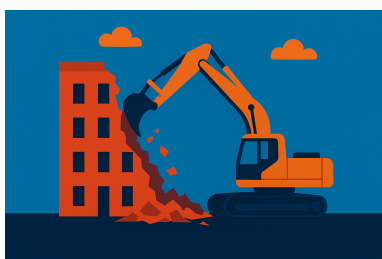


<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9807>

Démolition d'un immeuble en extrême urgence : un pouvoir du maire, une charge pour la commune

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 9 janvier 2026

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

Un maire peut-il, au titre de son pouvoir de police générale, ordonner en urgence la démolition d'un immeuble qui menace de s'effondrer ?

Oui mais.... aux frais de la commune (au moins dans un premier temps) rappelle la cour administrative d'appel de Versailles.

Pourquoi ?

En situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire peut ordonner la démolition sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales. Cette solution est consacrée par le Conseil d'État (CE, 4 juillet 2024 : n°464689).

Au cas présent, le juge estime que la démolition était justifiée par l'aggravation des désordres conduisant à un risque « imminent » d'effondrement du bâtiment sur la voie publique résultant de la fragilisation de sa structure et de la présence d'un étaieement inadapté pour le soutenir.

La démolition de l'immeuble ne présente donc pas de caractère fautif tranche la cour administrative d'appel contrairement aux premiers juges qui avaient condamné la commune à verser plus de 370 000 euros aux requérants.

Mais une démolition décidée au titre du pouvoir de police générale du maire est réalisée aux frais de la commune. Et la note est salée : 139 560 euros !

si la commune veut obtenir le remboursement auprès du propriétaire (faute ou enrichissement sans cause), la contestation de la créance relève de la juridiction judiciaire, quel que soit le mode de recouvrement. En conséquence, la cour ne statue pas sur la question de la prise en charge finale des frais de démolition. C'est également le juge judiciaire qui est compétent pour se prononcer sur une éventuelle imputabilité du réseau d'assainissement dans les désordres constatés : *"les litiges relatifs aux rapports entre ce service et ses usagers relèvent de la compétence de la juridiction judiciaire. Ainsi, il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de connaître des litiges relatifs aux dommages causés à ces derniers à l'occasion de la fourniture du service, peu important que la cause des dommages réside dans un vice de conception, l'exécution de travaux publics ou l'entretien d'ouvrages publics"*.

Dans une commune des Yvelines, un immeuble situé en centre-ville, dans une rue très fréquentée, comprenant un local commercial et trois appartements, présente de graves fissurations apparues dès 2017.

En 2018, le maire engage la procédure d'urgence alors applicable au titre de l'ancien article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation (péril imminent).

Le rapport d'expertise ordonné par le juge confirme des fissures importantes en façade et conclut à un risque d'effondrement, caractérisant un état de péril imminent.

Sur la base de ce rapport, le maire déclare le péril imminent, interdit l'occupation de l'immeuble et enjoint aux propriétaires de réaliser, dans un délai très court, des mesures conservatoires pour garantir la sécurité publique et mettre fin à l'imminence du danger.

À l'été 2020, après une mise en demeure restée sans effet et face à l'aggravation des désordres (bascullement marqué de la façade vers une impasse), le nouveau maire ordonne la démolition immédiate sur le fondement de sa police générale (articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du CGCT) afin de prévenir un effondrement.

Les propriétaires contestent cette décision, estimant qu'elle est fautive et engage la responsabilité de la commune. Ils contestent également le titre exécutoire émis pour recouvrer les frais de démolition et mettent en cause la commune ainsi que la communauté urbaine, invoquant des désordres du réseau d'assainissement à l'origine d'infiltrations ayant fragilisé le sol.

Par jugement du 3 février 2025, le tribunal administratif de Versailles condamne :

- la commune à verser 371 500 € pour la perte du bien immobilier et le préjudice moral ;
- la communauté urbaine à verser 81 625 € pour la perte de loyers et le préjudice moral.

La commune et la communauté urbaine interjettent appel et demandent l'annulation de ce jugement.

La décision de démolir est justifiée

La cour administrative d'appel rappelle que, lorsqu'une situation d'extrême urgence crée un péril particulièrement grave et imminent nécessitant une démolition immédiate, le maire ne peut agir que sur le fondement de sa police générale, conformément aux articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du CGCT.

