



**HAUT-COMMISSARIAT DE LA REPUBLIQUE
EN POLYNESIE FRANCAISE**

**Direction de l'Ingénierie Publique
et des Affaires Communales**
Affaire suivie par : Mahanatea MOORIA
mahanatea.mooria@polynesie-francaise.pref.gouv.fr
Tel direct : 54 28 02

N°HC 55 /DIPAC/mm

Papeete, le 18 JAN. 2012

**Le haut-commissaire de la République
en Polynésie française**

à

Mesdames et messieurs les maires
Messieurs les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale
s/c Madame et messieurs les chefs des subdivisions administratives

Objet : Pouvoirs des maires en matière de bâtiments menaçant ruine

Réf : Articles L. 2212-2, L.2212-4, L.2213-24 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et articles L.511-1 à L.511-6 du code de la construction et de l'habitat (CCH)

P.J. : 4

Afin de répondre aux interrogations de certains d'entre vous en matière d'édifices menaçant ruine, j'ai souhaité vous transmettre toute l'information utile concernant les prérogatives dont dispose le maire pour agir dans ce domaine.

En effet, la police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire. Elle trouve son fondement à la fois à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) relatif au pouvoir de police générale du maire et à l'article L. 2213-24 du code précité qui précise que le maire intervient dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) afférents au pouvoir de police spéciale.

La marge de manœuvre du maire diffère selon qu'il agit dans le cadre de ses prérogatives de police générale ou dans celui de ses pouvoirs de police spéciale d'où l'importance de bien distinguer les deux procédures.

I- Les pouvoirs de police générale et de police spéciale du maire en matière de bâtiments menaçant ruine

Le Conseil d'État a précisé le champ d'application de l'article L. 511-1 et suivants du CCH et son articulation avec les dispositions de l'article L. 2212-2 du CGCT (A). L'objectif étant dans les deux cas la sauvegarde de la sécurité publique (B).

A- Le champ d'application de l'article L. 511-1 et suivants du CCH et son articulation avec les dispositions de l'article L. 2212-2 du CGCT

Certains édifices en mauvais état peuvent constituer un danger pour leurs occupants, pour les tiers ou pour les immeubles contiguës, en raison des risques d'effondrement qu'ils présentent. Pour remédier à cette situation menaçant la sécurité publique, il appartient au maire d'intervenir :

1- soit dans le cadre des pouvoirs de police généraux dont il est investi si le danger provient d'un phénomène naturel extérieur à la construction (articles L.2212-1, L.2212-2 et L.2212-4 du CGCT), telle qu'un éboulement, un affaissement de sol, une inondation ou un incendie. Néanmoins, le Conseil d'État admet l'intervention du maire sur le fondement de ses pouvoirs de police administrative générale, quelle que soit la cause du danger, en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent (CE, 10 octobre 2005, Commune Badinières).

2- soit sur le fondement des pouvoirs de police spéciaux que lui confère la réglementation relative aux édifices menaçant ruine (articles L.511-1 à L.511-4 et R.511-1 CCH) lorsque le danger est inhérent à l'immeuble comme par exemple un défaut d'entretien ou un vice de construction.

Cette interprétation de l'origine de la ruine du bâtiment fait l'objet d'un contentieux abondant et le juge administratif annule régulièrement les procédures de péril engagées par les maires sur de mauvais fondements.

B- L'objectif : le maintien de la sécurité publique

L'existence du péril doit présenter un danger réel et actuel pour la sécurité publique (CE, 8 janvier 1997, Huggenschmitt). La menace simplement éventuelle et conditionnelle n'est donc pas de nature à justifier la mise en œuvre de la procédure (CE, 28 avril 1965, Chéreau).

Le maire doit en effet intervenir lorsqu'il y a un danger pour les passants, les occupants de l'immeuble ou toute personne susceptible d'y pénétrer même irrégulièrement (CE 28 mai 1975, Sénéchal ; CE 21 décembre 1979, Delecourt).

Son intervention concerne les menaces d'effondrement aussi bien sur la voie publique que sur une propriété privée dès lors qu'est en jeu la sécurité de toute personne qui se trouverait dans la propriété ou viendrait à y pénétrer.

A titre d'exemple, le maire peut déclencher la procédure de péril pour un édifice menaçant ruine :

- accessible aux tiers mais situé en bordure d'une voie privée (CE, 27 novembre 1970, Cavignac) ;
- inoccupé mais dont l'accès n'est pas efficacement interdit (CE, 21 décembre 1979, Souchon).

