



ACTUALITE de JURISPRUDENCE : LES BATIMENTS MENACANT RUINE

La jurisprudence administrative, brièvement analysée ci-après, concerne à la fois des arrêtés antérieurs au 1 janvier 2001 qui conservent tout leur intérêt, en rappelant ou en précisant certains points de fond, indépendants des modifications de procédure apportées par la loi SRU puis par l'ordonnance de 2005 et le décret de 2006.

La jurisprudence, depuis lors, conforte des points importants de champs entre péril imminent et péril ordinaire, précise des principes de procédure, notamment en cas de travaux effectués d'office.

Par ailleurs, il y a une abondante jurisprudence judiciaire sur le droit des occupants¹.

I - Champs respectifs des articles L.511-1 et suivants du CCH et de l'art 2212-2 du CGCT

Une très abondante jurisprudence a posé les principes des champs respectifs des articles relevant pour ceux du CCH de la police spéciale du maire, alors que ceux du CGCT relève de sa police générale : cette distinction est devenue de plus en plus importante au fur et à mesure du renforcement des obligations et responsabilités des propriétaires d'immeubles menaçant ruine

On citera, à titre d'exemple, **un arrêt du 27/06/1996** dans lequel **la CAA de Bordeaux** a rappelé que *"Considérant que les dispositions des articles L.511-1 et suivants... , qui prévoient, notamment, de mettre à la charge du propriétaire les mesures destinées à remédier à l'état de péril de son immeuble ne sont pas applicables au cas où la ruine dont est menacé cet immeuble est la conséquence d'accidents naturels tels que ceux qu'énumère l'article L. 131-2-8 du code des commune"* a jugé que, en l'espèce, : *" qu'il résulte de l'instruction, et notamment du rapport de l'expert ... que le mur bordant la propriété de M. B présente des crevasses et d'importantes fissures; que si l'état de ruine qui est le sien a été provoqué par des glissements de terrain, cet état a été rendu possible par l'insuffisance d'armature des arches et de la dalle du couronnement, et par l'oxydation des aciers armant les arches, et résulte, ainsi, d'un défaut de construction ; que dans ces conditions les risques de destruction de l'immeuble ne peuvent pas être regardés comme provenant d'une cause extérieure à celui-ci; que dès lors, et contrairement à ce que soutient le requérant, le maire de Toulouse a pu légalement se fonder sur les dispositions de l'article L.511-1 du CCH pour ordonner la démolition du mur litigieux;"*

La CAA de Paris a jugé de même par un arrêt du 11/06/2003 /ville Pantin

"Considérant le versant de la colline sur lequel les immeubles en litige ont été construits est affecté par des mouvements de terrain liés à l'effondrement d'anciennes carrières de gypse et à des glissements de remblais dont les caractéristiques sont affaiblies par des circulations d'eau; qu'il ne résulte ni du rapport établi en 1987 par le BRGM ni du rapport de l'expert nommé par la VILLE DE PANTIN constatant l'état de péril des immeubles en cause ni enfin du rapport établi le 26 janvier 2001 par l'expert désigné par le juge du référé administratif à la demande de Mme C, que les désordres dont ils sont le siège seraient inhérents aux immeubles en cause et auraient été aggravés par l'état de ces constructions, en particulier par l'insuffisance de leurs fondations; que, dans ces conditions, le maire de Pantin ne pouvait légalement se fonder sur les dispositions précitées pour mettre à la charge des propriétaires desdits immeubles, par l'arrêté de péril attaqué, la réalisation d'études de sol;"

¹ Voir la note de jurisprudence en ligne sur le site internet de l'ANIL

Le **Conseil d'Etat par un arrêt du 10/10/2005 /commune de Badinieres, suite à un arrêté de péril** ordonnant la démolition d'un immeuble **rendu dangereux suite à un incendie** pris sur le fondement des articles du CGCT [code des communes] a rappelé que l'exercice de la police générale était justifiée par l'urgence **quelle que soit la cause du danger**. Le Conseil d'Etat a cassé l'arrêt en sens inverse de la CAA de Lyon du 4/07/2003 qui avait conclu que les frontières entre les champs respectifs des art 2212-2 du CGCT et des L.511-1 et suivants du CCH étaient étanches et s'appliquaient selon que les causes du péril étaient internes au bâtiment ou extérieures à celui-ci.

"Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 2212-2 du CGCT, qui reprend les dispositions de l'article L. 131-2 du code des communes applicable à la date de la décision attaquée : la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment : (...) 5° le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux (...), de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ; que l'article L. 2212-4 du même code, qui reprend les dispositions de l'article L. 131-7 du code des communes alors applicable, dispose : en cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances (...);

*"Considérant que les pouvoirs de police générale reconnus au maire par les dispositions précitées des..., qui s'exercent dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure, sont distincts des pouvoirs qui lui sont conférés dans le cadre des procédures de péril ou de péril imminent régies par les articles L. 511-1 à L. 511-4 du CCH, ..., qui doivent être mis en oeuvre lorsque le danger provoqué par un immeuble provient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres; **que toutefois, 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 ;.....***

*...."que dès lors, compte tenu de l'urgence de la situation et de la gravité particulière du danger que faisait peser l'état de péril de l'immeuble sur la sécurité publique, le maire a pu légalement faire application des pouvoirs qui lui sont reconnus **par les articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du CGCT** et prescrire la démolition de l'immeuble menaçant de s'effondrer..."*

Pour utiliser à l'encontre d'un propriétaire la procédure des art L511-1 et suivants du CCH, encore faut-il s'assurer que le propriétaire mis en cause l'est bien de l'édifice menaçant ruine, surtout lorsqu'il a exécuté les travaux prescrits et qu'il en demande le remboursement à la commune : **CE 15 /05/2013 req N° 354593**.

