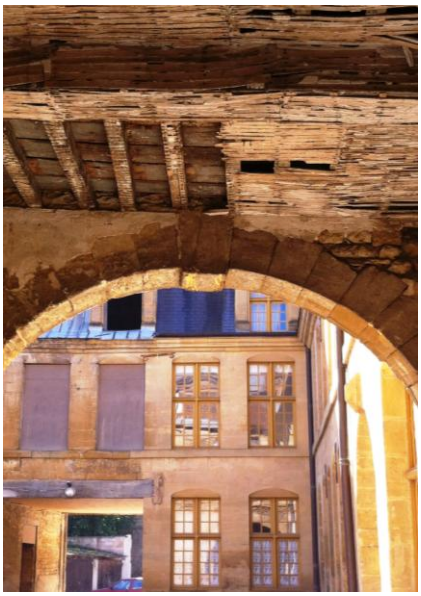
ELEMENTS de JURISPRUDENCE RELATIFS AUX BATIMENTS MENACANT RUINE OU MIS EN SECURITE[1]

AVERTISSEMENT



La jurisprudence administrative, brièvement analysée ci-après, résulte des textes du CCH postérieurs à la loi SRU de décembre 2000, de l'ordonnance de 2005 et son décret d'application de 2006 et donc antérieurs aux modifications apportées par l'ordonnance du 16 septembre 2020
Cependant en matière de péril, rebaptisé "mise en sécurité" il n'y a que peu de modifications de procédure et aucune sur le fond. Le rôle de l'expert judiciaire a été étendu aux procédures d'urgence et ordinaires et la qualification de l'urgence ("imminence" dans les textes précédents) n'est plus juridiquement liée à l'intervention de l'expert désigné par le président du TA. L'avertissement préalable du propriétaire avant arrêté imminent ou d'urgence, a été supprimé – ce que l'on peut regretter-mais le TA, s'il est saisi pour nommer un expert, l'impose (voir jurisprudence ci-dessous) L'ordonnance a, par ailleurs et contrairement à la jurisprudence précédente, autorisé la démolition d'un bâtiment sous arrêté d'urgence par autorisation du juge (judiciaire) statuant en référé. Enfin, la procédure des travaux d'office a été légèrement allégée en supprimant la mise en demeure préalable – mais celle-ci demeure utile …

La jurisprudence, présentée ci-après, conserve toute sa pertinence sur tous les points qui n'ont pas fait l'objet de modifications strictement procédurales en 2020 ou 2024. Il n'y a encore peu de jurisprudence utile (en appel ou en cassation) afférente a des arrêtés postérieurs à 2020 qui éclairciraient des points nouveaux. La procédure de recours à l'expertise judiciaire, précédemment obligatoire en matière de péril imminent, a été développée et étendue à l'expertise désignée en application de l'art L511-9 nouveau du CCH, mais elle n'est plus obligatoire, l'expertise des services municipaux pouvant suffire. Aussi les principes jurisprudentiels développés ci-après sont-ils toujours d'actualité.
En matière d'expertise, on peut noter une jurisprudence significative en application des nouvelles dispositions du CCH issues de l'ordonnance de 2020.

NB : dans les arrêts cités ci-dessous il est fait état des art L511-1 et L511-3 pour les arrêtés "ordinaires" ou "imminents" qu'il faudra lire comme étant dans la nouvelle nomenclature L511-9 (ordinaire) et L511-19 (urgents)

La jurisprudence relative aux travaux d'office et le contentieux relatif aux créances liées à ces travaux d'office font l'objet de deux notes de jurisprudence distincte *(à consulter sur ce site internet).*

[1] Par facilité d'écriture, on continuera dans cette note à parler de bâtiments menaçant ruine et non de "mise en sécurité"…

I - Champs respectifs des articles L.511-1 et suivants du CCH (ancienne numérotation) ou L511-2 et suivants (numérotation issue de l'ordonnance de 2020) et de l'art 2212-2 du CGCT

Une très abondante jurisprudence a posé les principes des champs respectifs des articles du CCH relevant de la police spéciale du maire, et de ceux du CGCT qui relèvent 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 de bâtiments menaçant ruine et cette distinction fondamentale, compte tenu des effets de droit induits, demeure.

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;"

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…"*

La frontière entre les champs respectifs des art L2212-2 du CGCT et les L511-1 et s du CCH est réaffirmée par le **Conseil d'État dans un arrêt N° 417305 du 5/06/2019** :
"*Les pouvoirs de police générale reconnus au maire par les dispositions …… des articles L.2212-2 et L.2212-4 du CGCT, 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, auxquels renvoie l'article L.2213-24 du CGCT, qui doivent être mis en œuvre lorsque le danger provoqué par un immeuble provient* ***à titre prépondérant*** *de causes qui lui sont propres"*

Cependant l'extrême urgence justifie l'utilisation de la police générale du maire (même arrêt)
" Toutefois, en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire ou, à Paris avant le 1er juillet 2017 le préfet de police, 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, y compris la démolition de l'immeuble".
Toujours dans cette même espèce, tout en rappelant les principes exposés ci-dessus, le Conseil d'État n'en a pas moins rappelé que pour évacuer et interdire à toute occupation un immeuble déjà frappé d'un arrêté de péril ordinaire non suivi d'effet[2], la procédure normalement applicable était celle de l'art L511-3 relative au péril imminent, sauf à justifier qu'une extrême urgence aurait empêché le recours à cette procédure.

Sur la notion d'élément "prépondérant": **CAA de Marseille arrêt du 21/06/2021,19MA02975**
" ….. si le glissement de terrain ayant provoqué les désordres en cause est survenu après un épisode pluvieux intense, et si la commune a obtenu la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à raison de mouvements de terrain survenus du 16 au 20 janvier 2014, il ressort du rapport établi par un bureau d'études à la demande de la collectivité le 24 janvier 2014 que le sinistre est survenu en raison de la réalisation de travaux de terrassement sur la

[2] *Dans cette affaire, on peut aussi s'étonner que la non réalisation des travaux prescrits par l'arrêté de péril ordinaire, laquelle a entrainé l'aggravation de la situation, n'ait pas été soulevée … la réponse du préfet de police de Paris (compétent en l'espèce) aurait dû être la réalisation de travaux d'office ….*

propriété de M. H..., effectués sans phasage, sans création de soutènements à l'avance, et sans drainage suffisant,"……..
"Dès lors, le danger induit par l'état de l'immeuble provient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres, sans que n'ait à cet égard d'incidence la circonstance, à la supposer même avérée, que lesdits travaux auraient été autorisés. Ainsi, le maire a pu légalement se fonder sur les dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation pour prendre les mesures litigieuses."

