retard (montants variables – minimum 20 euros par jour et par logement concerné – [articles R511-14](#) et s. du CCH).

Si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants : possibilité d'assortir l'arrêté de péril d'une **interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux** (temporaire ou définitive). L'arrêté fixe :

- la date d'effet de l'interdiction (maximum un an si interdiction définitive)
- et la date à laquelle le propriétaire des lieux devra informer le maire de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite aux occupants de l'immeuble (art. L. L521-2 et s. du CCH).

L'arrêté de péril ordinaire ou imminent doit mentionner la reproduction de [l'article L. 521-2](#), alinéa 1^{er} qui est relatif à la **suspension des loyers en cours**.

Procédure particulière concernant le **relogement** (éventuellement relogement d'urgence par la commune) - sinon relogement à la charge du propriétaire.



[Fiche pratique Astreintes](#)

Risque pénal pour le propriétaire récalcitrant ou les occupants

Plusieurs infractions existent ([article L511-6 CCH](#)). Le devoir du maire est de les signaler. Cela permettra également de le couvrir partiellement en cas d'accident.

Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits dans le cadre d'une procédure de péril imminent ou ordinaire.

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux (péril ordinaire) et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition.

Frais exposés par la commune

Uniquement en cas d'usage de la police spéciale.

La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif ([article R511-5](#) du CCH). Les éventuels frais d'avocat ou de signalisation sur la voie publique ne sont pas concernés. Le maire procède au recouvrement qui se fait par le biais du Trésor Public.

Si l'immeuble a été vendu, les propriétaires sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble au moment de la prise de l'arrêté, au paiement des frais.

Il est indispensable de procéder à la publication de l'arrêté de péril ordinaire au livre foncier. Le notaire notifiera la vente au maire.

Il existe également une possibilité d'inscrire un privilège sur l'immeuble, à la demande du maire.

Les responsabilités liées aux pouvoirs de police en matière d'immeubles menaçant ruine

Les arrêtés peuvent être contestés devant le tribunal administratif pour différents motifs :

- Illégalité liée au fondement juridique erroné de la décision administrative (pas de péril imminent, urgence absolue et utilisation de la police spéciale....)

- Illégalité liée au non-respect des formalités de la procédure (pas d'avertissement du propriétaire, pas de consultation de l'ABF, rédaction insuffisamment précise du rapport de l'expert...)
- Illégalité liée aux conditions initiales (pas de péril mais des aspects esthétiques, pas d'édifice...).

La procédure de référé-liberté peut être utilisée par le propriétaire.

Il peut y avoir engagement de responsabilité

- En cas d'action du maire
- En cas de carence du maire à agir.

Il peut s'agir d'une responsabilité :

- pénale du maire (dégradation volontaire du bien d'autrui, blessures involontaires essentiellement)
- civile du maire (très limité : il faudrait une faute personnelle, c'est-à-dire soit intentionnelle soit d'une extrême gravité)
- administrative de la commune vis-à-vis du propriétaire (essentiellement en cas d'action) ou des tiers (carence à intervenir ou au contraire du fait de l'action de la commune)

Exemples : démolition d'un bien alors que cela n'était pas nécessaire, dégâts sur la propriété voisine du fait de l'inaction de la commune....