La question de la propriété d'un élément bâti doit normalement être réglée avant la procédure de péril et elle relève de la compétence du juge judiciaire. Elle se pose assez fréquemment dans le cas de *murs de soutènement de la voirie* au droit d'un terrain privé, et dont l'appartenance au domaine privé ou public n'apparaît nulle part. Dans ces cas la juridiction administrative, compétente pour apprécier la domanialité publique et statuer sur celle-ci, considère qu'en l'absence de titre de propriété, le mur de soutènement d'une voirie publique est présumé relever de la domanialité publique: **CE 27/07/2016**

"Considérant qu'en l'absence de titre en attribuant la propriété aux propriétaires des parcelles en bordure desquelles il est édifié ou à des tiers, un mur situé à l'aplomb d'une voie publique et dont la présence évite la chute de matériaux qui pourraient provenir des fonds qui la surplombent doit être regardé comme un accessoire de la voie publique, même s'il a aussi pour fonction de maintenir les terres des parcelles qui la bordent ;"

La présomption d'appartenance au domaine public, en l'absence de titre : même position de la **CAA de Nantes 14/06/2016** :

"Considérant que, dans ces conditions, le mur en litige doit être regardé comme accessoire de la voie publique et, en l'absence de titre en attribuant la propriété aux consorts E...propriétaires de la parcelle HX 282 ou à un tiers, comme appartenant au domaine public de la ville de Nantes, alors même qu'il n'aurait pas été construit par cette dernière ;"

sauf renvoi de la question préjudicielle au juge judiciaire : **CAA de Nancy 5/07/2016**

"Considérant qu'il appartient au juge administratif de se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public, même en l'absence d'acte administratif délimitant ledit domaine, sauf à

renvoyer à l'autorité judiciaire la solution d'une question préjudicielle de propriété lorsque, à l'appui de la contestation, sont invoqués des titres privés dont l'examen soulève une difficulté sérieuse ; qu'il suit de là que si, au cours d'une procédure engagée par un maire en application des dispositions de l'article L. 511-2 précité, le propriétaire présumé de l'ouvrage menaçant ruine à qui est notifié l'arrêté de péril se prévaut à l'encontre dudit arrêté, de la domanialité publique de l'ouvrage dont s'agit, le juge administratif est compétent pour examiner le bien-fondé de cette prétention sans avoir, sous la réserve ci-dessus indiquée, à surseoir à statuer sur le litige jusqu'à ce que les tribunaux de l'ordre judiciaire se soient prononcés sur une question préjudicielle de propriété;"

Mais encore ne faut-il pas que la propriété privée d'un mur de soutènement ait été établie clairement, ce qui justifie l'arrêté de péril pris par le maire à l'encontre du propriétaire : **CAA de Nancy 5/07/2016** : *" Considérant qu'il ressort clairement du " procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ", établi par un géomètre-expert, à la demande de M. A... que le mur longeant le chemin rural qui ceinture la propriété, objet du bornage, est privatif ; que, d'ailleurs, par jugement du 13 mai 2016, le tribunal d'instance de Briey a rejeté la demande de bornage judiciaire formée par M. A..., sur le fondement des dispositions de l'article 646 du code civil ", au motif que le bornage judiciaire de la parcelle présenterait un caractère frustratoire, le caractère privé de la propriété du mur, objet de l'arrêté de péril, étant établi ; que, dans ces conditions, l'appelant ne peut sérieusement contester qu'il n'est pas propriétaire du mur en question et qu'ainsi, il ne pouvait faire l'objet de la procédure de péril prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;"*

Le fait qu'un **bâtiment ait été squatté** n'exonère pas le propriétaire d'avoir à effectuer les travaux prescrits par un arrêté de péril : ainsi dans un **arrêt du 28/04/2015 N° 389775**, le Conseil d'État a confirmé l'obligation d'exécuter les travaux prescrits par un arrêté de péril imminent : *" que, dans ces conditions, et alors même que les dégradations seraient liées à la présence d'occupants sans droit ni titre pendant six mois en 2012 et que la société a fait toute diligence pour en obtenir l'expulsion dès la fin de l'année 2012, la présidente de Nantes métropole ne peut être regardée comme ayant ordonné des mesures qui seraient manifestement illégales...."*

Urgence pour évacuer un immeuble et procédure : ne pas se tromper de base juridique !

Un arrêt de juin 2019 vient de rappeler que n'est pas justifié l'ordre d'évacuation et d'interdiction d'habiter d'un immeuble parisien habité, pris par une ordonnance du préfet de police de Paris, (alors compétent) fondée sur l'art L2212-2 du CGCT (police générale) alors que l'immeuble était frappé d'un arrêté de péril ordinaire non suivi d'effet. Sur requête d'un copropriétaire occupant et du syndicat des copropriétaires, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la CAA de Paris qui avait justifié cet ordre d'évacuation, au motif que la procédure normalement applicable est celle de l'art L511-3 relative au péril imminent, sauf à justifier qu'une extrême urgence empêche le recours à cette procédure. (**arrêt du 5 juin 2019 N° 417305**)

Dans cette affaire, on peut aussi s'étonner que la non réalisation des travaux, laquelle a entraîné l'aggravation de la situation, n'ait pas été soulevée ... la réponse du préfet de police aurait dû être la réalisation de travaux d'office

II – Questions de procédure

S'agissant d'une situation où il y avait plusieurs propriétaires (mais non en copropriété) le Conseil d'Etat a écarté le fait que l'arrêté n'ait pas été notifié à tous les propriétaires, moyen soulevé par le requérant :

« Considérant qu'en jugeant que la circonstance qu'un arrêté pris sur le fondement du I de l'article L. 511-2 n'aurait pas été notifié à tous les propriétaires est sans incidence sur la légalité de cet arrêté, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit ; » (CE 24/05/2013 - N° 361338)

En cas de **propriétés mitoyennes** (donc d'éléments bâtis – murs notamment – dont la propriété est partagée entre 2 propriétaires) au bâtiment menaçant ruine, la procédure pour respecter le contradictoire doit prendre en compte les propriétaires mitoyens : ils doivent être associés à toute la procédure et l'arrêté doit leur être notifié : ce principe est rappelé par un **arrêt du CE du 10/10/2012 (N° 343348)**. Cet arrêt s'applique à un arrêté de péril avec démolition qui menaçait de ce fait la propriété mitoyenne, mené selon la procédure antérieure à la réforme de 2005; le principe vaut pour tous arrêtés de péril.