II- L'étendue de la police spéciale du maire des immeubles menaçant ruine

Afin de mettre en œuvre les procédures de péril ordinaire ou de péril imminent (B), il est indispensable que le danger soit inhérent à l'immeuble (A).

A- Les conditions relatives à la nature du bâtiment

Un maire ne peut utiliser cette procédure que lorsque des critères liés à la nature du bâtiment sont réunis :

- L'édifice en question doit être un édifice "bâti" : il en est ainsi de toutes les constructions, même inachevées (CE, 15 janvier 1986, Haas), ainsi que leurs parties annexes : des murs de soutènement (CE, 23 mars 1988, Mme Moreau), des travaux de terrassement (CE, 8 janvier 1997, Hugenschmitt). En revanche, un maire ne peut pas utiliser cette procédure lorsque l'édifice menaçant ruine est une falaise (CE, 24 janvier 1936, Mure) ou un arbre (Tribunal administratif de Bordeaux, 21 avril 1988, Maire de Bordeaux).

- L'édifice doit menacer ruine : le maire doit prendre en compte la situation globale de l'édifice pour appliquer la procédure. Il peut ainsi utiliser cette police lorsque l'immeuble est susceptible de s'écrouler même s'il ne présente pas des signes de danger en lui-même (CE, 7 juillet 1993, S.A.R.L. Sotrabat).

- L'édifice doit menacer la sécurité publique : voir B du I.

- L'édifice ne doit pas constituer une propriété communale : un maire ne pouvant s'adresser d'injonctions, cette procédure ne peut être utilisée lorsque l'édifice est une propriété communale (mur de soutènement appartenant à la voie publique par exemple : CE, 20 février 1987, M. et Mme Amouroux).

B- Le choix de la procédure de péril

Lorsque les critères précédemment évoqués sont réunis, le maire peut utiliser ses pouvoirs de police spéciale par le biais de deux procédures distinctes déterminées en fonction de l'urgence à agir.

1- Procédure applicable en cas de "péril ordinaire"

Cette procédure s'applique lorsque le danger est réel mais ne présente pas pour autant un caractère urgent, imminent. Dans ce cas de figure, le maire doit prendre un arrêté de péril par lequel il met en demeure le propriétaire de l'immeuble de procéder aux travaux afin de faire

cesser les désordres. Pour être régulier, l'arrêté du maire doit respecter certaines conditions. Il doit ainsi :

- indiquer avec précision les mesures à prendre, le délai, ainsi que les causes du danger (*CE, 4 décembre 1995, Préfet de police*) ;
- avertir le propriétaire qu'il peut désigner un expert afin de constater l'état du bâtiment ;
- être notifié au propriétaire avec indication des voies de recours.

Une fois averti, le propriétaire dispose de plusieurs possibilités. Il peut :

- se conformer à la demande du maire et réaliser les travaux prescrits ;
- attaquer l'arrêté par le biais d'un recours pour excès de pouvoir (REP) ;
- demander l'abrogation de la procédure lorsqu'un changement dans les circonstances a fait cesser l'état de péril.

Lorsque le propriétaire n'effectue pas les travaux, le maire doit désigner un expert chargé de constater l'état du bâtiment. Les conclusions de l'expert sont inscrites dans un rapport qui devra être communiqué au tribunal administratif de Papeete. La décision du tribunal administratif prend la forme d'un jugement qui va se substituer à l'arrêté du maire. Si le propriétaire refuse d'exécuter le jugement dans les délais impartis, le maire pourra procéder à l'exécution d'office des travaux.

La procédure de péril prend fin par arrêté du maire lorsque les travaux ont été réalisés.

2- Procédure applicable en cas de "péril imminent"

L'appréciation du caractère imminent ou non du péril appartient au maire. Cette appréciation doit se fonder sur la réalité du danger, son actualité ou sur les troubles qu'il est susceptible d'engendrer. En effet, le maire doit indiquer les circonstances de fait qui constituent le péril imminent ainsi que la nature et la consistance des mesures qu'il impose au propriétaire (*Cour administrative d'appel de Marseille, 30 juin 1998, Commune de Hyères-les-Palmiers*).

