

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9718>

Immeuble menaçant ruine : l'urgence ne peut pas attendre

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 12 septembre 2025

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

Un maire peut-il attendre huit mois avant de faire exécuter les mesures de sécurité prescrites par un arrêté de péril ?

Non. La cour administrative d'appel de Toulouse rappelle que le maire dispose de pouvoirs de police lui permettant d'agir en urgence pour prévenir les risques liés à un immeuble menaçant ruine. En cas de défaillance du propriétaire, il peut faire exécuter d'office les travaux nécessaires à la sécurité publique. En l'espèce, à la suite de l'effondrement partiel des murs d'un bâtiment, le maire a déclenché la procédure d'urgence prévue par l'ancien article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), applicable au litige. L'arrêté de péril imposait au propriétaire du bâtiment mitoyen de réaliser des travaux de sécurisation dans un délai d'un mois. Face à l'inaction de ce dernier, le maire a pourtant attendu huit mois avant d'intervenir. Ce délai a été jugé « excessivement long », caractérisant une carence fautive. Cependant, cette faute n'a pas entraîné la responsabilité de la commune : les requérants (dont la propriété est mitoyenne à l'immeuble en ruine) n'ont pas démontré de lien de causalité direct et certain entre ce retard et l'aggravation de leurs préjudices. L'expert a imputé le sinistre au propriétaire défaillant, tout en relevant des non-conformités sur le mur des demandeurs.

En 2016, des travaux de dépose de toiture sur un immeuble provoquent des infiltrations d'eau dans la propriété mitoyenne. Deux ans plus tard, des portions de murs appartenant à ces bâtiments et à leurs voisins s'effondrent.

Sur la base du rapport établi par l'expert désigné par le juge des référés, le maire prend, le 16 mars 2018, un **arrêté de péril imminent** en application de l'ancien article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet arrêté impose au propriétaire de l'immeuble mitoyen de réaliser des mesures provisoires de sécurisation et interdit immédiatement et totalement l'occupation des lieux aux propriétaires de l'immeuble sinistré.

[Immeuble fragilisé par un incendie : interdiction d'habiter justifiée](#). Le maire n'excède pas les limites de son pouvoir de police spéciale en prenant un arrêté interdisant l'occupation des lieux. La mesure n'était pas disproportionnée au regard de l'état réel de l'immeuble.

Une carence fautive du maire avérée

Aucune mesure effective de sécurisation n'est mise en œuvre dans le délai d'un mois prévu par l'arrêté. Les travaux, qui auraient dû être réalisés d'office en raison de la défaillance du propriétaire, ne sont entrepris que plus d'un an après l'effondrement.

Estimant que cette inaction a aggravé leurs préjudices, les propriétaires voisins recherchent la responsabilité de la commune pour carence fautive du maire dans l'exécution des mesures prescrites. Ils réclament plus de 80 000 € en réparation (travaux structurels, électricité, peinture, préjudices de jouissance, financiers et moraux).

Le tribunal administratif de Montpellier rejette leur demande ce que confirme la cour administrative d'appel de Toulouse.

La responsabilité de la commune est engagée pour faute simple en cas de carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police des édifices menaçant ruine rappelle la cour administrative.

La procédure applicable en matière de péril imminent était celle décrite par l'article L.511-3 du CCH dans sa version alors en vigueur.

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. / Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble. / Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. »

[Réforme de la police de l'habitat](#). Une ordonnance du 16 septembre 2020 a réformé en profondeur la police de l'habitat et notamment l'habitat indigne (Ordonnance n°2020-144). Depuis le 1er janvier 2021, le maire dispose de nouvelles prérogatives en cas de risques pour la sécurité des occupants des logements. Cette ordonnance a été complétée par le décret du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

La cour reconnaît que le maire a commis une faute en s'abstenant d'intervenir d'office après la carence du propriétaire, alors que l'arrêté de péril imminent le permettait.

L'arrêté accordait un délai d'un mois pour réaliser les travaux, mais aucun délai n'était fixé pour l'intervention d'office. Or, la situation présentait un danger grave pour la sécurité publique, confirmé par l'expert.

Dans ce contexte, les mesures prescrites devaient être mises en œuvre à très brève échéance après l'arrêté du 16 mars 2018. Pourtant, la commune ne justifie aucune démarche avant plusieurs mois. Ce n'est que huit mois après l'arrêté que le maire confie les travaux à une entreprise.

Un délai jugé « excessivement long » par la cour, caractérisant une carence fautive :

En tardant ainsi à intervenir pour remédier à ce péril, malgré sa parfaite connaissance de l'urgence de la situation, le maire (...) a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune ».

Une faute sans conséquence indemnitaire en l'absence de lien de causalité

Les demandeurs soutiennent que ce retard a aggravé les désordres, en raison des intempéries entre 2016 et 2019. La commune conteste tout lien de causalité, invoquant la responsabilité exclusive des propriétaires.

La cour estime que les requérants n'apportent pas la preuve d'un lien direct et certain entre la carence du maire et l'aggravation des dommages. Certes, un premier rapport d'expertise, établi en 2020, avait évalué à 25 % la part imputable au retard de la commune dans l'aggravation des désordres. Mais un second rapport a écarté toute responsabilité communale, imputant les dommages à 100 % au propriétaire de l'immeuble mitoyen et aux non-conformités affectant le mur des appelants, ainsi qu'à une insuffisance de bois dans sa structure.

En l'absence de lien de causalité établi, les conclusions indemnitaires sont rejetées : la responsabilité de la commune n'est pas engagée.

En cas d'accident ayant entraîné des blessures et/ou des morts, la responsabilité pénale du maire peut être engagée si, bien qu'alerté sur la dangerosité d'un bâtiment, il n'a pas exercé ses pouvoirs de police relatifs aux immeubles menaçant ruine. Tel a été jugé le cas par le Tribunal correctionnel de Valenciennes ([Tribunal correctionnel de Valenciennes, 15 avril 2015, n° 875/2014](#)). Les négligences des propriétaires qui n'ont pas correctement entretenu leur bien n'exonèrent pas l' élu de ses propres responsabilités : en n'engageant pas de procédure de péril, l' élu a en effet commis une faute qui exposait les riverains à un danger qu'il ne pouvait ignorer. Peu importe que les propriétaires négligents n'aient pas, pour leur part, été poursuivis... En l'espèce le mur d'un bâtiment désaffecté, connu pour être en très mauvais état, s'était effondré sur une véranda mitoyenne où se tenait une fête familiale, blessant plusieurs personnes dont un enfant grièvement. Le maire a été reconnu coupable de blessures involontaires, faute pour lui d'avoir pris un arrêté de péril alors qu'il avait été alerté du mauvais état de l'immeuble.

[Cour administrative d'appel de Toulouse du 24 juin 2025 n°23TL02093](#)