On peut citer aussi un arrêt plus récent intéressant une situation ou les désordres d'un immeuble sont dus à la démolition d'immeubles voisins (mais non mitoyens) **CAA de DOUAI - 07/12/2023, 22DA01045** :
« Dans ces conditions, ainsi que l'a jugé à bon droit le tribunal administratif, la cause prépondérante du danger provoqué par l'immeuble du 11 rue de l'église ne provient pas de cet immeuble mais des démolitions qui l'ont fragilisé. Le maire ne pouvait donc pas faire usage des pouvoirs qu'il tient du code de la construction et de l'habitation. »

II – Champ propre des arretés de mise en sécurité (ex arretés de péril)

Un arrêté de mise en sécurité, qu'il soit ordinaire ou d'urgence, **ne peut jamais** etre édicté par une autorité administrative sur un bâtiment dont la collectivité, représentée par cette même autorité administrative, est propriétaire : un maire ne peut pas prendre un arrêté de mise en sécurité à l'encontre de lui-même sur un bâtiment appartenant à la commune (domaine privé et public). La commune doit entretenir son patrimoine en tant que propriétaire et faire les travaux nécessaires à sa maintenance. Si l'état du bâtiment est tel que sa démolition s'impose, le maire doit instruire un permis de démolir dès lors que le bâtiment en question se trouve dans le champ du permis de démolir. *Prendre un arrêté de mise en sécurité, ordinaire ou urgent, pour démolir un bâtiment propriété de la commune constitue un détournement de procédure.*

Outre que cette situation relève du bon sens, le Conseil d'Etat dans plusieurs arrêts, déjà anciens statuer sur ce point : **Arrêt CE, 13/05/1963, Pouzels,** s'agissant d'un immeuble relevant du domaine privé de la commune**, CE, 28 mars 1969, Fevrier et Gatelet** s'agissant d'un immeuble relevant du domaine public de la commune.
Position confirmée par – notamment- un arrêt du **CE du 29/07/1994 commune de Dole n° 133863** :
« Considérant que la procédure des articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation organisant entre le maire, responsable de la sécurité publique et le propriétaire d'un édifice menaçant ruine, une procédure contradictoire est sans application lorsque l'immeuble en cause est propriété de la commune; que l'immeuble frappé de péril par l'arrêté du maire de Dôle en date du 10 juillet 1991 était propriété de la commun ; que la procédure des articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation était inapplicable en la circonstance; que l'arrêté litigieux était par suite entaché d'illégalité ; »

Dans l'espèce le maire avait fait démolir un pavillon, propriété de la ville, situé aux abords de MH, sous un arrêté de péril puis un permis de démolir, sans accord de l'ABF. C'est le préfet qui avait déféré l'arrêté de péril au TA. De plus, le maire a été poursuivi au pénal pour cette démolition illégale dans un site protégé : **Cass crim arrêt du 29/11/1995** - **N° 95-80.171**

Même rappel : **CE du10 /04/2009 - N°309101**, à propos de murs de soutènement en péril appartenant au domaine public de la commune.
Et dans une espèce plus récente : **CAA Versailles, 4e, 18-10-2016, n° 15VE00885 A7128R9U :**
« *Considérant que la procédure de péril imminent prévue par les dispositions précitées, organisée entre le maire chargé de veiller à la sécurité publique et le propriétaire d'un immeuble menaçant ruine, situé dans la commune, est par sa nature même, sans application*

lorsque l'immeuble est, comme en l'espèce, propriété de ladite commune ; que l'arrêté litigieux était par suite entaché d'illégalité… »

Mais rien ne s'oppose à ce qu'un arrêté de mise en sécurité soit pris par le maire sur une copropriété où la commune serait propriétaire d'un ou plusieurs lots, car c'est le syndicat de copropriété qui est en cause.

Rien ne s'oppose non plus à ce qu'un arrêté de mise en sécurité soit pris par le maire sur un immeuble propriété d'une autre collectivité que la commune, que cette propriété relève du domaine privé ou public : ainsi a statué le Conseil d'Etat - - **CE 1/03/2023 N° 466574- un** maire est fondé à prendre un arrêté de mise en sécurité urgent vis-à-vis d'une ***personne publique***, réputée être propriétaire d'un domaine public dont elle doit assurer l'entretien et la sécurité. *(voir ci-après)*

De même un arrêté de péril peut etre prononcé contre l'Etat / Direction des finances publiques, lorsqu'un bien issu d'une succession vacante lui revient (*voir ci-après*)

III - Nature des arrêtés de péril ou de mise en sécurité

Plein contentieux
Le Conseil d'Etat rappelle fréquemment que les arrêtés de péril (ou d'insécurité) comme les arrêtés d'insalubrité relèvent du plein contentieux et que le juge statue selon l'état des locaux à la date de son examen et non pour excès de pouvoir selon l'état au moment de l'édiction de l'arrêté. Ainsi le rappelle, par exemple, le Conseil d'Etat **(CE 23/12/2020, N°431843)**
"*Il résulte des termes mêmes de l'arrêt attaqué que, pour statuer sur la légalité des arrêtés de péril imminent pris, ainsi qu'il a été dit, sur le fondement des dispositions citées ci-dessus de l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation, la cour administrative d'appel s'est fondée sur les circonstances de droit et de fait à la date de leur édiction et non, ainsi qu'il lui appartenait de le faire en qualité de juge du plein contentieux, à la date à laquelle elle se prononçait. Par suite, la cour ayant ainsi méconnu son office, il y a lieu, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les moyens du pourvoi, d'annuler son arrêt."*

Application par la CAA de Marseille : 26/09/2025 – N° 24MA00781
« La contestation des décisions prises en application des dispositions précitées, qui ont remplacé les arrêtés de péril imminent depuis l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, relève du contentieux de pleine juridiction. Par suite, la légalité d'un tel arrêté s'apprécie à la date à laquelle le juge se prononce.
Il suit de là que c'est à tort que le président du tribunal administratif de Bastia a estimé que la demande d'annulation de l'arrêté du maire de Porto-Vecchio pris sur le fondement de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation présentait le caractère d'un recours pour excès de pouvoir et a, par voie de conséquence, omis d'examiner, en considérant qu'il était inopérant, le moyen tiré de ce que des travaux en exécution de l'arrêté du maire de Porto-Vecchio avaient été réalisés postérieurement à l'arrêté attaqué »

En termes opérationnels, cela signifie, notamment que les autorités administratives ont intérêt à abroger leur arrêté (mainlevée) lorsque les travaux ont été exécutés, ce qui fait tomber l'instance devant le juge administratif.

Caractère exécutoire et suspension de l'exécution
Les arrêtés de péril – ou de mise en sécurité- sont exécutoires de plein droit – nonobstant le fait qu'ils soient, par ailleurs, soumis à contentieux. Ainsi l'a rappelé la **Cour de cassation** (compétente en matière de démolition) dans un arrêt **du 21/09/2022 (Civ3, pourvoi n° 21-21.102,** publié au bulletin**) :**

" L'arrêté de péril étant exécutoire dès sa notification et le recours formé à son encontre devant la juridiction administrative n'ayant point d'effet suspensif, le juge judiciaire, saisi par le maire sur le fondement de l'article L. 511-2, V, du code de la construction et de l'habitation, peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours."

