



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maires

Question écrite n° 108502

Texte de la question

M. Yvan Lachaud demande à M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, de lui indiquer quels sont les pouvoirs et actions reconnus à un maire pour interdire l'habitation d'un immeuble lorsque celui-ci présente des risques d'effondrement, liés non à un défaut d'entretien de l'immeuble ou à sa vétusté, mais à un mouvement du sol suite à des travaux ou à un phénomène naturel.

Texte de la réponse

Lorsque l'état d'un immeuble constitue un risque d'atteinte à la sécurité, le maire dispose de deux types de pouvoirs de police en fonction des causes du péril. En premier lieu, si la ruine est causée par un événement naturel extérieur tel qu'un éboulement, un affaissement de sol, une inondation ou un incendie ayant leur origine dans des causes étrangères à la construction, le maire intervient au titre de son pouvoir de police générale prévu par l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. Ainsi, l'exécution de travaux publics constitue une cause extérieure mais elle n'a pas le caractère d'accident naturel (Conseil d'État, 3 mars 1976, ville de Nogent-le-Roi). En second lieu, si le péril est intrinsèque à l'immeuble, la menace provenant de causes inhérentes à la construction nées par exemple de vices de construction, le maire intervient au titre de son pouvoir de police spéciale prévu par l'article L. 2213-24 du code général des collectivités territoriales et exercé dans les conditions prévues par les articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation. La jurisprudence applique strictement la distinction entre les deux régimes de police administrative. Ainsi, lorsque la solidité d'un immeuble est compromise en raison d'un mouvement naturel du sol, de catastrophes naturelles ou technologiques, la procédure découlant des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est inapplicable. Il en va ainsi en cas de séisme (Conseil d'État, 5 janvier 1979, ville de Lyon). Cependant, malgré les spécificités des régimes juridiques des polices administratives générale et spéciale, le maire peut toujours interdire l'habitation d'un immeuble menaçant ruine. D'une part, sur le fondement de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, l'accès de l'immeuble dont l'état est susceptible de mettre en péril la sécurité des occupants peut être prohibé (cour administrative d'appel de Nantes, 7 juin 2001). Pour ce faire, le maire prend des arrêtés de police dont la violation sera sanctionnée selon les règles du droit commun. En outre, si le délabrement de l'immeuble est à la fois la conséquence de causes extérieures et de causes internes, la procédure de péril peut être mise en oeuvre (Conseil d'État, 4 décembre 1974, préfet de police). D'autre part, aux termes du I de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitat, et dans le cadre de son pouvoir de police spéciale, le maire est en mesure d'assortir son arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction sera temporaire ou définitive selon que l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants. En cas de péril imminent, et après avertissement du propriétaire et constat dressé par un expert, le maire a également compétence pour ordonner l'évacuation de l'immeuble, en application de l'article L. 511-3 du CCH.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108502

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur et aménagement du territoire

Ministère attributaire : intérieur et aménagement du territoire

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 31 octobre 2006, page 11230

Réponse publiée le : 27 février 2007, page 2214