

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article281>

Immeubles menaçant ruine : mettre en demeure le bon propriétaire

- Jurisprudence -



Publication date: mardi 17 octobre 2006

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Quand on se lance dans une procédure de péril, mieux vaut mettre en demeure le bon propriétaire sous peine de s'exposer à une plainte au pénal pour destruction de biens appartenant à autrui.

Les locaux d'une usine fermée depuis 30 ans posent des problèmes de sécurité et de salubrité au sein d'une commune rurale de la Nièvre (200 habitants). Le mécontentement de la population atteint son comble lorsque deux raves parties y sont organisées courant 2001. Un rapport de la DDASS attire l'attention du maire sur la dangerosité du bâtiment.

Après une mise en demeure infructueuse adressée à la société, la municipalité fait procéder au démontage et à l'enlèvement des bâtiments désaffectés.

Sauf que les biens détruits n'appartenaient pas à la société mise en demeure mais à un particulier... Ayant appris cette destruction par un ancien salarié de l'usine, le vrai propriétaire dépose plainte trois ans plus tard des chefs de violation de domicile, de destruction et dégradations de biens appartenant à autrui et vol.

Le juge d'instruction rend une ordonnance de non lieu que confirme la chambre de l'instruction de la Cour d'appel de Bourges :

– l'hypothèse d'une erreur d'appréciation sur la réelle propriété des immeubles détruits était d'autant plus plausible que le responsable foncier de la société mise en demeure s'était procuré un plan cadastral et avait pu constater que les terrains se trouvaient sur une parcelle lui appartenant. La méprise invoquée est également rendue crédible par la circonstance que tous les bâtiments n'ont pas été détruits.

– La municipalité a agi pour répondre à un danger incontestable et sans avoir l'intention de nuire.

Le requérant conteste cette analyse en relevant que l' élu pouvait d'autant moins se méprendre sur la réelle propriété des immeubles détruits que, courant 2000, il s'était rendu sur place et s'était entretenu avec lui.

La Cour de cassation n'en confirme pas moins le non lieu dès lors qu'en vertu de l'article 575 du code de procédure pénale, la partie civile (sauf exceptions limitativement prévues par le texte) ne peut se pourvoir en cassation contre un arrêt de non lieu d'une chambre de l'instruction en l'absence de pourvoi formé par le ministère public.

PS:

– Même si en l'espèce les poursuites pénales se sont soldées favorablement pour le maire mis en cause, il n'en demeure pas moins que mieux vaut s'assurer de la propriété des immeubles menaçant ruine avant de lancer la procédure de péril.

– Rappelons que même dans la nouvelle procédure de péril simplifiée (ordonnance 2005-1566 du 15 décembre 2005 applicable depuis le 1er octobre 2006 alors que le décret d'application date du 8 novembre 2006) , la destruction d'un immeuble ne peut se faire qu'après autorisation préalable du juge judiciaire (tribunal d'instance statuant en la forme des référés).

– En l'absence de pourvoi du parquet, une partie civile ne peut pas se pourvoir contre un arrêt de non lieu rendue par une chambre de l'instruction (sauf 7 exceptions prévues par l'article 575 du code de procédure pénale).