

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article700>

Immeuble menaçant ruine : opposition à travaux justifiée ?

- Jurisprudence -

Date de mise en ligne : lundi 30 mars 2009

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

Un maire peut-il, au motif qu'une action en justice a été introduite, s'opposer à la réalisation de travaux sur un immeuble frappé d'un arrêté de péril imminent ?

Le maire d'une commune de l'Hérault (2000 habitants) prend en novembre 2001 un arrêté de péril imminent et ordonne l'évacuation d'un immeuble appartenant à deux sociétés civiles immobilières (SCI) en raison de risques d'effondrement. L'expert désigné par le tribunal d'instance confirme la nécessité de la mesure d'évacuation puis, dans un second rapport, conclut à l'existence d'un risque d'effondrement de quatre planchers et à la nécessité de travaux de réfection.

En réponse à une lettre du gérant des sociétés relatif à l'exécution de ces travaux, le maire fait part, par courrier, de son opposition à une quelconque intervention sur l'immeuble. Il justifie son refus par la recours introduit par les SCI contre son arrêté.

Par un jugement du 29 novembre 2005, le tribunal administratif de Montpellier juge fautive l'opposition ainsi exprimée par le maire et condamne la commune à indemniser les sociétés des pertes de loyers consécutives.

Le conseil d'Etat confirme cette position : le courrier adressé par le maire constitue bien une décision d'interdire la réalisation de tous travaux sur l'immeuble. Cette décision illégale est constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de la commune laquelle devra indemniser les SCI des pertes de loyers consécutives. La commune ne peut utilement rechercher à s'exonérer en invoquant une faute des SCI qui auraient dû passer outre à la décision du maire.

Post-scriptum :

Engage la responsabilité de la commune le maire qui s'oppose à la réalisation de travaux nécessaires pour éviter l'effondrement d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril imminent. Peu importe que le propriétaire conteste en justice la réalité du péril.

Texte de référence :

[Article L511-3 du code de la construction et de l'habitation](#)