Le Conseil d'Etat ([Conseil d'Etat, 10 octobre 2005, n° 259205](#)) a déjà statué en ce sens :

En présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire peut, quelle que soit la cause du danger, faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale, et notamment prescrire l'exécution des mesures de sécurité qui sont nécessaires et appropriées".

À l'inverse, l'ancien article L.511-3 du Code de la construction et de l'habitation, applicable en cas de péril imminent, limite l'action du maire à des mesures provisoires destinées à garantir la sécurité (évacuation, étalement, confortement, clôture...), aux frais du propriétaire. Une démolition ne peut être ordonnée sur ce seul fondement. Ainsi, il a été jugé que le maire n'excédait pas son pouvoir de police spéciale en interdisant l'occupation des lieux ([Cour administrative d'appel de Marseille, 28 mars 2025 : n°24MA00731](#))

Pour sa part, la cour administrative d'appel de Versailles, relève que le maire a légalement ordonné la démolition de l'immeuble sur le fondement de son pouvoir de police générale.

Procédure d'urgence en cas de péril imminent et démolition suite à la 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](#)).

Les articles L. 511-19 et suivants du CCH prévoient une procédure d'urgence qui dispense notamment l'autorité de police du respect de la procédure contradictoire préalable. Il faut pour cela que soit constaté un « danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9 ». Dans ce cas l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. Dans le cas où les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office.

Cette procédure permet une intervention très rapide (parfois dans la journée en l'absence de saisine du tribunal administratif pour nomination d'un expert).

En revanche, la démolition sous ce fondement ne peut être engagée qu'en dernier ressort (si aucune mesure ne permet d'écarter le danger) et uniquement après autorisation du président du tribunal judiciaire, statuant en procédure accélérée au fond : pas de démolition unilatérale sur le seul fondement des articles L. 511 19 et s. du CCH.

Le rapport présentant l'ordonnance souligne que « dorénavant, le maire pourra utiliser cette nouvelle police pour traiter les situations qui nécessitent une intervention dans la journée » alors qu' il était contraint d'utiliser sa police générale.

Lire notre FAQ "[Réforme de la police de l'habitat : les nouveaux pouvoirs du maire](#)".

Le juge constate, point par point, l'inexécution persistante des injonctions adressées aux propriétaires :

- La commune a multiplié les courriers de rappel, les enjoignant à mettre en œuvre les mesures prescrites par l'arrêté de péril ;
- L'expert, par notes et courriers, a demandé le renforcement de l'étalement, puis insisté sur « l'absolue nécessité de travaux immédiats de confortement ». Il décrit des fissures aux écartements très importants, révélant « un basculement du corps principal du bâtiment vers l'impasse » ;
- L'expert a en outre alerté l'assureur de la copropriété, exprimant sa « vive inquiétude » face à « l'aggravation continue des désordres » et soulignant « l'urgence de travaux à réaliser sans délai ».

Malgré ces alertes, les propriétaires n'ont engagé aucun des travaux demandés constate le juge.

Malgré ces alertes, les propriétaires n'ont engagé aucun des travaux demandés, relève le juge.

Le juge s'appuie également sur les avis de deux sociétés spécialisées – l'une en génie civil, l'autre en étalement et confortement – sollicitées par la commune : toutes deux concluent à « l'existence d'un danger d'effondrement imminent, menaçant la voie publique et les bâtiments voisins », et à « la nécessité de procéder à la démolition ». L'extrême gravité des désordres, fin juillet et début août 2020, est donc suffisamment étayée par ces avis concordants.

En conséquence, la cour administrative d'appel retient que la démolition ne présente aucun caractère fautif : elle était

justifiée par « l'aggravation des désordres conduisant à un risque imminent d'effondrement sur la voie publique », résultant « de la fragilisation de la structure et de la présence d'un étaiment inadapté, dont le remplacement exposait lui-même à des risques ».

Conséquence : le jugement du TA de Versailles du 3 février 2025, condamnant la commune à verser 371 500 € correspondant à la valeur vénale de l'immeuble, est annulé.

La commune doit avancer les frais de démolition

Lorsque la démolition est décidée au titre de la police générale du maire, les travaux sont exécutés aux frais de la commune.

Dans cette affaire, le maire a émis un titre exécutoire à l'encontre des propriétaires pour recouvrer les frais de démolition (139560€). Saisi par ces derniers, le tribunal administratif de Versailles (TA Versailles, 29 juin 2023, n°2100938, 2102322) s'est reconnu compétent et a annulé ce titre.