Cette question de mitoyenneté a été commentée, dans le même sens par la Cour administrative d'appel de Nancy dans un **arrêt du 9/06/2016** :

"Lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble en copropriété est en état de péril, et cela vaut pour un mur mitoyen, l'ensemble des copropriétaires doivent être visés par l'arrêté de péril et supporter la charge des travaux à due proportion de leur part de propriété."

.....;

"Il résulte de ce qui précède que la mitoyenneté de la construction située sur la parcelle 87 section 7 obligeait le maire de la commune de Strasbourg à prendre l'arrêté de péril ordinaire contesté à l'encontre de l'ensemble des copropriétaires qui doivent être mentionnés par la décision."

Dans une copropriété de fait, dénuée de syndicat constitué entre les copropriétaires, le maire a pu légalement notifier à chacun des copropriétaires les travaux à faire pour mettre fin au péril affectant une partie commune :

"....après avoir constaté qu'en l'absence de syndicat constitué entre les copropriétaires de l'immeuble cadastré E309, le maire de L avait enjoint à chacun d'entre eux de faire procéder à la démolition de la partie commune constituée par un passage voûté, le tribunal administratif en a déduit que M. F...n'était pas fondé à soutenir que l'arrêté attaqué serait illégal en tant qu'il n'aurait été pris qu'à son égard ; qu'en statuant ainsi, il n'a ni commis d'erreur de droit ni dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis " (CE 23/07/2014 - N° 364825)

Dans la même affaire (CE 23/07/2014 - N° 364825) le CE a confirmé la légalité de l'arrêté du maire de L qui, après avoir saisi le TA pour désignation d'un expert en application du L.511-3 du CCH, avait finalement pris un arrêté de péril non imminent sur le fondement du L.511-1.

III- Questions de démolition

Seul un arrêté de péril non imminent, ou "ordinaire" peut prescrire la démolition d'un bâtiment en péril.

Est illégal l'arrêté de péril imminent ordonnant la démolition d'un bâtiment;

La CAA de Lyon (arrêt Mouffakir/ 20/03/2001) rappelle que la démolition d'un bâtiment en application d'un arrêté de péril imminent constitue une faute, car seul un arrêté de péril ordinaire peut la prescrire, nonobstant le fait que, en l'espèce, l'état du bâtiment était tel que sa démolition était nécessaire pour mettre fin au péril.

Dans un **arrêt Westerloppe du 26/09/2001**, le CE a rappelé ces principes :

Compte tenu du danger que présentait un bâtiment en ruine pour la propriété des voisins et cet état relevant d'un défaut d'entretien et non d'une cause naturelle extérieure à celui-ci ...et en l'absence d'urgence :

"le maire ne pouvait légalement intervenir pour assurer la sécurité des personnes et des biens qu'en suivant la procédure des art L.511-1 et suivants du CCH à l'exclusion de celle prévue par le CGCT ; que si l'art L.511-2 permet au maire sous certaines conditions de faire procéder d'office à la démolition d'un immeuble, il doit préalablement être autorisé par le tribunal... ; que si, en cas de péril imminent, le maire peut, en application de l'art L.511-3 sans autorisation du tribunal faire exécuter les mesures provisoires indispensables à la cessation de l'état de péril imminent, lesdites mesures ne comportent pas la démolition totale de l'immeuble à laquelle il ne peut être procédé que conformément aux dispositions édictées à l'art L.511-2 "

Voir, de même, l' **arrêt du CE du 26/07/1985, Cne de Vigny** :

« Considérant que la démolition totale d'un immeuble, même dans l'hypothèse où il serait frappé d'une servitude d'alignement, n'est pas au nombre des mesures provisoires susceptibles d'être ordonnées en vertu des dispositions [de l'art. L 511-3]; que si l'immeuble litigieux pouvait par son effondrement compromettre la sécurité publique, le maire de Vigny ne pouvait légalement ordonner sa démolition qu'en suivant la procédure prévue à l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation " .

La CAA de Lyon dans un arrêt **Ville de Lyon du 21/05/1991** avait justifié, dans l'espèce, après une analyse technique très argumentée, une démolition sous arrêté de péril imminent compte tenu d'une situation exceptionnelle, en ces termes :

«la situation à laquelle était confronté le maire de Lyon doit être regardée comme ayant été exceptionnelle, et l'autorisait dans ces conditions à ordonner, dans le cadre de la procédure définie à l'article L.511-3 précité, la démolition de la villa de Mlle P, pour autant qu'étaient réunies les autres conditions présidant à la mise en oeuvre de cette procédure.... »

Le Conseil d'Etat met fin à cette jurisprudence par un arrêt du 6/11/2013 (N°349245)

Il précise à nouveau, d'une part, que la démolition ne peut être ordonnée que par une procédure de péril non imminent (art L511-2 du CCH) et jamais par un arrêté de péril imminent, mais aussi - et c'est une novation - que si, compte tenu de circonstances exceptionnelles, la démolition en urgence s'impose, elle ne peut être ordonnée qu'en police générale du maire, à savoir sur le fondement de l'art L.2212-2 du CGCT, et non en police spéciale du péril :

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions que, si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, après accomplissement des formalités qu'il prévoit, il doit, lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L. 511-3 afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité; qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en oeuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que 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; qu'un arrêté ordonnant la démolition d'un immeuble sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation est entaché d'une illégalité qui touche au champ d'application de la loi et doit, par suite, si elle n'a pas été invoquée par le requérant, être relevée d'office par le juge saisi d'un recours contre l'arrêté ; »

Confirmation de cette position du CE par un arrêt du 24/06/2014 n°359799

"Considérant qu'il résulte de ces dispositions que, si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application des dispositions de l'article L. 511-2 du ...CCH, après accomplissement des formalités qu'il prévoit, il doit, lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L. 511-3 afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité; qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en oeuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut ordonner cette mesure que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du CGCT"

Dans ce même arrêt, selon les dispositions ci-après, des démolitions partielles à caractère confortatif pourraient être admises en péril imminent :

"que, par leur ampleur, ces mesures de démolition excédaient les mesures provisoires que le maire peut ordonner en vertu de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation;".....