Nombre d'arrêtés de péril font l'objet de la part des propriétaires de demande de suspension devant le juge administratif statuant en référé, c'est-à-dire en urgence. Le juge examine cette urgence au cas par cas.
Cette urgence doit être attestée pour que soit recevable la demande de suspension de l'exécution de l'arrêté, même en cas de péril imminent : **CE 29/10/2021, N° 448626**
" Il résulte de l'instruction que Mme B... ne fait valoir, à l'appui de sa demande de suspension de l'exécution de l'arrêté du 7 octobre 2020 par lequel le maire de C... (G...) lui a prescrit de réaliser des travaux afin de mettre fin au péril imminent résultant de l'état de l'immeuble lui appartenant, aucune circonstance de nature à caractériser l'existence d'une atteinte grave et immédiate à sa situation… »

La contestation d'un arrêté prescrivant la démolition relève, de droit, de l'urgence et justifie la recevabilité d'une demande de suspension
Dans une espèce relevant de l'insalubrité- mais la question et la réponse seraient identiques en matière de péril ou d'insécurité, le Conseil d'État a jugé que la condition d'urgence était remplie en cas d'arrêté prescrivant la démolition, ce qui justifie le recours en référé pour suspension de l'exécution dudit arrêté : **CE arrêt du 22/04/2022, N° 451505**
"Eu égard à la gravité des conséquences qu'emporte, par sa nature même, la démolition de bâtiments, la condition d'urgence doit être présumée lorsque le propriétaire de l'immeuble qui en est l'objet en demande la suspension. L'autorité administrative n'invoquant, en l'état de l'instruction, aucune circonstance particulière faisant apparaître, soit que l'exécution de la mesure de démolition n'affecterait pas gravement la situation des copropriétaires, soit qu'un intérêt public s'attache à l'exécution rapide de cette mesure, la condition d'urgence prévue par l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme remplie."

IV – L'obligation d'agir

Le maire ou le président de l'intercommunalité compétente a l'obligation d'agir comme le confirme une jurisprudence constante, y compris en cas de propriétaire inconnu.

Le fait que le maire ne connaisse pas ou ne retrouve pas le propriétaire d'un immeuble menaçant ruine ne l'exonère en rien de sa responsabilité d'avoir a assurer la sécurité publique et son abstention à agir engage la responsabilité de la commune. IL s'agit là d'une jurisprudence constante, que l'on retrouve en cas d'absence de travaux d'office.
CE 31/03/1989-N° 56145 :
*"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; que, par suite, la **commune** de Manosque n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif l'a déclarée responsable des dommages causés à l'immeuble de Mme P et a ordonné une expertise sur l'évaluation du préjudice subi* ; "

Pour inaction persistante, la commune peut être soumise à astreinte pour agir : **CAA de MARSEILLE, arrêt du 27/02/2023, N° 22MA01717 :**
"*Par un jugement n° 1900866 du 23 février 2021, le tribunal administratif de Bastia, saisi par Mme B... C..., a annulé la décision implicite par laquelle le maire de Casamaccioli a refusé de faire usage de ses pouvoirs de police spéciale afin de faire cesser le risque entraîné par l'état de délabrement de deux immeubles implantés sur les parcelles cadastrées section A*

nos 455 et 454. L'article 2 du jugement enjoint au maire de Casamaccioli de " mettre fin à la situation de péril présentée par les immeubles implantés sur les parcelles cadastrées section A nos 455 et 454, en engageant notamment, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la procédure contradictoire à l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité des immeubles en cause, sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé ce délai. "

.....

" Par suite, il y a lieu, sur le fondement du second alinéa de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, d'enjoindre à la commune de Casamaccioli de mettre en œuvre les mesures de protection contre les chutes de pierres, dans un délai qu'il convient de fixer à deux mois, et de faire procéder à la démolition des deux bâtiments en ruine, dans un délai qu'il convient de fixer à six mois.
"Compte tenu de l'inertie de la commune, malgré une première astreinte et l'engagement d'une procédure d'exécution, ainsi que de l'absence d'intention de la commune d'exécuter spontanément le jugement du 23 février 2021, il y a lieu d'assortir chacune de ces injonctions d'une astreinte de 100 euros par jour de retard."

Mais dès lors que la situation de danger a disparu d'autant plus que celui-ci avait pris les mesures nécessaires pour supprimer tout risque, celui-ci n'était point tenu de prendre un arrêté de péril et il n'y a là aucune carence de sa part, contrairement à ce que plaidait la propriétaire des bâtiments : **CAA de Toulouse 31/01/2023, 21TL00215**
« La bâtisse incendiée ne représentant plus dès lors aucun péril, le maire d'Argelliers était tenu d'interrompre la procédure de péril ordinaire. La circonstance que les mesures de sécurisation du site aient été effectuées par M. B... plus d'un mois après la réception par la société appelante de la lettre du 14 mai 2018 n'est pas de nature à établir une carence fautive du maire dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police spéciale dès lors que le délai entre la réception de cette lettre et la mise en sécurisation du site faite, au plus tard, le 4 octobre 2018, ne représente pas une durée excessivement longue compte tenu de l'absence de preuve de l'existence d'un péril grave et imminent du fait de l'immeuble en litige. »

Le fait qu'un contentieux privé soit en cours, soit entre propriétaires ou copropriétaires ou en recherche des causes d'un sinistre et des désordres subséquents – ce qui est assez fréquent- est inopposable au maire qui est tenu d'agir pour protéger la sécurité publique : **CAA 19/05/2026** - **N° 24BX00258**:
« …la circonstance, qu'à la date des arrêtés en litige, une expertise judiciaire destinée à déterminer les causes de l'effondrement de l'immeuble et les responsabilités en présence était en cours ne faisait pas obstacle à la réalisation, dans l'intérêt de la sécurité publique, des mesures provisoires prescrites par le maire. Dans son rapport du 27 juin 2021, l'expert désigné par le tribunal administratif indiquait d'ailleurs que l'examen de l'ouvrage révélait l'existence d'un péril imminent. »

La réalisation de travaux d'office est une obligation de faire pour l'autorité administrative et non une faculté : ce point a fait l'objet d'une jurisprudence constante, notamment en matière de péril : ***voir la note relative aux travaux d'office et sa jurisprudence***
Références de principe :

Conseil d'Etat : N° 284022 du 27/09/2006 commune de Baalon
Conseil d'Etat : N° 342057 du 4/02/2011 commune d'Eyguieres
Conseil d'Etat : N°491908 du 25/07/2024 communauté de communes du grand Langres

Le TA de Châlons en Champagne par un jugement du 18/12/2023 a rappelé à la commune l'obligation d'exécuter d'office les travaux prescrits par son arrêté de péril avec obligation de faire :

« Il résulte de ce qui précède que l'urgence est caractérisée, que l'exécution par la commune des travaux prescrits par l'arrêté du 7 février 2023 ne se heurte à aucune contestation sérieuse, alors que l'injonction sollicitée par la requérante ne fait obstacle à l'exécution d'aucune décision administrative.
Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de prescrire à la commune de Saint-Dizier d'exécuter les mesures conservatoires prévues à l'arrêté précité. »

En cas d'inaction du maire, le préfet peut-il se substituer à lui ? La réponse traditionnelle était positive, mais la jurisprudence récente répond négativement : ainsi **la CAA de Bordeaux – arrêt du 02/12/2021 N° 20BX00572 :**
"Toutefois, il résulte des dispositions précitées que le pouvoir de substitution du maire au propriétaire défaillant relève de ses pouvoirs de police spéciale et non des pouvoirs de police municipale dont il dispose au titre de l'article L. 2212-2 du CGCT. Par suite, le préfet ne pouvait, sur le fondement des dispositions de l'article L. 2215-1 du CGCT, intervenir et se substituer au maire. Dès lors, le ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales est fondé à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que le préfet de la Haute-Vienne ne pouvait légalement refuser de mettre en œuvre les pouvoirs de police qu'il tient de l'article L. 2215-1 du CGCT".

V – Questions de procédure relatives aux arrêtés de péril ou de mise en sécurité

Quels propriétaires concernés ?

