

Immeubles menaçant ruine et pouvoirs de police administrative

Lorsque des immeubles menacent de s'effondrer, les autorités administratives compétentes doivent mettre en œuvre leurs pouvoirs de police afin d'assurer la sécurité des habitants. Dans le cadre de l'intercommunalité, il convient d'examiner la ligne de partage entre ce qui relève soit des pouvoirs de police administrative spéciale, donc possiblement des pouvoirs du président de l'intercommunalité, soit des pouvoirs de police administrative générale, qui sont exclusivement des pouvoirs de police du maire.

Si la mise en œuvre des pouvoirs de police administrative spéciale peut être employée soit par le président d'intercommunalité, soit par le maire, ce dernier peut, sous réserve de remplir certaines conditions, intervenir sur le fondement de ses pouvoirs administratifs généraux.

Préalablement à ce que le président d'intercommunalité édicte un arrêté de péril, il convient de vérifier qu'il exerce effectivement les pouvoirs de police administrative spéciale afférents à la compétence habitat¹, sous peine d'illégalité de l'acte pour vice d'incompétence de l'autorité l'ayant prescrit.

Immeubles menaçant ruine et pouvoirs de police administrative spéciale

Les pouvoirs de police administrative spéciale conférés au maire ou au président d'intercommunalité² dans le cadre des procédures de péril ordinaire ou de péril imminent³, doivent être mis en œuvre lorsque le danger provoqué par un immeuble provient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres⁴.

Ces deux procédures doivent être distinguées car, même si elles sont mises en œuvre par la même autorité, elles n'impliquent pas le même degré d'urgence.

La procédure de péril ordinaire permet à l'autorité de police administrative spéciale compétente d'édicter un arrêté de péril, pris à l'issue d'une procédure contradictoire ne pouvant être inférieure à un mois pour permettre à l'intéressé de faire valoir ses observations⁵. À la suite de cette procédure contradictoire, et si les désordres persistent, un nouvel arrêté peut mettre le propriétaire en demeure de procéder, dans un délai d'un mois minimum⁶, à des réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril. À défaut d'exécution par le débiteur de l'obligation prescrite par l'arrêté dans les délais fixés, l'autorité de police compétente peut faire procéder d'office aux travaux après une mise en demeure, ne pouvant être inférieure à un mois⁷, restée infructueuse. Dans cette éventualité, l'autorité administrative agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

La procédure de péril imminent permet à l'autorité susvisée, après avertissement adressé au propriétaire, de demander au juge des référés du tribunal administratif compétent de procéder à la nomination d'un expert. Celui-ci, dans le délai de 24 heures qui suit sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments contigus et propose des mesures



de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Lorsque le rapport de l'expert conclut à un péril grave et imminent, l'autorité de police compétente prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire, dans un délai qu'il fixe, de prendre des mesures pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation des occupants de l'immeuble⁸. Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité de police administrative spéciale compétente les fait exécuter d'office. À cette occasion, l'autorité administrative se substitue aux propriétaires défaillants, pour leur compte et à leurs frais⁹.

Par ces dispositions, et sous réserve de l'appréciation souveraine du juge administratif, les travaux ordonnés d'office relèvent du pouvoir de police administrative spéciale et ce, sans préjudice de la compétence habitat pouvant être exercée par une autre collectivité.

En tout état de cause, le maire, lorsqu'il est l'autorité de police spéciale compétente et quel que soit le type d'arrêté édicté dans ce cadre, se doit d'informer le président de l'intercommunalité compétent en matière d'habitat¹⁰.

Par ailleurs, si par principe la jurisprudence administrative n'autorise pas l'exercice du pouvoir de police administrative générale du maire lorsqu'il existe une police administrative spéciale portant sur le même objet¹¹, une exception existe en matière d'immeubles menaçant ruine.

Immeubles menaçant ruine et pouvoirs de police administrative générale

Classiquement, la jurisprudence permet de considérer que les pouvoirs de police générale reconnus au maire¹² s'exercent dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure¹³. Toutefois, dans l'hypothèse d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire peut, quelle que soit la cause du danger, faire légalement usage de ses pouvoirs de police administrative générale en dépit des pouvoirs de police administrative spéciale qui pouvaient être mobilisés dans ce cadre¹⁴.

Relogement des occupants d'immeubles menaçant ruine

L'obligation de relogement doit prioritairement être mise en œuvre par le propriétaire

ou l'exploitant de l'immeuble¹⁵. Ces derniers sont tenus d'assurer à leurs occupants un hébergement décent lorsque l'immeuble concerné est frappé par un arrêté de péril ordonné sur le fondement des pouvoirs de police administrative spéciale¹⁶. De manière subsidiaire, l'obligation de relogement pèse sur l'autorité compétente en matière de police administrative spéciale.

En cas de carence des propriétaires ou des exploitants, dans les délais fixés par l'arrêté, ces obligations sont alors automatiquement dévolues au maire ou au président d'intercommunalité, lorsqu'il exerce les pouvoirs de police administrative spéciale en matière d'habitat indigne, conformément à l'article L. 521-3-2 du CCH.

Le coût initialement supporté par la personne publique compétente est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant¹⁷. Il en va autrement si l'arrêté de péril a été pris sur le fondement des pouvoirs de police administrative générale du maire : dans ce cas, et à défaut de texte prévoyant que le coût sera, *in fine*, supporté par le propriétaire, il est supporté par la collectivité sur le territoire duquel le maire est compétent.

Raphaël Meyer

1. CGCT (Code général des collectivités territoriales), art. L. 5211-9-2.

2. CGCT, art. L. 5211-9-2 : sous réserve qu'ils aient bien été transférés.

3. Régi par les articles L. 511-1 à L. 511-4 du CCH (Code de la construction et de l'habitation).

4. CE (Comité d'Entreprise), 27 juin 2005, Ville d'Orléans, n° 262199.

5. CCH, art. R. 511-1.

6. CCH, art. R. 511-3.

7. CCH, art. L. 511-2, V.

8. CCH, art. L. 511-3.

9. Ibid.

10. CCH, art. R. 511-4.

11. CE, 10 avril 2002, n° 238212.

12. CGCT, arts. L. 2212-2 et L. 2212-4.

13. CE, 9 décembre 2004, Commune de Béziers, n° 274852.

14. CE, 10 octobre 2005, Commune de Badinières, n° 259205; CE, 6 novembre 2013, Goin, n° 349245.

15. CCH, art. L. 521-3-1.

16. CCH, art. L. 511-3 du CCH.

17. CCH, art. L. 521-3-2, VI.