La cour administrative d'appel adopte une position inverse : elle annule le jugement et rejette la demande, estimant que le litige relève d'une juridiction incompétente pour en connaître.

Elle rappelle que :

« Si la commune souhaite obtenir le remboursement auprès d'un propriétaire privé des frais qu'elle a exposés à l'occasion de travaux de démolition engagés sur ce fondement en invoquant la responsabilité civile de ce propriétaire, au titre soit d'une faute soit de son enrichissement sans cause, la contestation de la créance invoquée par la personne publique constituée, quel que soit son mode de recouvrement, un litige relevant de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire » ([CE, 4 juillet 2024 : n°464689](#)).

En septembre 2025 ("[On doit attendre que les bâtiments s'écroulent sur les gens ? : ce maire des Yvelines réclame un fonds de soutien](#)" - Le Parisien 15 décembre 2025) , le maire de la commune a adressé un courrier à la ministre chargée du logement pour demander la création d'un fonds spécifique destiné à financer les mesures de mise en sécurité des bâtiments menaçant ruine. Il souligne que « *les communes doivent souvent faire face à des coûts très élevés, alors qu'il est crucial d'agir rapidement pour protéger la vie des habitants* », en référence aux effondrements tragiques survenus à Marseille (rue d'Aubagne en 2018 et rue de Tivoli en 2023).

La faute au réseau d'assainissement ?

Les propriétaires soutenaient que les désordres affectant l'immeuble provenaient d'infiltrations d'eau au niveau des fondations, imputables à des défaillances du réseau d'assainissement. Mais la cour administrative d'appel décline la compétence administrative pour ce volet :

Eu égard aux rapports de droit privé qui lient le service public industriel et commercial de l'assainissement à ses usagers, les litiges relatifs aux rapports entre ce service et ses usagers relèvent de la compétence de la juridiction judiciaire. Ainsi, il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de connaître des litiges relatifs aux dommages causés à ces derniers à l'occasion de la fourniture du service, peu important que la cause des dommages réside dans un vice de conception, l'exécution de travaux publics ou l'entretien d'ouvrages publics ».

Dès lors que le dommage trouve son origine dans une canalisation exploitée dans le cadre du service d'assainissement, l'ouvrage en cause relève de ce service. Hors le cas où le sinistre aurait une cause totalement étrangère à ce service, la demande indemnitaire formée par l'utilisateur ne peut se fonder que sur le contrat de droit privé qui le lie au service.



Le juge détaille le rapport d'expertise de 2021 qui souligne que l'immeuble présente des désordres graves et évolutifs :

- Maçonnerie au-dessus des fenêtres du premier étage atteinte, volets désaffleurant de plusieurs centimètres, larges fissures et lézardes au niveau des appuis de baies ;
- Façade basculant nettement vers l'impasse des Hutins ; mur pignon bombé, façade arrière parcourue d'un réseau important de fissures ;
- À l'intérieur : plancher incliné de 3 à 4° vers l'impasse ; au deuxième étage, une panne supportant une grande surface de couverture presque totalement déchaussée, créant une situation « d'extrême dangerosité », s'ajoutant à des fissures très importantes.

Selon l'expert, les circulations d'eau au droit des fondations ont provoqué une érosion interne d'un sol sensible au gradient hydraulique, entraînant une perte de portance et des tassements progressifs sur une longue période. L'origine des circulations d'eau est multiple, mais l'expert implique « de manière certaine » le réseau d'assainissement (défauts, fissures et fractures sur le branchement de l'immeuble et sur des tronçons voisins). Il n'exclut pas des contributions du réseau d'adduction d'eau ni des déversements d'eaux pluviales d'immeubles proches. Toutefois, il écarte l'hypothèse d'une cause exclusivement externe au service d'assainissement et confirme le fonctionnement unitaire des réseaux au droit des immeubles.

Les préjudices invoqués par les propriétaires résultent donc de désordres survenus à l'occasion de la fourniture du service public d'assainissement et affectent des ouvrages de ce service (canalisation sous la voie publique et branchement). Le litige, lié à l'exécution de ce service dont les requérants sont usagers, relève de la compétence des juridictions judiciaires.

En conséquence, la cour annule le jugement du 3 février 2025 par lequel le tribunal administratif s'était reconnu compétent pour statuer sur la demande d'indemnisation dirigée contre la communauté urbaine et la commune au titre des défauts du réseau d'assainissement.

[Cour administrative d'appel de Versailles, 11 décembre 2025 : n°23VE02083](#)