Dans un arrêt du **28/04/2015** - N° 389775, le Conseil d'État a :

- d'une part confirmé sa position quant à la base juridique des démolitions qui ne peuvent être prescrites que par un arrêté de péril ordinaire (pris sur la base de l'art L511-2 du CCH" et :

"qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en oeuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut ordonner cette mesure que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales;"

- d'autre part précisé l'étendue des travaux de démolition partielle, pouvant être prescrits et exécutés en application d'un arrêté de péril imminent : ; *"qu'il résulte des termes de l'arrêté de péril imminent que les travaux que la société a été mise en demeure de réaliser consistent essentiellement dans le murage de toutes les ouvertures, l'installation de clôtures de chantier, la dépose de certains éléments et couvertures et la démolition d'une souche de cheminée située sur un côté de la maison d'habitation; que s'il lui est également demandé de procéder à une démolition partielle d'un élément de l'ensemble immobilier situé au repère 4 du rapport d'expertise,....., qu'il y a un risque d'effondrement des restes du mur et de la toiture et que la démolition demandée ne porte que sur des restes de mur et de toiture; que, dans ces conditions,la présidente de Nantes métropole ne peut être regardée comme ayant ordonné des mesures qui seraient manifestement illégales et excéderaient, par leur ampleur, les mesures provisoires que l'autorité territoriale peut ordonner en vertu de l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation;"*

Quand ordonner la démolition ? Qualification des travaux

Selon une jurisprudence constante, le juge administratif rappelle qu'une autorité administrative ne peut prescrire des travaux assimilables à une construction ou à une reconstruction, compte tenu de l'état du bâtiment et de l'importance des travaux à faire : la démolition est alors justifiée;

Dans un arrêt du 25/03/1999, la CAA PARIS a ainsi justifié la démolition d'une copropriété compte tenu de l'importance des désordres :

"Considérant, en quatrième lieu, qu'il résulte de l'instruction et qu'il n'est pas contesté que les travaux de consolidation des planchers, de reconstruction de l'escalier, de réparation des toitures seraient d'une importance telle qu'ils équivaldraient à une véritable reconstruction de l'immeuble; qu'il convient en conséquence de prescrire la démolition de l'immeuble"

Dans un arrêt NGHIEM du 1812/2002, le CE a précisé la nature des travaux pour mettre fin au péril et compte tenu de la nature de ceux-ci a justifié la démolition effectuée d'office :

" Considérant qu'il résulte de l'instruction, et notamment du rapport d'expertise versé au dossier, que, s'il était encore possible en 1990, date à laquelle le requérant a entrepris à ses frais des travaux de consolidation dans l'immeuble dont il est copropriétaire, de mettre fin à l'état de péril, sans qu'il soit besoin de procéder à la démolition de l'immeuble, l'état de vétusté réparable était dépassé à la date où a été pris l'arrêté attaqué, en raison de l'insuffisance des travaux entrepris par l'ensemble de la copropriété; qu'à partir de 1995, l'état de péril permanent qui existait pour les occupants en raison des désordres affectant le gros œuvre, et notamment de l'effondrement des planchers, aurait imposé des travaux de sécurité équivalents, compte tenu de leur ampleur et de leur difficulté de réalisation, à une véritable reconstruction de l'immeuble ; qu'ainsi c'est à bon droit que le préfet de police a, d'une part, prescrit la démolition de l'immeuble et, d'autre part, constatant l'inexécution par les copropriétaires des travaux de démolition prescrits par son arrêté, fait procéder d'office et aux frais des copropriétaires concernés à ladite démolition "

Le Conseil d'Etat confirme une longue jurisprudence par laquelle il a été amené à qualifier les travaux pour valider, ou non, les arrêtés de péril prescrivant réparation ou démolition.

On rappellera ci-joint les termes **de l'arrêt Brulet / CE du 13/11/1968** :

"Considérant que le tribunal administratif peut ordonner la démolition dans le cas où les réparations nécessaires seraient d'une importance telle qu'elles équivaldraient à une véritable reconstruction de l'immeuble, il ne peut accueillir les conclusions à fin de démolition en se fondant sur des éléments d'ordre financier tels que la comparaison du coût de la réparation avec la valeur de l'immeuble ou avec sa rentabilité ;

Qu'ainsi le sieur Brulet ne saurait faire valoir utilement que les frais de réparation constitueraient une charge disproportionnée avec la valeur de l'immeuble et les revenus qu'il procure ;

Considérant que le tribunal administratif a demandé aux experts de préciser "au cas où une démolition ne s'imposerait pas si le coût des travaux de réparation estimés nécessaires dépasserait le coût de reconstruction du bâtiment après démolition totale " ;

Qu'il entendait ainsi leur donner pour mission de rechercher si ces travaux seraient d'une importance telle qu'ils équivaldraient à une véritable reconstruction ; "

Dans un arrêt du **2/07/2015**, la Cour administrative d'appel de Nancy a ainsi confirmé l'annulation par le TA d'un arrêté de péril ordinaire ayant prescrit la démolition d'un ensemble immobilier, en ayant rappelant le point suivant :

" Considérant que, sur le fondement des dispositions susmentionnées, le maire ne peut ordonner la démolition d'un immeuble que s'il estime que, compte tenu de l'état du bâtiment, les mesures de réparation ne remédieraient pas de façon efficace et durable aux dangers qu'il présente ou lorsque les réparations nécessaires seraient d'une importance telle qu'elles équivaldraient à une véritable reconstruction ";

Qu'en l'espèce sur le rapport de l'expert désigné par le maire de la commune :"il pouvait être mis fin aux dangers présentés par l'immeuble en cause au moyen de mesures n'équivalant pas à une reconstruction; que, cette mesure n'étant pas la seule alternative possible pour mettre fin au péril, le maire de la commune de C ne pouvait légalement ordonner la démolition du lot n° 11 de l'ensemble immobilier dénommé " les Villas d'A... "

La démolition d'office

Par ailleurs, depuis 2005, l'exécution des travaux d'office n'est plus soumise à autorisation ou saisine du juge des référés, sauf en cas de difficulté ou d'obstruction du propriétaire. Seule la démolition d'office est soumise à saisine préalable du juge qui est le président du TGI statuant en la forme du référé (et non le juge administratif comme l'a rappelé le **CE : arrêt 9/ 10/2009 Commune de St Pe de Bigorre**

