



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Batiments insalubres ou menacant ruine

Question écrite n° 13487

Texte de la question

M Jean-Marie Demange demande à M le ministre de l'intérieur de bien vouloir lui préciser si l'autorisation du propriétaire d'un bâtiment menacant ruine est nécessaire afin de procéder aux expertises visées aux articles L 511-2 et L 511-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour mener à bien ces opérations, l'homme de l'art, désigné par le juge du tribunal d'instance ou le maire, doit en effet pénétrer dans une propriété privée.

Texte de la réponse

Reponse. - Les questions écrites nos 13484 à 13498 du 29 mai 1989 ayant toutes pour objet de préciser les conditions d'application des articles L 511-1 à L 511-4 et R 511-1 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure des édifices menacant ruine ; il y sera répondu conjointement dans une réponse unique. Les principes régissant les édifices menacant ruine sont tout autant fixés par la jurisprudence que par les articles précités du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne le champ d'application de la procédure de péril, sont exclus de la procédure les remblais, collines, sablières, chemins dont l'effondrement pourrait être une source de danger (CE, Ass, 24 juin 1936, mure), falaise en surplomb (CE, 8 octobre 1954, Veurs et Vate), glissement de terrain (CE, 9 novembre 1973, commune de Meudon) ; (CE, 5 janvier 1979, ville de Lyon). En revanche, les murs, bâtiments, constructions de toute nature peuvent faire l'objet d'une procédure de péril. Dans le cas des bâtiments et constructions appartenant au domaine public communal, tel qu'un mur de soutènement (CE, 28 mars 1969, février et Gatelet), la procédure de péril ne peut s'appliquer. Il en est de même pour les immeubles et bâtiments appartenant au domaine privé de la commune (CE, 13 mai 1963, Pouzels). Pour les édifices du culte appartenant à la commune, mais affectés aux fidèles d'un culte, les pouvoirs de police du maire sont limités aux mesures indispensables à la sauvegarde de la sécurité publique (CE, 7 mars 1913, 26 décembre 1913, 12 juin 1914, Lhuillier). Si la construction en cause est à la fois propriété communale et propriété d'une autre personne morale ou physique, la procédure de péril doit être entreprise à l'égard de cette dernière seulement (CE, 20 mai 1960, Rogisse de Levila). La police des immeubles menacant ruine prévue aux articles L 511-1 à 4 du code de la construction et de l'habitation ressortit à l'exercice de la police municipale. Il s'agit d'une police spéciale dont l'objet est explicitement visé dans le code des communes à l'article L 131-2 relatif aux pouvoirs de police du maire (art L 181-45 pour ce qui concerne les départements de la Moselle du Bas-Rhin et du Haut-Rhin). Les attributions de police générale et de police spéciale dans cette matière ont pour contrepartie la responsabilité de la commune lorsque le maire, par négligence ou par carence, n'a pas fait usage de ses pouvoirs. La procédure de péril imminent est organisée par l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne les modalités d'appréciation de l'urgence et de l'imminence du péril toutes précisions ont été données dans ma réponse à la question écrite no 7642 du 2 janvier 1989 (Journal officiel, Assemblée nationale du 20 mars 1989, page 1397). Le danger doit émaner de l'immeuble lui-même. Si le danger qui menace la sécurité publique n'émane pas seulement de l'édifice lui-même mais d'éboulements voisins ayant leur origine dans des causes étrangères à la construction, les articles L 511-1 à L 511-4 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables. Le maire, pour conjurer le péril, doit en pareil cas user des pouvoirs qu'il tient de l'article L 131-2 du code des communes (CE, 5 décembre 1951, Benoit Gouin).

L'exercice de la police de la securite publique etant confie au maire par le code des communes (art L 131-2 qui y inclut la police des edifices menacant ruine, malgre la procedure speciale qui s'y applique), il s'ensuit que le prefet peut se substituer au maire dans l'hypothese ou ce dernier neglige ou refuse de prescrire les mesures qui s'impose en cas de peril d'immeuble sauf dans les departements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin (art L 181-1 du code des communes). L'application de la procedure d'urgence prevue a l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation donne lieu, comme le fait remarquer l'honorable parlementaire, a un avertissement adresse par le maire au proprietaire. Selon la jurisprudence, l'omission de cet avertissement ne vicie pas la procedure (tribunal administratif, Lyon, 29 septembre 1978, dame Gel et autres). Cette circonstance ne permet pas pour autant d'affirmer que l'avertissement mentionne a l'article L 511-3 peut etre adresse verbalement au proprietaire concerne. En ce qui concerne les rapports entre le maire et l'expert designe par le juge du tribunal d'instance, ainsi que sur les delais de validite du rapport d'expertise, je me permets de rappeler les reponses deja donnees sur ces questions : no 1953 du 5 septembre 1988 Journal officiel, Assemblée nationale, 17 avril 1989, page 1799 ; nos 4828 et 4833 du 31 octobre 1988, Journal officiel, Assemblée nationale, 20 mars 1989, page 1365, et du 17 avril 1989, page 1800 ; nos 7585 et 7588 du 16 decembre 1988, Journal officiel, Assemblée nationale, 17 avril 1989, page 1802, et du 15 mai 1989, page 2267 ; no 7642 du 2 janvier 1989, Journal officiel, Assemblée nationale, 20 mars 1989, page 1397.

Données clés

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

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13487

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 29 mai 1989, page 2398