Le maire doit demander la nomination d'un homme de l'art au juge du tribunal d'instance. Préalablement, il doit prévenir le propriétaire que la procédure de péril imminent est engagée (article L. 511-3 du CCH). Une fois nommé, cet expert devra rapidement établir un rapport sur l'état de l'édifice ainsi que sur le caractère urgent ou non du danger.

Au vu du rapport, deux cas de figure peuvent se présenter :

- s'il n'y a pas d'urgence, le maire devra utiliser la procédure de péril ordinaire décrite ci-dessus ;
- si l'urgence est avérée, le maire, par le biais d'un arrêté de péril imminent, devra mettre en demeure le propriétaire de procéder à des mesures conservatoires afin de faire cesser le trouble. Cet arrêté doit indiquer avec précision les mesures à prendre ainsi que le délai dans lequel elles devront être effectuées.

Lorsque le propriétaire n'agit pas dans les délais impartis, le maire peut procéder d'office et aux frais du propriétaire à l'exécution des travaux nécessaires à la consolidation de l'édifice.

Selon une jurisprudence ancienne, et confirmée, les travaux exécutés d'office par la commune aux frais du propriétaire ont le caractère de travaux publics (*CE, 13 février 1991,*

Préfet de police). Selon l'article L. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation, la commune doit avancer les frais des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'expertise ordonnés par le juge d'instance.

C- Les responsabilités susceptibles d'être engagées

La responsabilité du maire peut être engagée sur divers fondements :

- en cas d'inaction, la responsabilité d'un maire sera engagée dès lors que cette carence constitue une faute lourde (CE, 13 février 1991, *Préfet de police*)°;
- au cours de l'exercice des pouvoirs de police, la responsabilité d'un maire peut être engagée s'il commet une faute ou une irrégularité : exécution d'un arrêté de péril finalement annulé par le tribunal ; dommages causés au propriétaire à l'occasion de travaux exécutés d'office ; etc.

S'agissant des travaux exécutés d'office, la responsabilité est engagée, même en l'absence de faute (responsabilité sans faute des dommages de travaux publics), lorsqu'un dommage est causé aux tiers.

En outre, des sanctions pénales sont prévues (article L. 511-6 dans le Code de la construction et de l'habitation) afin de réprimer le fait de :

- louer ou mettre à disposition pour quelque usage que ce soit, des locaux vacants frappés d'une interdiction d'habiter et d'utiliser ;
- détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril dans le but de faire quitter les lieux aux occupants ;
- menacer ou intimider un occupant afin qu'il renonce à son relogement ou son hébergement.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter aide et conseil dans ce domaine et répondre à vos éventuelles interrogations.

Pour le Haut-Commissaire
par délégation
Le Secrétaire Général
du Haut-Commissariat

Alexandre ROCHATTE

Péril imminent

(article L. 511-3 du CCH)

Le maire adresse un **AVERTISSEMENT ECRIT** au propriétaire.

Le maire saisit le **TRIBUNAL ADMINISTRATIF** de Papeete.

Le juge administratif désigne un expert chargé de constater, dans les 24 HEURES, l'urgence et le péril imminent.

L'expert indique ses conclusions dans un rapport.

Cas n°1 :

Si le rapport conclut à l'existence d'un péril imminent.

Cas n°2 :

Si le rapport conclut à un péril non imminent

ARRETE DE PERIL IMMINENT

Le maire met en demeure d'effectuer les travaux d'urgence.

Le maire lance la procédure de **PERIL ORDINAIRE**

Si le propriétaire fait des travaux permettant de faire **cesser durablement tout péril.**