Pour utiliser à l'encontre d'un propriétaire la procédure des art L511-1/L511-9 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.**

Le propriétaire est celui qui figure au fichier immobilier : **CAA de TOULOUSE/ 31/12/2024, 23TL01137**
« Au demeurant, il est vrai qu'il résulte de l'instruction que l'ordonnance du 16 septembre 2022 du juge des référés du tribunal administratif de Montpellier, prise sur le fondement des articles L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation et R. 531-1 du code de justice administrative, et désignant M. E... B...en qualité d'expert, a été notifiée à M. G... C... D..., compagnon de l'appelante, mais pas à cette dernière. Si, par la production de l'attestation notariale du 15 juin 2022, l'appelante justifie de sa qualité de copropriétaire de l'immeuble en litige, les documents hypothécaires et de publicité foncière ne mentionnent toutefois que M. C... D... comme propriétaire à la suite de la vente le 15 juin 2022. Dès lors, et en tout état de cause, l'ordonnance du juge des référés désignant un expert ne devait être notifiée qu'à ce dernier. »

En copropriété lorsque seules les parties communes sont concernées par les désordres, la procédure s'applique au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic en application de l'art L511-12 : **CAA de Bordeaux 19/05/2026 N° 24BX00258 :**
« Compte tenu de l'effondrement de l'immeuble et de la nature des travaux à réaliser d'urgence, la commune de Bordeaux a régulièrement notifié l'arrêté de mise en sécurité d'urgence au seul syndicat des copropriétaires, en application des dispositions précitées »

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'apparait 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 ;"

CAA de Lyon 26/11/2024, 22LY02670
« le président de la métropole de Lyon leur a prescrit, sur le fondement de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, de faire procéder à des mesures provisoires d'urgence en vue de garantir la sécurité publique, à la suite de l'effondrement du mur de soutènement de leur propriété.
« il résulte des dispositions précitées …que ces dispositions sont applicables aux murs, bâtiments ou édifices quelconques, et non aux immeubles non bâtis tels que des terrains ou des remblais.
« 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. »

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...."

L'usufruitier n'est pas concerné par une procédure de péril, mais le nu-propriétaire : **CAA de Paris 29/12/2006 N° 03PA03392 :**
"*Considérant qu'en vertu des dispositions législatives précitées, un arrêté prescrivant aux propriétaires de procéder à des travaux de réparation ou de démolition ne saurait être pris à l'encontre d'un simple usufruitier ; que, par suite, c'est à tort que l'arrêté du préfet de police a mentionné Mme X, qui n'a que la qualité d'usufruitière des lots n° 27, 60 et 66 de l'immeuble, dont la nue-propriété est détenue par sa fille, Mlle Y ;***"**

Dans une copropriété de fait, dénuée de syndicat constitué entre les copropriétaires, le maire a pu légalement notifier à chacun des propriétaires les travaux à faire pour mettre fin au péril affectant une partie commune : **(CE 23/07/2014- N° 364825)**
" ....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 "
« Considérant, enfin, qu'en jugeant qu'en l'absence de syndicat de copropriété constitué entre les copropriétaires de l'immeuble, le maire de Lantosque n'avait pas commis d'illégalité en se bornant à notifier individuellement l'arrêté en litige à chacun d'entre eux, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit ; »

Mais il a également jugé que dans une situation où il y avait plusieurs propriétaires (mais non en copropriété) le fait que l'arrêté n'ait pas été notifié à tous les propriétaires, moyen soulevé par le requérant était sans conséquence sur la légalité de l'arrêté : **CE 24/05/2013 - N° 361338**
« 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; » (

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 et de mise en sécurité.

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."

Toujours dans le même sens : **CAA de Douai 02/02/2023, N° 21DA02886**
" Le caractère contradictoire de la procédure que le législateur a entendu conférer à la procédure de péril ne peut être respecté, dans les cas où il apparaît que la partie de l'immeuble menaçant ruine dont la démolition ou la réparation est envisagée se trouve en copropriété ou en mitoyenneté, que si l'arrêté de péril met en cause tous les copropriétaires et propriétaires mitoyens."

En cas d'expropriation en cours d'un bâtiment dont l'état de dégradation a justifié un arrêté de péril, puis des travaux d'office, à l'initiative de la Métropole de Lyon, qui était tenu de traiter ce péril : le propriétaire exproprié ou l'expropriant ? L'exproprié a attaqué la Métropole, estimant que l'ordonnance de transfert ayant été effectuée, celle-ci était tenue aux travaux de réparation. **La CAA de Lyon**, **17/05/2022, 20LY02193** saisie en appel par la Métropole donne raison a celle-ci, statuant sur le fait que celle-ci n'avait pas encore la jouissance de l'immeuble :
« Il résulte des dispositions citées …que le transfert de propriété des terrains faisant l'objet de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique intervient, à défaut d'accord amiable antérieur, à la date de l'ordonnance rendue par le juge de l'expropriation. Toutefois, le nouveau propriétaire n'entre en possession du bien qu'à la date du paiement de l'indemnité ou de sa consignation. Avant cette date, l'expropriant ne peut réaliser des travaux sur la propriété, sauf accord de l'exproprié, sauf à constituer une emprise irrégulière. Dans ces conditions, les obligations de réparation ou de démolition incombant à la personne propriétaire d'un immeuble menaçant ruine, pour l'application des dispositions de l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent être mises à la charge de l'expropriant avant le paiement de l'indemnité, quand bien même il est propriétaire du bien, dès lors que, jusqu'à cette date, il ne dispose pas des pouvoirs de maître de l'ouvrage. »

Un maire est fondé à prendre un arrêté de mise en sécurité urgent vis-à-vis d'une ***personne publique***, réputée être propriétaire d'un domaine public dont elle doit assurer l'entretien et la sécurité. Ainsi en a jugé le Conseil d'État dans un arrêt **CE 1/03/2023 N° 466574 -** qui a cassé l'arrêté de suspension du caractère exécutoire de l'arrêté de mise en sécurité urgent (art L511-19 nouveau du CCH) par le TA : *"…les biens immobiliers appartenant à une personne publique et affectés au service public du transport ferroviaire ont le caractère de dépendances du domaine public. L'article L. 2111-1 du code des transports dispose que : " (...) La société SNCF Réseau est attributaire des lignes du réseau ferré national, propriété de l'Etat ". Le I de l'article L. 2111-20 du même code précise que : " La société SNCF Réseau et sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 exercent tous pouvoirs de gestion sur les biens immobiliers qui leur sont attribués par l'Etat ou qu'elles acquièrent au nom de l'Etat. (...) / Elles assument toutes les obligations du propriétaire ".*
" la société SNCF Réseau, attributaire des lignes du réseau ferré national, assume à ce titre toutes les obligations du propriétaire, était susceptible de faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité, le juge des référés a dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis".

En cas d'immeubles vendus en état futur d'achèvement, *à qui incombent les travaux pour mettre fin au péril ?* a répondu le Conseil d'Etat **(CE 28/09/2020 N° 426290)** en ces termes : *"Si elles(les dispositions sur la vente en état futur d'achèvement) prévoient que l'acquéreur d'un bien vendu en vertu d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement devient immédiatement propriétaire du terrain et des constructions existantes et propriétaire des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur construction, les dispositions précitées ne peuvent avoir pour effet de lui transférer, avant la date de réception des travaux, les*

obligations de réparation ou de démolition incombant à la personne propriétaire d'un immeuble menaçant ruine, pour l'application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que, jusqu'à cette date, il ne dispose pas des pouvoirs de maître de l'ouvrage."