IV – Les travaux de réparation prescrits

Doivent être définis et précis :

Le Conseil d'Etat a précisé (**arrêt du 30/11/2007 / ville de Marseille**) que l'arrêté devait mentionner précisément les éléments constitutifs du péril, indiquer la nature des mesures à prendre pour y mettre un terme, et depuis que les arrêtés ne sont plus homologués par le tribunal administratif, préciser la consistance exacte des travaux à effectuer. :

«_Considérant qu'un arrêté pris sur le fondement des dispositions précitées ... devait mentionner avec précision les éléments constitutifs du péril et indiquer la nature des mesures à prendre pour y mettre un terme; qu'en revanche, le maire n'était pas tenu de fixer le détail de ces mesures, dès lors qu'elles ressortaient clairement de la description des désordres » ; « Considérant que l'arrêté litigieux du maire de Marseille décrivait de manière détaillée les désordres affectant l'immeuble et les périls qu'ils engendraient ; que les mesures à prendre se déduisaient clairement de la description de ces désordres et dangers; que la nature de ces mesures, à savoir des travaux de réparation, était également précisée ; qu'ainsi l'arrêté attaqué du maire de Marseille contenait les précisions requises... »

Le propriétaire doit être en mesure de pouvoir les exécuter :

L'exécution des travaux d'office doit être justifiée et ne pas constituer un obstacle à la réalisation de travaux par le propriétaire (**CE 12/05/2010**)

« Considérant que si le maire de la commune de S se prévaut d'un arrêté de péril ordinaire en date du 21 juillet 2009 pris sur le fondement de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation mettant en demeure M. A de procéder à divers travaux de réparation dans un délai de six mois ainsi que d'une lettre de la même date l'invitant à autoriser la mairie à murer l'appartement, sans être en mesure de justifier de leur notification à l'intéressé, cet arrêté, à le supposer régulier, n'était pas susceptible de justifier légalement que la commune entreprenne d'office des travaux de murage de l'appartement; que ces travaux ont porté une atteinte manifestement illégale à la propriété de M. A ; »

Le propriétaire ne peut pas être empêché de réaliser les travaux par le maire et un tel agissement constitue une faute :

« Considérant que, contrairement à ce que soutient la commune, le tribunal administratif a exactement qualifié la lettre du 21 janvier 2003 en y voyant une décision du maire d'interdire la réalisation de tous travaux sur l'immeuble ; qu'il n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que cette décision illégale était constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de la commune; »
(CE 30/03/2009)

Au regard des servitudes d'urbanisme ou d'alignement.

Des servitudes d'alignement ou d'urbanisme liées au POS peuvent comporter des stipulations à respecter et empêcher certains travaux:

Ainsi la **CAA de Nancy dans un arrêt du 31/01/2005** (les Rousses) a-t-elle statué dans une affaire où il y avait divergence de préconisation entre les experts :

"Considérant qu'il résulte de l'instruction, et notamment du rapport de M. Z, expert de la commune dont les constatations de fait ne sont pas contredites par celles relevées après une visite contradictoire effectuée sur les lieux le 7 mai 2002 par M. Y, expert désigné par M. X que l'immeuble de ce dernier, inhabité et vide d'animaux depuis des décennies, présente un état de péril et un danger pour la sécurité publique qu'en revanche, les mesures propres à faire cesser le péril sont contradictoires dès lors que si M. Z préconise la destruction de l'immeuble, M. Y envisage sa conservation ;..."

La Cour en a tiré la conclusion suivante au regard du POS applicable :

"Considérant, cependant, qu'en raison du délabrement avancé, l'état de l'immeuble imposait des travaux de reconstruction imposant la délivrance d'un permis de construire auquel faisait légalement obstacle les dispositions de l'article NC1 du plan d'occupation des sols de la commune des Rousses applicable à la situation de l'immeuble qui prévoit notamment que ne sont admis dans cette zone que la rénovation, la restauration et la réhabilitation des bâtiments existants et non la reconstruction d'un immeuble; qu'ainsi..... les documents d'urbanisme faisaient obstacle à ce que des travaux de reconstruction de l'immeuble soient ordonnés"

Un arrêté de péril doit respecter les servitudes en **matière de protection du patrimoine**,

Ainsi la **CAA de Nantes dans un arrêt du 6/02/2003** a rappelé que :

"considérant que les dispositions précitées de la loi du 31/12/1913 (art 9) ne font pas obstacle à la mise en œuvre des pouvoirs de police que le maire tient des dispositions de l'art L.511-1 du CCH en cas de péril non imminent, dès lors que les services compétents du ministère de la culture ont donné leur consentement aux travaux préconisés par l'arrêté de péril;"

Dans deux affaires où la démolition suite à un arrêté de péril a été ordonnée et exécutée alors que le bâtiment se trouvait dans le champ de visibilité d'un monument historique et que la démolition ne pouvait être effectuée sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France, la Chambre criminelle de la Cour de Cassation a condamné les contrevenants :

*"alors que, d'une part, lorsqu'un immeuble menaçant ruine est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, sa démolition ne peut être ordonnée par le maire qu'après avoir obtenu l'accord de l'architecte des bâtiments de France; qu'en cas de **péril** imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France ; » **Cass 29/11/1995***

"et aux motifs que l'arrêté municipal du 22 janvier 1990 de mise en demeure de faire cesser dans les six mois de la modification , le péril résultant de l'état et de l'emplacement de l'immeuble, alors propriété des époux D, ne saurait justifier les travaux, sans les permis obligatoires, effectués trois ans plus tard, par un tiers, Patrick B, même si ce dernier n'était pas juge de l'illégalité de l'arrêté au regard de l'article R. 430-26 du Code de l'urbanisme ;

*"Attendu que Patrick B est poursuivi pour avoir exécuté, sans permis et sans l'autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France, des travaux dans le périmètre d'un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ; » **Cass 30/10/ 2000...***

V - Le Péril imminent

L'avertissement préalable du propriétaire

L'imminence du danger justifie le caractère rapide et non contradictoire de la procédure, (ainsi que le caractère provisoire des travaux) : le propriétaire est donc seulement averti et par tous moyens, sans aucune formalité, et pas nécessairement avant la saisine du juge.