Si le propriétaire réalise les **travaux d'urgence.**

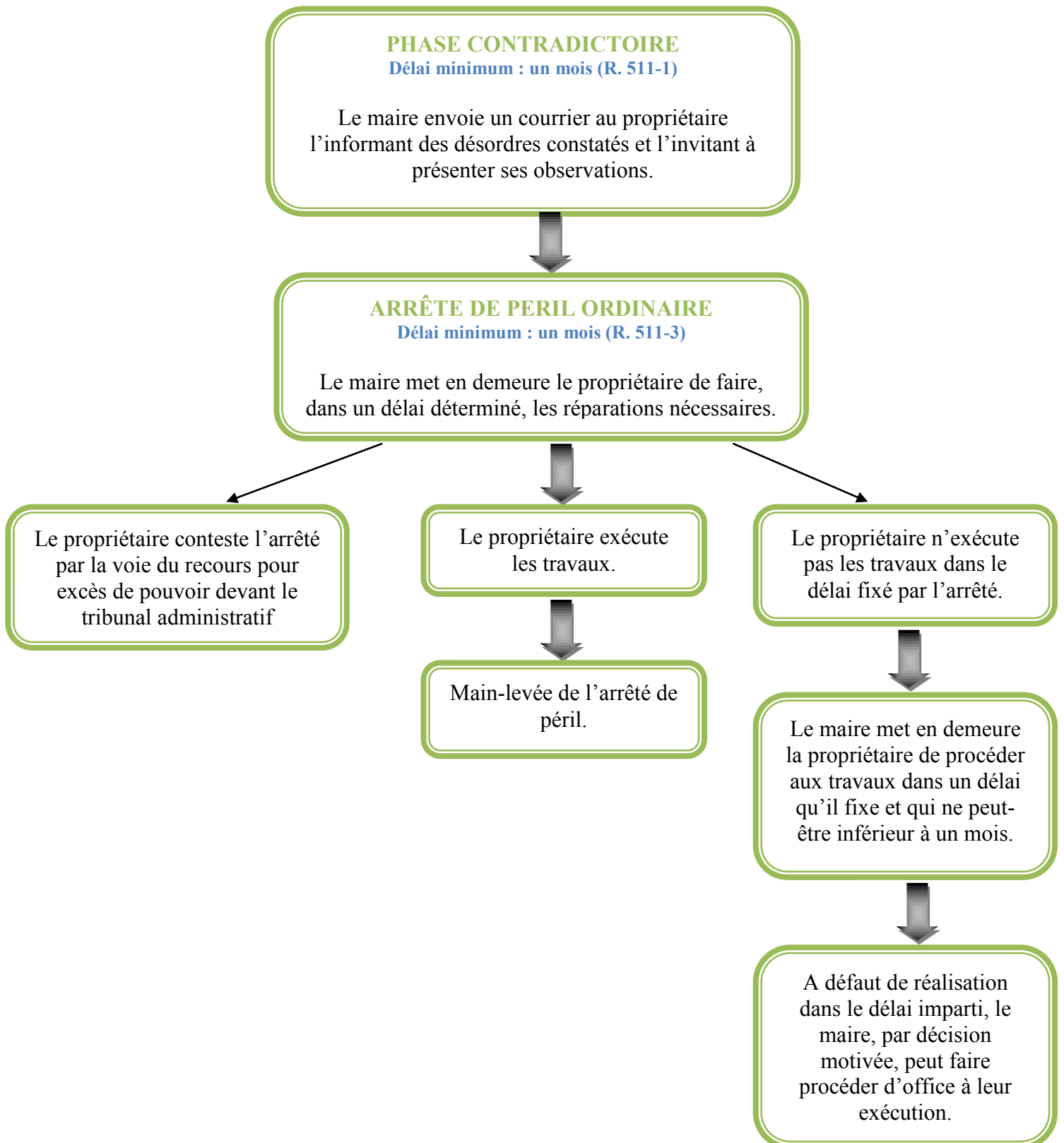
Si le propriétaire **n'exécute pas les travaux** dans le délai imparti.

Sur le rapport d'un expert, le maire prend acte de la réalisation des travaux et de leur date d'achèvement.

Poursuite d'une procédure de **péril ordinaire** pour mettre fin durablement au péril.

Le maire fait les **travaux d'office** aux frais du propriétaire.

Péril ordinaire
(articles L. 511-1, L. 511-2 du CCH)



Modèle d'ARRETE de PERIL ORDINAIRE

Commune de
Arrêté n° x

M...
Maire de

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2131-1, L.2212-2, L. 2212-4 et L.2213-24,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation notamment ses articles L .511-1, L. 511-2, L. 511-4, L. 511-5 et L 511.6,

VU la lettre d'information adressée à M..... (Propriétaire, syndicat de la copropriété, société, exploitant, notaire représentant une succession.....) lui signalant des désordres sur le bâtiment sis (adresse, parcelle ...) susceptibles de porter atteinte / ou portant atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations ;

VU l'absence de réponseet/ou vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique (ou/et des occupants ...)