Faut-il que la propriété soit incontestable : cas des successions contestées et biens dont l'Etat se retrouve propriétaire

Sont concernés des bâtiments effectivement à l'état de ruine ou dangereux dont la propriété doit etre éclaircie, soit qu'effectivement le bien soit sans maitre ou que la succession soit contestée ou en cours, auquel cas c'est l'Etat qui est propriétaire et concerné par la procédure de péril/insécurité.

S'il y a une vraie contestation sur la propriété, le juge administratif se déclare incompétent pour trancher le litige en le renvoyant au juge judiciaire par question préjudicielle. (*voir ci-dessus)*

Des consorts supposés héritiers d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril en prescrivant la démolition ont contesté en etre propriétaires et ont fait appel du jugement du TA qui avait confirmé la légalité de l'arrêté du maire. **La CAA de Douai – arrêt du 17/03/2005** leur a donné raison et a annulé le jugement du TA et l'arrêté du maire :

« …il résulte de l'instruction et qu'il n'est pas contesté que Mme Marie-Louise B est décédée sans avoir accepté expressément ou tacitement la succession de son père, M. Voltaire B, ni l'avoir répudiée et que ses héritiers ne l'ont ensuite ni acceptée, ni répudiée de son chef; qu'ainsi, à la date de l'arrêté litigieux un délai de plus de trente ans à compter de l'ouverture de la succession de M. Voltaire B s'étant écoulé, les requérants doivent être regardés, en application des articles 781 et 789 du code civil, comme étant restés étrangers à ladite succession ; que les consorts X n'étant ainsi, en l'état du dossier, pas copropriétaires de l'immeuble litigieux, ils sont fondés, en l'absence de contestation sérieuse, à demander l'annulation du jugement attaqué en tant que ce jugement les concerne; »

L'Etat – direction générale des finances publiques – a été reconnu comme propriétaire de plein droit d'un immeuble relevant d'une succession abandonnée, y compris sans que les formalités n'auraient pas été effectuées. En l'espèce, l'Etat contestait qu'il fut devenu propriétaire d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril en ordonnant la démolition, arguant que les formalités d'incorporation au domaine de l'Etat n'avaient pas été effectuées et refusant de reconnaitre la validité de la renonciation des héritiers *(succession ouverte depuis mois de 30 ans) :* **Cass Civ 1 du 14/11/ 2006 N° 03-13.473**

« Mais attendu que les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat, que l'acquisition par l'Etat des biens visés aux articles 539 et 713 du code civil se produit de plein droit; que la cour d'appel a décidé à bon droit que l'acte de renonciation à la succession des époux A... étant parfaitement valide et opposable à l'Etat français, celui-ci était devenu titulaire du droit de propriété sur l'immeuble litigieux dès le jour de l'ouverture de ladite succession, alors même qu'il n'en aurait pas demandé l'envoi en possession ou que les formalités nécessaires à la déclaration de vacance n'auraient pas été accomplies »

De même, la **CAA de Douai** dans un arrêt du **17/03/2005 N° 02DA00501 a** confirmé le jugement du TA de Lille qui avait substitué le directeur des services fiscaux du Pas-de-Calais à MM. YX dans l'arrêté de péril du maire de Béthune du 20 mars 2001 mettant en demeure les consorts YX de procéder aux travaux prescrits sur l'immeuble concerné, sous menace de travaux d'office. Le ministère des finances avait fait appel, contestant la procédure et que l'Etat fut en tant que propriétaire tenu à la réalisation des travaux. La Cour a débouté l'Etat :

« Considérant que, par un arrêté du 20 mars 2001, le maire de la commune de Béthune a mis en demeure les propriétaires de l'immeuble sis ... de procéder à la démolition totale de cet immeuble menaçant ruine acquis en 1989 par Mme Martine YX et M. Dominique Z ; que les

*héritiers de M. Dominique Z, MM. Damien YX et Yannick Z ayant renoncé à la succession de leur père, le Tribunal de grande instance de Béthune a, par jugement du 6 décembre 2000, désigné le directeur des services fiscaux en qualité de curateur de cette succession vacante ; que, par le jugement attaqué en date du 21 mars 2002, le Tribunal administratif de Lille a confirmé l'arrêté de **péril** du 20 mars 2001, substitué aux héritiers renonçants le service des domaines pris en la personne du directeur des services fiscaux du Pas-de-Calais et accordé un délai de deux mois à Mme Martine YX et au directeur des services fiscaux pour exécuter les travaux de démolition, autorisant le maire à y faire procéder d'office à leurs frais en cas de non-observation de ce délai; »*

VI- La question de l'expertise

Avant l'ordonnance de 2020 et la nouvelle rédaction de l'art L511-9 du CCH qui a étendu à tous les arretés la faculté pour le maire de demander au président du TA la nomination d'un expert, celle-ci était obligatoire pour qualifier le péril imminent. Ce n'est plus le cas, mais dès lors que le maire saisit le TA pour désignation d'un expert, celle-ci est soumise à un minimum de procédure, en application du code de justice administrative, et le Conseil d'Etat l'a rappelé en des termes très clairs.

Que ce soit pour toutes les situations où le maire l'estime nécessaire en application du nouvel article L511-8 ou que ce soit en cas d'urgence pressentie (ce que continuent à faire de nombreux maires par prudence) la nécessité du respect du contradictoire s'impose comme l'a rappelé le **Conseil d'État dans un arrêt du 30/11/2021-N° 439491.** Il s'agissait, en l'espèce, de la saisine du TA pour expertise dans le cadre d'un péril imminent, en application du L511-3 alors applicable. L'arrêt rappelle, d'une part que :
" L'article R. 556-1 du code de justice administrative prévoit qu'il est statué sur cette demande du maire suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1 de ce code, lequel dispose que : " S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. (...) Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels…".
Et poursuit en ces termes :
" Si les dispositions citées ci-dessus ne s'opposent pas à ce que le juge des référés mette en cause le propriétaire du bâtiment et les autres défendeurs éventuels avant de rendre son ordonnance, elles ne lui en font pas obligation. En revanche, elles lui imposent, s'il nomme un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation, devenu son article L.511-9, de leur notifier immédiatement cette ordonnance, l'expertise devant avoir lieu en présence de ces défendeurs."

Il résulte de cette précision apportée par le Conseil d'État que si le contradictoire n'est pas applicable en procédure d'urgence, il s'impose par l'application du code de justice administrative. L'arrêt, qui date de 2021, précise que ce contradictoire s'impose dans les mêmes termes, hors procédure d'urgence, en application du nouveau L511-9 du CCH.

