

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9813>

# Immeuble menaçant ruine > Démolition en urgence > Légalité

- Questions & Réponses - La jurisprudence par thématique - Pouvoirs de police -



Date de mise en ligne : jeudi 11 décembre 2025

---

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 étaielement 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"*.

**Cour administrative d'appel de Versailles, 11 décembre 2025 : n°23VE02083**