



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Batiments insalubres ou menacant ruine

Question écrite n° 13493

Texte de la question

M Jean-Marie Demange attire l'attention de M le ministre de l'intérieur sur les articles L 511-1 et R 511-1 du code de la construction et de l'habitation. En application de ces dispositions, il souhaiterait savoir à qui le maire doit notifier l'avertissement préalable (article L 511-3), l'arrêté de mise en demeure (idem) et l'arrêté de péril (article L 511-1) : 1o lorsque le propriétaire de l'édifice menacant ruine est inconnu ou introuvable ; 2o lorsqu'il est décédé, sans héritier ; 3o lorsqu'il est décédé et que le notaire chargé de liquider la succession est inconnu, mais qu'il n'y a pas d'héritiers ou que ces derniers sont inconnus ou introuvables ; 4o lorsque la succession est en cours de liquidation ; 6o lorsqu'il est décédé et que les héritiers refusent la succession ; 6o lorsque le bâtiment menacant ruine est détenu en copropriété ; 7o lorsque l'un ou plusieurs copropriétaires sont inconnus ou introuvables.

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 sécurité publique étant confié au maire par le code des communes (art L 131-2 qui y inclut la police des édifices menaçant ruine, malgré la procédure spéciale qui s'y applique), il s'ensuit que le préfet peut se substituer au maire dans l'hypothèse où ce dernier néglige ou refuse de prescrire les mesures qui s'imposent en cas de péril d'immeuble sauf dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin (art L 181-1 du code des communes). L'application de la procédure d'urgence prévue à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation donne lieu, comme le fait remarquer l'honorable parlementaire, à un avertissement adressé par le maire au propriétaire. Selon la jurisprudence, l'omission de cet avertissement ne vicie pas la procédure (tribunal administratif, Lyon, 29 septembre 1978, dame Gel et autres). Cette circonstance ne permet pas pour autant d'affirmer que l'avertissement mentionné à l'article L 511-3 peut être adressé verbalement au propriétaire concerné. En ce qui concerne les rapports entre le maire et l'expert désigné par le juge du tribunal d'instance, ainsi que sur les délais de validité du rapport d'expertise, je me permets de rappeler les réponses déjà données 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 décembre 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 : 13493

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 mai 1989, page 2399