Les juges appliquent ce principe sans exception :

CAA de MARSEILLE - 13/05/2024, 24MA00170
« Contrairement à ce que soutient la commune de G, M. C... justifies en sa qualité de propriétaire du bâtiment objet de l'expertise d'un droit auquel ladite ordonnance a préjudicié. En outre, cette dernière a été rendue sans qu'il ait été appelé ou représenté. Dès lors, la requête en tierce opposition de M. C... était recevable. »
« Il résulte de ce qui a été dit au point 6 que le juge des référés du tribunal administratif de Toulon, qui a nommé un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article L.511-9 du CCH devait notifier immédiatement l'ordonnance de désignation au propriétaire du bâtiment, dont il connaissait par ailleurs le nom et le domicile »

CAA de Toulouse 30/04/2024, 22TL21354,
« Si les dispositions citées ci-dessus ne s'opposent pas à ce que le juge des référés mette en cause le propriétaire du bâtiment et les autres défendeurs éventuels avant de rendre son ordonnance, elles ne lui en font pas obligation. En revanche elles lui imposent, s'il nomme un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation, devenu son article L.511-9, de leur notifier immédiatement cette ordonnance, l'expertise devant avoir lieu en présence de ces défendeurs »
« Toutefois, les dispositions applicables à la procédure de péril imminent ne subordonnent pas la légalité de l'arrêté de péril au caractère contradictoire de l'expertise ».

CAA de TOULOUSE, 3ème chambre, 31/12/2024, 23TL01137
*« Ces dispositions (*R. 556-1 du code de justice administrative) *imposent au juge des référés, s'il nomme un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article* ***L.511-9*** *du code de la construction et de l'habitation, de notifier au propriétaire du bâtiment et aux autres défendeurs son ordonnance, l'expertise devant avoir lieu en présence de ces défendeurs. »*
« Les dispositions applicables à la procédure de mise en sécurité et de salubrité des immeubles ne subordonnent pas la légalité de l'arrêté de mise en sécurité au caractère contradictoire de l'expertise ordonnée en référé. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du caractère contradictoire de l'expertise, qui s'est tenue en l'absence de l'appelante, est inopérant. »

CAA de Toulouse - 30/04/2024, 22TL21354,
« Si les dispositions citées ci-dessus ne s'opposent pas à ce que le juge des référés mette en cause le propriétaire du bâtiment et les autres défendeurs éventuels avant de rendre son ordonnance, elles ne lui en font pas obligation. En revanche elles lui imposent, s'il nomme un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, devenu son article L. 511-9, de leur notifier immédiatement cette ordonnance, l'expertise devant avoir lieu en présence de ces défendeurs. Lorsque le juge des référés du tribunal administratif fait droit à la demande d'expertise présentée par le maire, le principe du caractère contradictoire de la procédure impose au juge des référés, saisi, soit par la voie de l'appel, soit par celle de la tierce opposition, d'une contestation de l'ordonnance ayant ordonné l'expertise, de mettre en cause la commune avant de statuer. »

« Toutefois, les dispositions applicables à la procédure de péril imminent ne subordonnent pas la légalité de l'arrêté de péril au caractère contradictoire de l'expertise. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du caractère contradictoire de l'expertise, qui s'est tenue en l'absence de l'appelant est inopérant et ne peut, dès lors, qu'être écarté. »

L'existence d'un péril imminent n'est pas un préalable à la saisine du TA par le maire :

CAA de TOULOUSE 04/04/2023, 22TL22632
« D'une part, contrairement à ce que soutient l'appelant, les dispositions citées au point 2 de la présente ordonnance n'imposent pas au maire de démontrer, à l'appui de la saisine du juge des référés, l'existence d'un péril imminent ».

Le résultat de l'expertise judiciaire s'impose-t-il au maire ?

Au vu de la rédaction de l'art L511-3 du CCH - antérieure à l'ordonnance de 2020 en matière de péril imminent – la réponse parait etre positive.
Dans la rédaction nouvelle du L511-9 du CCH il doit en etre de même : en effet, sinon on ne voit pas l'intérêt pour le maire de saisir un expert judiciaire, si sa responsabilité devait etre engagée dans une querelle d'experts ..

Cela a été jugé par **la CAA de Marseille arrêt du 28/03/2025, 24MA00731** en des termes cependant moins clairs. Saisie en appel par la ville de Marseille suite à l'annulation d'un arrêté de péril imminent, pris sur le rapport de l'expert désigné par le TA, au motif que le propriétaire produisait un autre rapport d'un expert évaluant différemment le péril en cause, la CAA a cassé le jugement du TA et exonéré la ville de toute responsabilité :
« Ainsi, le maire a pu estimer, en l'état des connaissances dont il disposait sur le danger constitué par l'immeuble au vu de cette expertise, et en l'absence de tout autre élément porté à sa connaissance et de nature à remettre en cause cette analyse, que l'état de la propriété présentait un risque pour la stabilité du bâti ou pour la sécurité des occupants et de la voie publique et était de nature à justifier l'usage de ses pouvoirs de police spéciale relevant de l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation. A cet égard, la circonstance qu'un rapport de la société E du 27 novembre 2020, établi postérieurement à l'arrêté de péril, ait conclu à l'absence de désordres structurels au premier et au deuxième étages de l'immeuble tout en confirmant, au demeurant, des dégradations structurelles importantes et irrémédiables au troisième étage ne saurait démontrer que le maire aurait commis une illégalité fautive et pris une mesure disproportionnée au regard de l'état réel de l'immeuble. Il suit de là que la commune de Marseille est fondée à soutenir qu'elle n'a, en édictant l'arrêté de péril imminent du 16 novembre 2020, commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité. »

Qu'en est-il des autres expertises, non judiciaires, fournies par les parties ?
Dans une espèce ou le propriétaire a contesté toute la procédure de péril lui ayant imposé la démolition de son immeuble, en appel et en cassation, et a produit un rapport d'expert concluant à de moindres désordres que l'expert judiciaire, la **CA de Reims, 1ere ch**, dans un arrêt du **31 janvier 2023 – n°21/02262** a précisé que :
« Certes, les constatations de M. [B] ne sont pas contradictoires, pas plus que celles de MM. [M] et [Z], mais le juge ne peut refuser d'examiner un rapport d'expertise amiable demandé par une partie régulièrement versé aux débats et soumis à la libre discussion des parties. »

VII - Questions de démolition

Préalable

On rappelle à la suite des précisions apportées ci-dessus dans le champ du péril/insécurité qu'un maire ne peut jamais arguer d'un arrêté de péril/insécurité pris à l'encontre de lui-même sur un bâtiment appartenant à la commune pour ordonner la démolition dudit bâtiment. Il s'agit clairement d'un détournement de procédure. Voir la jurisprudence ci-dessus et notamment **CE du 29/07/1994 commune de Dole n° 133863** et **Cass crim arrêt du 29/11/1995** - **N° 95-80.171 (**même espèce**)**

Compétence des tribunaux pour en connaitre

Le juge administratif a seul à connaitre de la légalité des arrêtés et non le juge judiciaire.

Mais, en cas d'exécution d'office, ***seul le juge judiciaire est compétent.*** C'est ainsi que plusieurs Cours d'appel ont eu à connaitre du contentieux de la démolition d'office.