VU les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du constatant les désordres suivants sur le (bâtiment, édifice, partie précisée...) : *(bref descriptif des lieux) (description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté)*

CONSIDERANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique soit sauvegardée ;

Sur la proposition du secrétaire général ou du directeur des services techniques (le cas échéant).....

A R R E T E :

ARTICLE 1ER :

M. X , (*noms, prénoms*) , domicilié à ... ou résidant à ... (*adresse*), né le, *état civil*, propriétaire de l'immeuble sis à (*adresse complète*) - références cadastrales – situé à (*bâtiment, étage*) propriété acquise par acte du (*date*) reçu par notaire à..... et publié le (*date*) volume et n° x, et (*le cas échéant*) les titulaires de droits réels (*mêmes mentions nécessaires*)

ou ses ayants-droit,
éventuellement représentés par (*notaire, administrateur désigné par le juge ...*)

est mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation (*à préciser*)
ou de démolition, (le cas échéant) du bâtiment sus visé dans un délai de(*temps à préciser, ne peut être inférieur à un mois*)

à compter de la date de notification du présent arrêté :

1°) -

2°) -

3°) - le cas échéant, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.
.....

ARTICLE 2 :

Le propriétaire tient à disposition des services de la mairie tout justificatif attestant de la réalisation des travaux

ARTICLE 3¹ :

Faute de réalisation des travaux prescrits par le propriétaire, ou ses ayants-droit, il y sera procédé d'office et à ses frais.

Si la démolition a été ordonnée, : La démolition sera exécutée après autorisation du Tribunal de première instance de Papeete statuant en la forme du référé, aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit .

ARTICLE 4 : *[uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté]*

Le coût des mesures et travaux à exécuter en application du présent arrêté² est évalué sommairement à ... CFP.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire visé au présent arrêté.

Le cas échéant (*propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse, occupants difficiles à identifier, en hôtel meublé, par exemple*), le présent arrêté est affiché en mairie deainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté est transmis au Haut-Commissaire de la République en Polynésie française.

ARTICLE 7³ :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de ... dans le délai de deux mois à compter de sa notification (ou de son affichage).

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Papeete dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le.....

Signature du Maire

¹ Peut figurer soit dans l'arrêté soit dans la notification ; si notification par affichage, il est préférable de le mettre dans l'arrêté.

² Travaux et hébergement, ou relogement, le cas échéant.

³ Mention obligatoire sous peine de nullité – soit dans l'arrêté soit dans la notification. Si notification par affichage, il est préférable de le mettre dans l'arrêté.

Modèle d'ARRETE de PERIL IMMINENT
(Bâtiments à usage d'habitation)

Commune de
Arrêté n° x

M.....
Maire de

VU le code général des collectivités territoriales notamment ses articles L 2131-1 et 2213-24 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 511-1, L. 511-3 à L 511-6 ;

VU le rapport dressé par M., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de Papeete en date du sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent,

VU l'avertissement envoyé à M. (*propriétaire, exploitant, syndic de la copropriété*¹)..... demeurant à Propriétaire de l'immeuble (ou du bâtiment, situation précise ...) sis à

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé en raison de

A R R E T E

ARTICLE 1 :

M. demeurant à propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis, ou ses ayants droit, *ou X, exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé...*,
ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndicat demeurant à
devra dans un délai de à dater de la notification [*ou de l'affichage*] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à :
(*énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant*)
sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle / plan à joindre si nécessaire*)

ARTICLE 2 :

Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 : (*selon le cas*)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit *immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours.*

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin ... (*selon le cas, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de tout péril*²)

¹ Si le péril concerne des parties communes.

² On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée de péril imminent, sauf au cas où les travaux effectués ont mis fin à tout péril. Si des travaux durables doivent être effectués, ils devront être précisés par un arrêté de péril non imminent ou ordinaire.

Le cas échéant : Cette évacuation est à caractère définitif.

ARTICLE 4 :

Le propriétaire (*ou l'exploitant des locaux d'hébergement*) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (*ou de relogement définitif*) qu'il a faite aux occupants avant le ... (*date à préciser/ courte s'agissant d'un péril imminent/ parfois impossible si évacuation d'urgence*)

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire (*ou le relogement définitif*) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (*ou de l'exploitant*)

ARTICLE 5 :

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants.

Le non respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril³ pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au Haut-Commissaire de la République en Polynésie française.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Papeete dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le

Signature du Maire

³ Même remarque que la note ci-dessus.