



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Batiments insalubres ou menacant ruine

Question écrite n° 13495

Texte de la question

M Jean-Marie Demange demande a M le ministre de l'interieur de lui indiquer l'autorite competente pour engager la procedure relative aux edifices menacant ruine (art L 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation), lorsque l'immeuble presentant un peril est situe : 1o hors agglomeration, le long d'une route nationale ; 2o hors agglomeration, le long d'une route departementale ; 3o en agglomeration, le long d'une voie classee a grande circulation.

Texte de la réponse

Reponse. - Les questions ecrites nos 13484 a 13498 du 29 mai 1989 ayant toutes pour objet de preciser les conditions d'application des articles L 511-1 a L 511-4 et R 511-1 du code de la construction et de l'habitation relatifs a la procedure des edifices menacant ruine ; il y sera repondu conjointement dans une reponse unique. Les principes regissant les edifices menacant ruine sont tout autant fixes par la jurisprudence que par les articles precites du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne le champ d'application de la procedure de peril, sont exclus de la procedure les remblais, collines, sablieres, chemins dont l'effondrement pourrait etre 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, batiments, constructions de toute nature peuvent faire l'objet d'une procedure de peril. Dans le cas des batiments et constructions appartenant au domaine public communal, tel qu'un mur de soutènement (CE, 28 mars 1969, fevrier et Gatelet), la procedure de peril ne peut s'appliquer. Il en est de meme pour les immeubles et batiments appartenant au domaine prive de la commune (CE, 13 mai 1963, Pouzels). Pour les edifices du culte appartenant a la commune, mais affectes aux fideles d'un culte, les pouvoirs de police du maire sont limites aux mesures indispensables a la sauvegarde de la securite publique (CE, 7 mars 1913, 26 decembre 1913, 12 juin 1914, Lhuillier). Si la construction en cause est a la fois propriete communale et propriete d'une autre personne morale ou physique, la procedure de peril doit etre entreprise a l'egard de cette derniere seulement (CE, 20 mai 1960, Rogisse de Levila). La police des immeubles menacant ruine prevue aux articles L 511-1 a 4 du code de la construction et de l'habitation ressortit a l'exercice de la police municipale. Il s'agit d'une police speciale dont l'objet est explicitement vise dans le code des communes a l'article L 131-2 relatif aux pouvoirs de police du maire (art L 181-45 pour ce qui concerne les departements de la Moselle du Bas-Rhin et du Haut-Rhin). Les attributions de police generale et de police speciale dans cette matiere ont pour contrepartie la responsabilite de la commune lorsque le maire, par negligence ou par carence, n'a pas fait usage de ses pouvoirs. La procedure de peril imminent est organisee par l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne les modalites d'appréciation de l'urgence et de l'imminence du peril toutes precisions ont ete donnees dans ma reponse a la question ecrite no 7642 du 2 janvier 1989 (Journal officiel, Assemblée nationale du 20 mars 1989, page 1397). Le danger doit emaner de l'immeuble lui-meme. Si le danger qui menace la securite publique n'emaner pas seulement de l'edifice lui-meme mais d'eboulements voisins ayant leur origine dans des causes etrangeres a la construction, les articles L 511-1 a L 511-4 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables. Le maire, pour conjurer le peril, doit en pareil cas user

des pouvoirs qu'il tient de l'article L 131-2 du code des communes (CE, 5 decembre 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 deparlements 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, Assemblee nationale, 17 avril 1989, page 1799 ; nos 4828 et 4833 du 31 octobre 1988, Journal officiel, Assemblee nationale, 20 mars 1989, page 1365, et du 17 avril 1989, page 1800 ; nos 7585 et 7588 du 16 decembre 1988, Journal officiel, Assemblee nationale, 17 avril 1989, page 1802, et du 15 mai 1989, page 2267 ; no 7642 du 2 janvier 1989, Journal officiel, Assemblee 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 : 13495

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 mai 1989, page 2399