Voir, par exemple : **CA de Reims 31/01/ 2023- RG n° 21/02262** *(précité)*
"*Il n'appartient pas au juge judiciaire de statuer sur la régularité de la procédure administrative de péril prévue aux articles L.511-1 et suivants et R.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le juge judiciaire n'intervient en la matière que pour autoriser, le cas échéant, la démolition de l'immeuble menaçant de ruine à la demande du maire."*
Mais le juge judiciaire peut contrôler la régularité de la notification d'un arrêté : **Cass civ 3**

du 10/11/2021 (dans la même espèce que l'arrêt ci-dessus) *"Il en résulte (des textes) que la juridiction judiciaire, saisie pour l'application de l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ne peut autoriser la démolition d'un immeuble sur la base d'un arrêté de péril ordinaire qui n'a pas été notifié au propriétaire de l'immeuble conformément aux prescriptions de l'article L 511-1-1 du même code,*"
Suite à la cassation et sur renvoi à la CA de Reims (arrêt précité ci-dessus) celle-ci a pris acte que depuis lors la commune avait bien notifié l'arrêté en cause et note, de plus :
" Il est constant que l'arrêté de péril ordinaire du 28 mars 2017 n'a jamais été contesté devant les juridictions administratives, de sorte que la cour doit le considérer comme étant valable."
« Au vu de l'ensemble de ces éléments, la commune de [Localité 5] justifie suffisamment de la nécessité de démolir l'immeuble menaçant ruine appartenant à la SCI Quatre C au sens de l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation.
Il y a donc lieu de confirmer l'ordonnance attaquée en ses dispositions relatives à la démolition du bâtiment litigieux. »

Quand et comment démolir ?

Jusqu'à l'ordonnance de 2020 et l'écriture de l'art L511-19 relatif à la mise en sécurité urgente, le Conseil d'État considérait que seul un arrêté de péril non imminent, ou "ordinaire" pouvait prescrire la démolition d'un bâtiment en péril – ce en raison du respect du contradictoire - ou, en cas d'extrême urgence, un arrêté en police générale.

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 "

Quand ordonner la démolition ?

La démolition doit d'abord être techniquement justifiée au regard de l'expertise ***:*** **CAA de Nancy arrêt du 16/11/2021, N°19NC01989 :**
" En revanche, il ressort tant du rapport de la visite de décembre 2016 que de l'expertise contradictoire réalisée au mois d'avril 2018 que des travaux de réparation, consistant à réaliser un mur porteur au droit de la partie démolie, étaient de nature à mettre fin durablement au péril. Par conséquent, M. E... est fondé soutenir que la démolition de l'ouvrage n'était pas nécessaire."

Justifications de la démolition : cela relève de la 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.

Ce point de droit qui a donné lieu à une très abondante jurisprudence, chaque cas d'espèce devant être évalué au regard de la qualification de travaux de réparation ou de reconstruction, avait été éclairci dans la loi en matière d'insalubrité et aujourd'hui l'est également en matière de mise en sécurité. **Ainsi, l'art L511-11 nouveau du CCH, modifié par la loi « habitat dégradé » d'avril 2024 dispose que** :
« L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction. »

Cette nouvelle disposition n'est de toute évidence applicable qu'aux bâtiments d'habitation et inapplicable aux bâtiments, édifices et autres éléments bâtis à usage autre que d'habitation…. Donc pour ces autres bâtiments, on n'en restera qu'à l'évaluation des travaux de réparation nécessaires pour mettre fin au péril, au regard du cout de la reconstruction ?

Quelques exemples d'arrêts significatifs (antérieurs à 2020) ou le Juge a été amené à qualifier les travaux pour valider, ou non, les arrêtés de péril prescrivant réparation ou démolition.

D**ans 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* "

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 équivaudraient 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... "*

VIII – Les travaux de réparation prescrits

Ils ne doivent pas être d'une importance telle qu'ils puissent être requalifiés en travaux de reconstruction (voir ci-dessus) d'où l'importance de procéder à une évaluation chiffrée.

Ils 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 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 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 et son exécution doivent prendre en compte 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 ou 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**…

La mainlevée d'un arrêté de péril ou d'insécurité

Si les travaux ont été exécutés conformément aux arrêtés qui les avaient prescrits, le maire procède à la levée de ces arrêtés.

La mainlevée d'un arrêté est liée à l'exécution des travaux prescrits sans qu'aucune autre condition puisse y être mise, notamment pas que le propriétaire ait remboursé la collectivité de sa créance ***:*** **CAA de Marseille *arrêt du* 08/11/2021, 19MA03264**
" Comme l'a jugé le tribunal, il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les actes par lesquels le maire constate la réalisation et l'achèvement des travaux et prononce, de ce fait, la mainlevée des arrêtés de péril pris pour l'application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, mettent fin aux procédures de péril, sans qu'ait d'influence le recouvrement ou l'absence de recouvrement des sommes engagées par la commune dans ce cadre, qui fait l'objet de procédures distinctes".

Enfin, comme rappelé ci-dessus, la mainlevée d'un arrêté de péril/insécurité est de la responsabilité des services de la commune et n'appelle pas à une expertise judiciaire désignée par le TA.
Encore faut-il que la mainlevée d'un arrêté de péril ou de mise en sécurité soit justifiée par l'attestation sérieuse de réalisation effective des travaux ayant mis fin aux désordres. Ainsi l'a rappelé la **CAA de Marseille 4/05/2026 - N° 24MA01843**. Dans l'espèce, la ville avait levé l'arrêté de mise en sécurité, ce qu'a contesté un propriétaire. Le TA avait annulé les arretés de mainlevée et la ville avait interjeté appel. La Cour a confirmé le jugement du TA en termes sévères et reprend les éléments de rapport circonstancié du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Bouches-du-Rhône et d'un constat d'huissier pour en conclure que : *« Dans ces conditions, les attestations produites par la ville de Marseille, rédigées en des termes non circonstanciés, sont dépourvues de valeur probante. Par suite, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les arrêtés de mainlevée en litige, qui estimaient que les travaux préconisés dans l'arrêté de mise en sécurité du 27 janvier 2021 avaient été réalisés, étaient entachés d'une erreur d'appréciation des faits »*

Le propriétaire ne peut lui-même demander au TA la nomination d'un expert : **CAA de DOUAI - 09/05/2023, 23DA00705**

Dans l'espèce, le propriétaire avait réalisé les travaux prescrits par un arrêté de péril imminent et d'autres travaux et avait demandé aux services de la commune de constater la réalisation des travaux et la fin du danger. Faute d'intervention des services compétents de la commune, le requérant avait saisi le TA pour désignation d'un expert. Devant le refus du TA, il avait fait appel devant la CAA et celle-ci a confirmé la position du TA :
« Toutefois, il résulte des dispositions citées au point 2 que de telles constatations incombent aux agents compétents de la commune, le maire étant seul habilité à saisir le tribunal en vue de la désignation d'un expert le cas échéant. En tout état de cause, le requérant ne démontre pas l'utilité de la mesure qu'il sollicite dès lors qu'il lui est possible de faire procéder à ces constatations par un commissaire de justice. »

IX- Le Péril imminent / la mise en sécurité urgente

La procédure

Celle-ci a été allégée par le nouvel art L511-19 :

- L'avertissement préalable du propriétaire n'est plus prévu dans le nouveau L511-19 relatif aux procédures d'urgence.
- Il est affirmé qu'il n'y a pas de procédure contradictoire (ce qui était déjà le cas)
- L'évaluation de l'urgence/imminence n'est plus obligatoirement effectuée par un expert désigné par le TA pour qualifier celle-ci, mais par tous moyens techniques.
- La notion de "travaux indispensables" à prescrire se substitue à celle de " mesures provisoires nécessaires"

La mention de "mesures nécessaires", plus large que les "travaux provisoires" est ambigüe et est interprétée par certains comme permettant toutes mesures utiles non limitées au provisoire…Il est fortement conseillé de prescrire des mesures autres que provisoires de façon prudente. En effet, la suppression du contradictoire et même de tout avertissement du propriétaire n'est justifiée que par l'urgence et de ce fait seules des mesures indispensables pour traiter cette urgence se justifient en droit. Une interprétation laxiste aboutirait à considérer les procédures ordinaires qui imposent le respect du contradictoire comme inutiles. Le respect du contradictoire est un principe général du droit que le Conseil d'Etat a déjà réaffirmé dans des matières similaires.

