

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9539>

# Immeuble menaçant ruine vandalisé, responsabilité de la commune engagée

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 24 mai 2024

---

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

---

## **Appartement vandalisé après l'évacuation des habitants d'un immeuble prescrit par un arrêté de péril grave et imminent : la commune est-elle responsable ?**

**Oui** tranche ici le tribunal administratif de Toulon faute pour la commune, en violation des engagements pris dans l'arrêté de péril, d'avoir mis en œuvre des mesures de sécurisation de la résidence. Cette carence ayant permis à des individus de pénétrer dans l'immeuble et vandaliser le logement de la victime, la responsabilité pour faute de la commune est engagée.

Suite à un effondrement du sous-sol provoquant un glissement de terrain au pied d'un immeuble dans le Var, le maire émet un arrêté de péril grave et imminent, entraînant l'évacuation des résidents.

Deux ans après le sinistre, en visitant son ancien appartement pour y récupérer des meubles, une propriétaire découvre que son domicile a été vandalisé et des objets ont été dérobés.

Son assureur l'indemnise de son préjudice à hauteur d'un peu moins de 18 000 euros puis recherche la responsabilité de la commune. L'assureur reproche à la ville de ne pas avoir condamné les accès aux étages de l'immeuble en dépit des prescriptions de l'arrêté de péril grave et imminent.

Le tribunal donne raison au requérant.

En effet, le juge s'appuie sur les conclusions de l'expert et relève que l'arrêté de péril était assorti d'une mesure visant à faire condamner sans délai les accès aux étages. Or, cette prescription n'a pas été mise en œuvre « ce qui a permis à des individus de pénétrer dans l'immeuble et vandaliser le logement de la victime ».

Et la commune ne peut valablement soutenir que l'accès à la résidence avait été barricadé empêchant ainsi toute intrusion puisque des photos des lieux démontrent le contraire.

Le lien de causalité entre l'absence de sécurisation des logements et le préjudice lié au vol est établi. La responsabilité pour faute de la commune est engagée.

L'assureur subrogé dans les droits de son assurée est fondé à réclamer le remboursement de l'indemnité versée.

Le maire ne peut faire usage de son pouvoir de police spéciale relatif aux immeubles menaçant ruine (laquelle inclut la sécurité des habitants de l'immeuble) en engageant la procédure de péril prévue par le code de la construction et de l'habitation (articles L511-1 et suivants), que si la cause du sinistre, est interne à l'immeuble (exemple : défaut d'entretien). En revanche si la cause du danger est extérieure à l'immeuble (inondation, éboulement de terrain...), alors le maire ne peut faire usage que de son pouvoir de police générale qui suppose la caractérisation d'un danger grave et imminent.

**Le maire peut-il mettre en demeure des propriétaires de réaliser des travaux de réparation sur leur maison fragilisée par des crues ?**



**Le maire peut-il, en urgence, ordonner la démolition d'un bâtiment sinistré par un incendie et qui menace de s'effondrer sur la voie publique ?**

[Tribunal administratif de Toulon, 2 mai 2024 : n°2103168](#) (PDF)\*

\* Merci aux éditions Lexis Nexis de nous avoir autorisés à publier le jugement téléchargé sur [Lexis360 intelligence](#) (disponible sur abonnement)