Ainsi dans **un arrêt du 24/07/1987 – ville de Lyon/ FAYARD/AURAY** le CE a considéré :

« qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport d'expertise, qu'un effondrement pouvait se produire à tout instant; que, dès lors, le péril présenté par l'immeuble revêtait un caractère imminent; que les mesures provisoires figurant dans l'arrêté de péril du 27 avril 1984 étaient nécessaires pour garantir la sécurité ; que la circonstance que les propriétaires n'auraient pas été avertis par le maire préalablement à la saisine du juge du tribunal d'instance ... est sans incidence sur la légalité de l'arrêté attaqué dès lors qu'il est constant qu'ils ont été prévenus avant l'achèvement des opérations d'expertise.. ».

Encore faut-il qu'il ait effectivement été averti, comme l'a rappelé le **Conseil d'Etat (CE 30/01/2012)**

[Considérant] « qu'il ne ressort par ailleurs d'aucune pièce du dossier que les consorts A, qui n'habitaient pas sur place, auraient été avertis avant l'achèvement des opérations d'expertise ; que, dans ces conditions, en énonçant que les propriétaires avaient été prévenus des opérations d'expertise avant l'achèvement de celles-ci, le tribunal administratif a dénaturé les pièces du dossier ; que par suite, ... M. A et MB sont fondés à demander l'annulation du jugement attaqué »;

Les travaux

Le maire s'il est tenu de suivre l'avis de l'expert nommé par le tribunal administratif en ce qui concerne la qualification de l'imminence du danger² mais il ne peut prescrire au propriétaire que la réalisation de travaux de consolidation d'urgence :

CE 19/03/2010 : « *Considérant, en sixième lieu, que les mesures prescrites par les arrêtés des 28 décembre 2004 et 16 mai 2005 correspondent à celles préconisées par les rapports d'expertise pour mettre fin à l'état de péril imminent; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que des travaux moins importants auraient permis de mettre fin à cet état de péril imminent; »*

Et : CE 7/03/2012

Il est rappelé qu'en péril imminent, les travaux exécutés d'office ne peuvent excéder ceux qui relèvent de l'urgence et du provisoire et conformes à l'arrêté, lui-même limitant les travaux à ceux-ci.

« si les deux arrêtés des 16 juin 2005 et 22 mars 2006 avaient légalement prescrit des travaux d'étalement en ce qui concerne le premier arrêté et des travaux ayant pour objet d'éviter la chute de pierres en ce qui concerne le second arrêté, en revanche, les autres travaux exécutés d'office par la commune et relatifs notamment à la nature des planchers, à l'alimentation en eau, à la réfection de la toiture ou encore au déplacement d'un escalier, excédaient par leur nature et leur importance les mesures provisoires pouvant seules être légalement prescrites à un propriétaire selon la procédure de péril imminent prévue par les dispositions de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation »

Voir aussi ce **rappel du Conseil d'Etat (arrêt du 6/11/2013 susmentionné)** : l'arrêté de péril imminent ne peut que « *prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité;* » et **jamais la démolition** ... (voir la jurisprudence relative aux démolitions citée au point II ci-dessus,)

Voir aussi l'**arrêt du CE du 7/02/2018 (N° 413486)** dans le même sens, ordonnant, en référé la suspension d'un arrêté de péril imminent du maire de Givet, qui prononçait des mesures qui, telles qu'analysées par le CE, avaient pour objet de remédier définitivement au péril par des travaux portant sur la structure des bâtiments : *"Considérantles mesures prescrites par l'arrêté litigieux et dont la suspension est demandée ne présentent pas un caractère provisoire et ne pouvaient, par suite, être ordonnées dans le cadre de la procédure prévue par les dispositions citées ci-dessus de l'article L. 511-3",*

VI - Recouvrement des créances

Des frais d'expertise engagés par la commune

Les frais d'expertise en cas de péril imminent peuvent être mis à la charge du propriétaire. La jurisprudence avait déjà précisé ce point.

"Considérant, enfin, que par l'état exécutoire litigieux le maire de la commune a mis à la charge de Mme X une somme totale de 91 630,39 F correspondant, d'une part, aux travaux de démolition, d'autre part, aux frais d'expertise, de diagnostic, d'ingénieur-conseil et d'avocat engagés par la commune à l'occasion de la procédure de péril imminent; qu'il résulte de l'instruction que les frais de diagnostic et d'expertise mis à la charge de Mme X sont directement liés à la procédure de péril imminent; que, dans ces conditions lesdits frais doivent être mis à sa charge; qu'en revanche, il ne résulte pas de l'instruction que les frais d'avocat mis à la charge de Mme X pour un montant de 1 941,33 F soient en rapport direct avec la procédure de péril imminent" (CAA de BORDEAUX du 28/06/2005 /commune de Monclar:

Le décret du 8/11/2006 l'a explicitement inclus dans le nouvel article R.511-5 du CCH

La clarté de l'intitulé et du contenu du titre de recette

² Il n'est tenu de prendre les mesures préconisées par l'expert qu'en ce qu'elles concernent l'imminence du danger et un caractère provisoire ; le maire ne peut prescrire des mesures-même préconisées par l'expert- qui vont au delà de la prévention du danger imminent et qui relèveraient de la procédure du péril ordinaire.

