

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article508>

Police des immeubles menaçant ruine : quels frais remboursables

?

- Jurisprudence -



Publication date: vendredi 4 juillet 2008

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale &
associative - Tous droits réservés

Une commune qui a exécuté d'office des travaux dans le cadre d'une procédure de péril imminent peut-elle obtenir le remboursement par les propriétaires négligents des sommes qu'elle a dues engager sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales pour mettre fin au péril ?

Non tranche le Conseil d'Etat : « les pouvoirs que le maire tient des dispositions des articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation ne lui permettent pas de mettre à la charge d'un propriétaire des travaux sur d'autres propriétés que la sienne ». Peu importe que « les travaux effectués sur le réseau public d'évacuation des eaux pluviales auraient été nécessaires pour faire cesser l'état de péril imminent »

[1]

A la suite de l'effondrement du mur de soutènement d'une propriété, le maire d'une commune rhodanienne (20 000 habitants) engage une procédure de péril imminent prévue par l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation alors en vigueur.

Au vu du rapport de l'expert désigné par le tribunal d'instance de Lyon, le maire prescrit, par arrêté du 12 mars 2002, les mesures provisoires visant à garantir la sécurité publique « notamment par étaieage, bâchage et destruction partielle » du mur.

Les propriétaires n'ayant pas exécuté les mesures prescrites, le maire fait procéder d'office aux travaux. Un titre exécutoire pour le montant de 66 283,76 euros est émis à l'encontre des propriétaires défaillants en application de l'article L. 511-4 du même code. Les propriétaires et leur assureur contestent le titre exécutoire en relevant qu'une partie « de la somme mise à leur charge concernait des travaux effectués sur le réseau public d'évacuation des eaux pluviales ».

Par un jugement du 30 mars 2006, le tribunal administratif de Lyon rejette leur demande dès lors que ces travaux étaient nécessaires pour faire cesser le péril imminent.

Le Conseil d'Etat annule le jugement :

« les pouvoirs que le maire tient des dispositions des articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation ne lui permettent pas de mettre à la charge d'un propriétaire des travaux sur d'autres propriétés que la sienne ».

Peu importe que « les travaux effectués sur le réseau public d'évacuation des eaux pluviales auraient été nécessaires pour faire cesser l'état de péril imminent ».

[Conseil d'État 4 juillet 2008 N° 293873](#)

PS:

– Selon l'article L.511-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version en vigueur au moment des faits, la commune peut recouvrer comme en matière d'impôts directs les frais qu'elle a engagés d'office à la suite d'une défaillance du propriétaire de l'immeuble menaçant ruine. Selon le Conseil d'Etat ces dispositions ne permettaient pas à une commune de mettre à la charge du propriétaire défaillant des travaux sur d'autres propriétés que la sienne et ce même si ces travaux étaient nécessaires pour faire cesser l'état de péril. Ainsi en l'espèce les travaux effectués par la commune sur le réseau public des eaux pluviales doivent rester à la charge de la commune quand bien même ceux-ci ont été consécutifs à l'arrêté de péril.

– Cette jurisprudence du Conseil d'Etat n'est valable que pour les procédures antérieures à la réforme de la police des immeubles menaçant ruine. En effet depuis le décret du 8 novembre 2006 (article R511-5 du code de la construction et de l'habitation) « la créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif ».

Le nouvel article L.511-4 du code de la construction et de l'habitation (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007) dispose pour sa part que sont désormais remboursables « les frais de toute nature avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants ».

[1] Photo : © Eric Chauvet