



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

bâtiments menaçant ruine

Question écrite n° 7483

Texte de la question

M. Jean-Marie Aubron attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales sur la situation, dans un quartier ancien, d'un immeuble non entretenu par son propriétaire depuis des décennies, ce qui a contraint le maire à prendre un arrêté de péril non imminent prévoyant la démolition de l'immeuble incriminé et de l'obligation pour les propriétaires des immeubles voisins soit mitoyens, soit contigus, d'effectuer des travaux nécessaires au maintien de la solidité de leur immeuble. L'ensemble de la procédure diligentée par le maire a été homologuée par un jugement du tribunal administratif. La question délicate dans cette affaire où cinq propriétaires différents sont concernés est de savoir quelle autorité (architecte désigné par les propriétaires ?) va assurer la coordination de cet important chantier où des travaux seront engagés simultanément sur plusieurs immeubles et qui va choisir les entreprises et financer le coût de ces travaux. Au vu des principes de responsabilité édictés par le code civil de la jurisprudence de la Cour de cassation (cf. les arrêts des 6 mai et 22 juillet 1987), il semblerait que le propriétaire dont l'immeuble doit être détruit soit tenu de prendre en charge l'intégralité des travaux à réaliser sur les immeubles contigus. Telle ne paraît pas être la solution dégagée par les juridictions administratives où un propriétaire voisin d'un immeuble frappé de démolition a été contraint de supporter les frais d'étalement de son immeuble consécutifs à cette démolition (CE, 11 octobre 1973, sieur Boulestix). Compte tenu des enjeux financiers importants, notamment en raison de l'intervention probable de la commune du fait de la carence de certains propriétaires, il lui demande de bien vouloir lui préciser si les propriétaires riverains d'un immeuble frappé de démolition pour défaut d'entretien doivent supporter les frais d'étalement de leur propre immeuble (ainsi que les autres travaux indispensables à la sécurité publique), alors qu'ils avaient toujours entretenu leur propriété. Il souhaiterait également qu'il lui précise, notamment à défaut d'accord entre les parties, qui va choisir les entreprises et l'homme de l'art chargé de coordonner les travaux. Enfin, du fait de l'absence de réponse des textes à ces questions, il lui demande s'il ne lui paraît pas utile d'apporter des précisions à ces interrogations par voies législative et réglementaire.

Texte de la réponse

En vertu des dispositions de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, les frais de démolition d'un immeuble frappé par un arrêté de péril, homologué par le tribunal administratif, sont à la charge du propriétaire de l'immeuble concerné. S'ils ont fait l'objet d'une avance par la commune, dans le cas de substitution du maire au propriétaire défaillant, ils sont recouverts comme en matière d'impôts directs. Les travaux nécessaires à la consolidation des immeubles mitoyens ou contigus, en particulier par la pose d'étais, sont mis à la charge des propriétaires de ces immeubles (CE, sieur Boulestix, 11 octobre 1972 - CE, Giroux, 5 oct. 1979 - Cour de cassation, arrêt Landeau, 20 déc. 1989 - Cour de cassation, arrêt Lias, 5 déc. 1990). A défaut d'accord entre les parties, suivant les dispositions de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire a le droit de faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire les mesures indispensables. Il appartiendra, dans cette hypothèse, à la commune de choisir le maître d'oeuvre et les entreprises pour la réalisation des travaux prescrits.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Aubron](#)

Circonscription : Moselle (8^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7483

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 décembre 2002, page 4563

Réponse publiée le : 31 mars 2003, page 2511