Les titres de perception ou de recette envoyés par les comptables au propriétaire débiteur sont généralement peu compréhensibles pour l'intéressé et **la juridiction administrative a été amenée à censurer les titres de perception dont le libellé est insuffisant.** Il est rappelé que tout titre de perception doit indiquer les bases de liquidation de la créance pour le recouvrement de laquelle il a été émis, à moins que ces bases n'aient été préalablement portées à la connaissance du débiteur. Il en résulte que la nature et le montant détaillé des travaux effectués, éventuellement accompagné des factures des travaux réalisés doivent être portés à la connaissance du débiteur; cette information peut être faite par un courrier préalable ou parallèle : CE du 26/02/2014 " *Considérant que tout état exécutoire doit indiquer les bases de la liquidation de la créance pour le recouvrement de laquelle il est émis et les éléments de calcul sur lesquels il se fonde, soit dans le titre lui-même, soit par référence précise à un document joint à l'état exécutoire ou précédemment adressé au débiteur...*"

CAA de Paris du 9/10/2014 : " *Considérant qu'aux termes de l'article 81 du décret du 29 décembre 1962 portant règlement général de la comptabilité publique, en vigueur à la date de l'émission du titre litigieux : " Tout ordre de recettes doit indiquer les bases de la liquidation " ; qu'il en résulte que tout titre de perception doit indiquer les bases de liquidation de la créance pour le recouvrement de laquelle il a été émis, à moins que ces bases n'aient été préalablement portées à la connaissance du débiteur" ; " aucun de ces documents n'indiquait la nature et le montant détaillé des travaux effectués; qu'ils n'étaient pas davantage accompagnés des factures des travaux réalisés; que, dans ces conditions et alors qu'il n'est pas soutenu que le titre lui-même aurait comporté des indications lui permettant d'avoir connaissance des bases de liquidation de la créance dont la commune se prévaut et de discuter celles-ci, M. E... est fondé à soutenir que le titre exécutoire litigieux est insuffisamment motivé;"*

Recouvrement des créances dans une copropriété inorganisée et sans syndic.

La **CAA de Lyon (arrêt du 27/12/2002)** a précisé les conditions de récupération des créances par une commune lorsque celle-ci a engagé des travaux d'office dans un cas de péril imminent et dans une copropriété inorganisée : la Cour rappelle que les travaux sont à la charge de la copropriété et, qu'en l'absence d'organisation de celle –ci et en l'absence de syndic :

"le maire est en droit, après avoir mis à la charge de la copropriété le coût des travaux réalisés d'office par la commune, de recouvrer tout ou partie de ce coût auprès d'un des copropriétaires, chacun de ceux-ci étant solidairement tenu de la totalité de la dette de la copropriété ; qu'en l'espèce, le maire, constatant l'inorganisation de la copropriété et l'absence de syndic, a cependant mis à tort une partie du coût des travaux à la charge de M et Mme B des lors qu'il a considéré ceux-ci à titre personnel et non en tant que tenus au paiement de la dette de la copropriété ;qu'il y a lieu d'annuler le jugement du TA de Clermont-Ferrandceci ne fait pas obstacle à ce que le maire reprenne la procédure de recouvrement en mettant tout ou partie du coût des travaux réalisés d'office à la charge de la copropriété puis, du fait de la carence constatée de celle-ci, en en poursuivant le recouvrement auprès d'un des copropriétaires solidairement tenu de cette dette."

Cet arrêt est très intéressant en ce qu'il concerne une copropriété inorganisée et sans syndic, auquel cas les dispositions nouvelles de la loi SRU (art. L511-4 précisant que le paiement des travaux exécutés d'office est garanti par l'inscription, d'une hypothèque légale sur le ou les lots concernés d'un immeuble en copropriété) sont inapplicables.

Contentieux de l'arrêté de péril:

La légalité d'un arrêté de péril peut-elle être soulevée – par exception d'illégalité- à l'appui de la contestation du titre de perception correspondant aux travaux d'office ?

Ce point de droit important car assez fréquemment soulevé par des propriétaires, a fait l'objet de jurisprudences parfois contradictoires : le Conseil d'Etat vient de définir les conditions de recevabilité de cette exception d'illégalité (**CE 15/05/2013 req N° 348417**)

« Considérant que l'illégalité d'un arrêté de péril peut être utilement invoquée à l'appui de conclusions dirigées contre la décision mettant à la charge du propriétaire le coût des travaux ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune; que cette exception n'est toutefois recevable que si, à la date à laquelle elle est soulevée, l'arrêté de péril n'a pas acquis un caractère définitif; qu'en écartant le moyen de la SCI, au motif que cette illégalité ne pouvait être utilement invoquée à l'encontre des

titres exécutoires litigieux, alors qu'il lui appartenait seulement de vérifier si les arrêtés étaient devenus définitifs à la date à laquelle le moyen avait été soulevé, le tribunal administratif de Nice a commis une erreur de droit »

Travaux d'office sur un bâtiment dont l'arrêté de péril qui en est le fondement est ultérieurement annulé

Si la démolition d'office est légalement justifiée et qu'elle a été régulièrement autorisée par le juge, encore faut-il que l'arrêté de péril, qui en est le fondement, ne soit pas annulé par le juge administratif. Ainsi l'a rappelé la **Cour de cassation dans un arrêt du 5 juillet 2018, (Cass civ 3 n° 12-27823)** En l'espèce le maire de Marmande avait pris arrêté de péril ordinaire prescrivant la démolition totale de l'immeuble, puis, suite à l'inaction du propriétaire, avait été autorisé à démolir le bâtiment d'office. Le propriétaire avait introduit un recours contre l'arrêté et le TA avait annulé l'arrêté de péril, 2 ans après la réalisation de la démolition d'office. Aussi le propriétaire a-t-il contesté la créance relative à la démolition d'office et demandé une indemnisation pour le préjudice subi; la Cour a exempté le propriétaire de l'obligation de remboursement des frais de démolition avancés par la commune, en rappelant que : *"alors que la commune n'agit pour le compte et aux frais du propriétaire que lorsqu'elle fait régulièrement usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus et que, dès lors, l'irrégularité de la procédure résultant de l'illégalité de l'arrêté de péril fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire le coût des travaux ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune,..."*

Il résulte de cette jurisprudence que lorsqu'un arrêté de péril est attaqué au contentieux, il est sage d'attendre les jugements avant d'engager les travaux d'office.

