

LES POUVOIRS DU MAIRE FACE AUX RUINES



- 1) La procédure d'immeubles menaçant ruine
- 2) La procédure d'état d'abandon manifeste



1) LA PROCEDURE D'IMMEUBLES MENACANT RUINE

- A. Les conditions de mise en oeuvre de la procédure
 - a. Le danger doit menacer la sécurité publique

La loi exige que l'édifice présente une menace réelle et actuelle pour l'ordre public. Ce sont des signes apparents et techniques qui témoignent de l'état d'insécurité et de vétusté d'un immeuble.

- b. Le danger doit émaner de l'immeuble lui-même

- Si le danger émane de l'immeuble lui-même, le maire doit engager la procédure relative aux édifices menaçant ruine des art. L 511 -1 et s. du Code de la construction et de l'habitation.

- Si le danger émane d'une cause extérieure à la construction, le maire doit faire usage des pouvoirs de police qu'il détient de l'art. L 2212-2 du code général des collectivités territoriales. Il ressort de la jurisprudence que la cause extérieure doit avoir une origine naturelle et un caractère exclusif pour que le maire utilise ses pouvoirs de police, par exemple : inondations, rupture de digues, incendies, avalanches mais si par contre, il est établi qu'un éboulement ou un glissement de terrain a une origine accidentelle telle la réalisation de travaux publics, la procédure d'immeubles menaçant ruine s'applique. De même, lorsque le dommage qui atteint l'édifice provient à la fois d'un événement extérieur à la construction et d'un fait imputable à l'édifice lui-même, c'est la procédure de péril qui s'applique aussi.

B. Les caractéristiques de l'immeuble menaçant ruine

- La procédure relative aux immeubles menaçant ruine s'applique aux immeubles bâtis qu'ils soient à usage d'habitation, agricole, commercial ou industriel.
- La situation d'un immeuble en état de péril par rapport à la voie publique est sans influence sur l'emploi de la procédure de péril. Ainsi le maire peut déclencher la procédure de péril pour des édifices situés en bordure d'une voie privée ouverte au public ou situés dans un jardin.
- Dans le cas où il apparaît que la démolition d'un immeuble menaçant ruine ne peut s'effectuer sans que le ou les immeubles voisins subissent simultanément un confortement, il appartient au maire de prescrire ces travaux nécessaires.
- La procédure de péril s'applique aux immeubles appartenant à une personne privée comme à ceux appartenant à une personne publique, à l'exception de ceux appartenant à la commune.
- En cas d'immeubles en copropriété menaçant ruine, la procédure de péril s'applique à tous les copropriétaires.

C. La procédure

a. **Le péril ordinaire** est celui qui résulte de l'état de ruine d'un bâtiment dont découle une menace d'effondrement sans que celui-ci soit susceptible de se réaliser dans un avenir immédiat. Le maire prend alors un arrêté de péril qui doit préciser : le nom et l'adresse du propriétaire; l'emplacement exact de l'immeuble; les travaux prescrits et leur délai d'exécution; la possibilité pour le propriétaire de contester le péril et de commettre un expert de son choix qui devra, à un jour fixé, rencontrer l'expert nommé par la commune; la mention que, faute par le propriétaire de désigner son expert, le rapport sera dressé par l'expert de la commune. La notification de cet arrêté au propriétaire est faite par voie administrative et un procès-verbal de notification devra être dressé. Plusieurs solutions s'offrent alors au propriétaire

- soit il exécute les travaux prescrits dans le délai imparti et la procédure est close; - soit il conteste le péril et prend un expert, chargé de procéder au jour fixé par l'arrêté à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport; les rapports des 2 experts étant ensuite transmis au Tribunal Administratif; - soit il reste passif.

Le Tribunal Administratif saisi par le propriétaire ou par le maire va soit

- annuler l'arrêté du maire car la procédure de péril n'était pas justifiée pour lui; - homologuer l'arrêté de péril et sa décision donne force exécutoire à l'arrêté pris par le maire. Par la même décision, il peut fixer le délai d'exécution pour les travaux ou la démolition et autoriser le maire à y faire procéder d'office si cette exécution n'a pas eu lieu dans les délais prescrits; - homologuer l'arrêté de péril mais le modifier en substituant aux travaux prescrits par le maire ceux qu'il estime correspondre plus exactement à l'état de l'immeuble et aux dangers qui en résultent.



LES POUVOIRS DU MAIRE FACE AUX RUINES



b. **Le péril imminent** : le maire adresse un avertissement au propriétaire sauf impossibilité matérielle de le joindre et il fait procéder par le tribunal d'instance à la nomination d'un expert chargé d'examiner les bâtiments dans les 24 heures. Si l'expert constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le maire prend un arrêté de péril dans lequel il ordonne les mesures provisoires nécessaires. Cette procédure ne permet pas la démolition intégrale d'un bâtiment ni même des travaux importants destinés à conforter durablement une construction. L'arrêté doit impartir un délai au propriétaire afin de permettre au maire de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire, une fois le, délai expiré, les mesures prévues par l'arrêté. Le montant des frais avancés par la commune est ensuite recouvré comme en matière d'impôts directs.

2) LA PROCEDURE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

La loi du 02 août 1989 a mis à la disposition des maires, en vue de leur permettre d'assurer la préservation et l'entretien de l'environnement, la procédure d'état d'abandon manifeste. Ainsi lorsque des immeubles ou des terrains situés au sein de l'agglomération d'une commune ne sont pas entretenus, le maire peut, à la demande du conseil municipal, engager la procédure d'état d'abandon manifeste du bien en cause.

Cette procédure comprend plusieurs étapes

a. Le constat provisoire

Le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal provisoire affiché pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux concernés. Ce procès-verbal détermine quels sont les travaux indispensables afin de faire cesser l'état d'abandon. Il est publié dans la presse et notifié aux propriétaires, ou en mairie s'ils sont inconnus.

b. La déclaration définitive de l'état d'abandon manifeste

A l'issue d'un délai de 6 mois, et si entre temps les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état d'abandon ou n'en ont pas manifesté l'intention, le maire peut constater par un 2nd procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle.

c. L'expropriation au profit de la commune

Le conseil municipal, saisi par le maire, doit alors décider s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune dans les conditions prévues par le code de l'expropriation. L'expropriation doit avoir pour but, soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, rénovation ou aménagement. Le Conseil d'Etat considère que la procédure de péril ne s'applique pas aux bâtiments communaux, même ceux appartenant au domaine privé de la commune.