Un arrêt en référé du Conseil d'Etat : CE 7/05/2021 N° 451848 illustre déjà ce point en ces termes :
" *Il résulte ainsi de l'instruction, d'une part, que la démolition prescrite par l'arrêté du 1er mars 2021, ne s'entend que de celle, techniquement réalisable et indispensable pour faire cesser le péril imminent et documenté d'un effondrement total ou partiel des immeubles situés aux n°s 232 et 234 avenue Roger Salengro, du mur mitoyen sur la partie affectée par le flambement à l'origine de ce péril et, d'autre part,* ***que le délai de dix jours fixé à l'article 1er de cet arrêté ne peut s'entendre que du délai de saisine d'un homme de l'art, compte tenu de la technicité des travaux d'urgence à entreprendre. Dans ces conditions, la mesure d'urgence prescrite, ainsi circonscrite, qui entre dans le champ de celles susceptibles d'être prises sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation,*** *ne porte pas, à la date de la présente ordonnance et en l'état de l'instruction, une atteinte grave au droit de propriété des copropriétaires concernés…."*

Les travaux : voir aussi ci-dessus l'arrêt précité du Conseil d'Etat du 7/05/2021 qui fait application de l'art L511-19 nouveau du CCH

En application de l'art L511-3 du CCH dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance de 2020, 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 danger*[3] mais il ne peut prescrire au propriétaire que la réalisation de travaux de consolidation d'urgence.

Une abondante jurisprudence illustre ces points, que les travaux soient jugés suffisants ou, plus souvent, excèdent le provisoire..**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'étaiement 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 »

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

Voir aussi **l'arrêt du CE du 7/02/2018 (N° 413486)** 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 :
"Considérant …..les 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",

Plus récemment, la **CAA de Nantes dans un arrêt du 6/02/2026** a jugé que des travaux de

[3] 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.

démolition partielle, conformes au diagnostic de l'expert, pouvaient etre exécutés en application d'un arrêté de péril imminent :
« En prescrivant la démolition de la toiture et de la charpente, le maire de Huelgoat n'a pas pris des mesures excédant par leur nature et leur ampleur les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, 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, et n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété de l'intéressé »

La démolition en procédure d'urgence

Avant l'ordonnance de 2020, la démolition d'un bâtiment ne pouvait etre ordonnée ni réalisée par l'autorité administrative. En cas de nécessité absolue, compte tenu de l'état du bâtiment, le Conseil d'Etat renvoyait à la police générale du maire.
Voir : **arrêt du 6/11/2013 (N°349245) la procédure adéquate pour ordonner la démolition relevait de la police générale.** *(L.2212-2 du CGCT)*
« 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 œuvre 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 ; »

La rédaction du nouvel article L 511-19 du CCH a écarté cette jurisprudence et dispose aujourd'hui que : *« Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ».*

Une 1ere application de cette mesure a été effectuée par la Cour de cassation, qui a procédé à un examen complet des circonstances de fait.
Contestée par un propriétaire, la démolition ordonnée a été justifiée à la suite de 3 expertises successives, par l'absence de travaux sérieux pour mettre fin au péril, confirmée par la Cour d'appel, puis par la Cour de cassation : **Cass 3 Civ 22/01/2026 - pourvoi n° 24-12.001**
« …. [La Cour d'appel] ……a pu en déduire, …., qu'au regard du coût total prévisible des travaux de sécurisation, de l'attitude d'ensemble de M. [S] et de ses réticences initiales à financer le coût du seul étaiement nécessaire à leur accomplissement, aucune autre mesure que la démolition ne permettait de faire cesser le risque d'atteinte à la sécurité des personnes résultant de l'état de l'ouvrage, dans le délai requis, imposé par l'imminence du danger, et d'ordonner, en conséquence, la démolition sollicitée par la commune.

X - La responsabilité de la commune en cas de défaillance dans l'exercice de ses pouvoirs de police

La responsabilité de la commune peut etre engagée pour défaut de diligence …
Ainsi la CAA de Toulouse l'a-t-elle considérée : **24/06/2025, 23TL02093**
« Compte tenu de ce contexte d'urgence, les mesures provisoires devaient, dès lors, être mises en œuvre à brève échéance, à compter du 16 avril 2018, par la commune à la suite de la défaillance du propriétaire constatée à cette date. »

« Compte tenu de l'imminence et de la gravité du péril qui imposaient, selon le rapport d'expertise du 13 mars 2018, d'intervenir en urgence pour y remédier, et alors que la commune ne justifie pas des raisons l'ayant empêchée d'agir plus tôt, ce délai de huit mois pris par cette commune avant d'engager les mesures provisoires prescrites par l'arrêté du 16 mars 2018 ne peut être regardé comme raisonnable mais présente, au contraire, un caractère excessivement long. En tardant ainsi à intervenir pour remédier à ce péril, malgré sa parfaite connaissance de l'urgence de la situation, le maire de Villeneuve-les-Béziers a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune. »

Il n'y a pas de responsabilité sans faute de la commune en la matière :

CAA de Paris : 13/05/ 2004 - N° 01PA02537 - Publié aux tables du Recueil Lebon

« *Considérant que la mise en œuvre par l'administration des procédures prévues aux articles L.511-1 à L.511-3 du code de la construction et de l'habitation ne saurait engager sa responsabilité sans faute sur le fondement du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques, dès lors que ces procédures ont pour objet d'imposer aux propriétaires d'immeubles menaçant ruine des obligations qui leur incombent en tout état de cause et qui, par voie de conséquence, ne peuvent excéder les sujétions qu'ils doivent normalement supporter sans indemnité ; »*

Engage la responsabilité de la commune le maire qui s'oppose à ce que les propriétaires d'un immeuble sous arrêté de péril imminent exécutent les travaux prescrits au motif que ceux-ci ont engagé un contentieux contre l'arrêté : **CE 30/03/2009/ N° 293498**
« qu'en réponse à un courrier du gérant des sociétés relatif à l'exécution de ces travaux, le maire de Lamalou les Bains a, par lettre du 21 janvier 2003, confirmée sur recours gracieux le 31 janvier suivant, fait part de son opposition à une quelconque intervention sur l'immeuble, au motif que les sociétés avaient introduit une action, alors pendante devant le tribunal administratif de Montpellier, contre l'arrêté du 30 novembre 2001; que, saisi d'un recours indemnitaire, le tribunal administratif de Montpellier a, par un jugement du 29 novembre 2005, regardé comme fautive l'opposition ainsi exprimée par le maire et condamné la commune à indemniser les sociétés des pertes de loyers que cette mesure avait entraînées pour elles; que la commune se pourvoit en cassation contre ce jugement ; »
Confirmation par le Conseil d'Etat du jugement du TA de Montpellier.

Pour le surplus sur ce sujet – l'obligation d'agir – voir la note de jurisprudence sur les travaux d'office