V - Responsabilité publique en cas de péril – travaux d'office

Le maire est responsable en cas de péril et d'inaction :

*"Considérant qu'il résulte de l'instruction que le maire de Manosque avait été prévenu par une lettre en date du 11 octobre 1976 par Mme P... du danger d'effondrement que présentait l'immeuble jouxtant le sien et que cet immeuble représentait effectivement un danger sérieux pour la sécurité publique; que le maire n'a pas pris les mesures utiles pour éviter l'effondrement dudit immeuble; que cette inaction a constitué une faute lourde qui est directement à l'origine des dommages subis, du fait de l'effondrement de cette maison, par l'immeuble voisin, appartenant à Mme P ; que la responsabilité de la commune de Manosque ne saurait être écartée du fait que l'ignorance dans laquelle se serait trouvé le maire de l'identité des propriétaires de l'immeuble qui s'est effondré et l'absence d'une déclaration expresse de vacance de l'immeuble, mettaient le maire dans l'impossibilité d'engager la procédure prévue à l'article L.511-1 précité".... **CE arrêt du 31/03/1989/** commune de Manosque :*

Confirmation : **CE : 27/09/2006 /commune de Baalon**

Considérant « que, selon le rapport du 13 septembre 1996 de l'expert désigné à la demande de la commune par le tribunal d'instance de Verdun, « l'immeuble cadastré AB 308 à l'état de ruine présente un péril grave et imminent pour le domaine public et les voisins et doit être démolit dans les meilleurs délais » ; que le caractère dangereux de l'immeuble était ainsi connu du maire ; que, par suite, en s'abstenant pendant plus de quatre ans de prendre, à la suite du rapport de l'expert, les mesures utiles pour éviter l'effondrement dudit immeuble **et notamment en ne réitérant pas ses mises en demeure, voire en n'engageant pas la procédure aux fins de pouvoir procéder aux frais des propriétaires défaillants** aux travaux nécessaires à la cessation du péril, le maire a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune à raison des dommages causés à la propriété de M. T ».....;

Cet arrêt est intéressant en ce qu'il vise explicitement le défaut d'avoir procédé aux travaux d'office.

Il l'est également car il ressort également du dossier que l'arrêté de péril imminent (qui a justifié la désignation d'un expert par le tribunal d'instance) ne semble pas, non plus, avoir été suivi d'un arrêté de péril non imminent...

Dans un arrêt du **4/02/2011/ commune d'Eyguieres** le CE fait injonction au maire de réaliser d'office des travaux sur un bâtiment menaçant ruine, sous astreinte, sous des considérants dénués

d'ambiguïté : *« Considérant que les dangers que faisait courir l'état de ruine du bâtiment attenant à celui de M. A étaient connus de la commune depuis 2000 ; que ces dangers imposaient qu'à la suite de l'arrêté de péril du 2 mai 2006, soient effectués sans retard les travaux de nature à assurer la sécurité des personnes et des immeubles voisins, sans que puisse y faire obstacle la difficulté d'identifier le propriétaire du bâtiment concerné; que l'abstention du maire à faire procéder d'office aux travaux nécessaires à la cessation du péril est à l'origine de l'aggravation des désordres constatés dans l'immeuble de M. A » « Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'ordonner à la commune d'Eyguières la réalisation des travaux de mise hors d'eau destinés à assurer l'étanchéité du mur séparatif ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu en outre de prononcer contre la commune d'Eyguières, à défaut pour elle de justifier de l'exécution de ces travaux dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision, une astreinte de 100 euros par jour jusqu'à la date à laquelle ils auront été exécutés; qu'en cas de contestation relative à la consistance des travaux, il appartiendra aux parties de saisir à nouveau le juge des référés ; »*

Dans la même espèce, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a donné raison aux requérants vis-à-vis de la commune d'Eyguières (dommages et intérêts, frais de justice, d'expertise ...) (**CAA Marseille N° 11MA03520 du 30/07/2013**)

De même, le Conseil d'Etat a-t-il donné raison au maire de l'Isle Adam d'avoir réalisé des travaux d'office et a débouté les propriétaires (**CE 19/03/2010**)

La défaillance d'un maire à exécuter d'office les travaux prescrits par un arrêté de péril imminent ouvre droit à indemnisation pour travaux et troubles de jouissance au propriétaire de l'immeuble mitoyen qui a subi d'importants désordres du fait de l'état du bâtiment mitoyen et de la carence du maire :

" que l'immeuble de Mme C...était affecté de désordres causés par l'instabilité du bâtiment mitoyen ; que Mme C...demandait à être indemnisée de la part de ces désordres qu'elle imputait à la carence fautive du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police; qu'en lui refusant toute indemnisation à ce titre, au motif qu'elle ne produisait aucun élément de nature à justifier du coût de ces désordres, le tribunal administratif a méconnu son office ;

" Considérant qu'en jugeant que le préjudice moral de Mme C...et de ses enfants n'était pas établi, le tribunal administratif a dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis, dont il ressortait que l'abstention de la commune à se substituer au propriétaire de l'immeuble mitoyen de l'immeuble de Mme C...avait contraint celle-ci et ses enfants à être pendant quatre ans privés de la jouissance de leur domicile habituel; "

Cassation du jugement du TA et renvoi pour fixation du montant des indemnités dues. (**CE 23/07/2014 - N° 363074**)

La responsabilité du maire (en police générale ou en police du péril) n'est pas engagée si le propriétaire privé n'a pas pris les mesures nécessaires à la protection de son bien : CAA de Douai **19/07/2016** :

"que...., si le maire doit mettre en œuvre ses pouvoirs de police municipale afin de préserver la sécurité publique sur le territoire de la commune, il ne lui incombe toutefois pas de veiller particulièrement à la préservation d'un bien privé désaffecté qui n'est pas, par nature, ouvert au public, lorsque le propriétaire n'a pas pris toutes les mesures nécessaires à sa mise en sûreté ; que Mme C...n'établissait pas avoir pris de telles mesures, alors d'une part, que des actes de vandalisme avaient été déclarés par le directeur adjoint de l'entreprise..... et qu'il résulte de l'instruction que le maire a, lors de la procédure de péril imminent engagée par lui au cours de l'été 2008, dû mettre en demeure la requérante d'installer une barrière autour de sa propriété pour prévenir les intrusions et d'en murer les ouvertures; que, dès lors, le maire n'a commis aucune faute de nature à engager la responsabilité de la commune d'H et à ouvrir droit à une indemnisation des préjudices allégués par la requérante; "