



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Réponse ministérielle / Nécessité d'une démolition immédiate / Mise en œuvre du pouvoir de police générale du maire

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 de ses pouvoirs de police générale.

Ce principe est rappelé dans une [réponse ministérielle en date du 1^{er} février 2018](#).

En présence d'un édifice dont l'état menace la sécurité des occupants ou des passants, le maire (ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence) peut prescrire au propriétaire la réalisation des travaux de nature à mettre fin au danger, par la mise en œuvre d'une procédure de péril. Si le propriétaire ne les exécute pas dans le délai imparti, l'autorité administrative fait réaliser les travaux d'office, aux frais du propriétaire.

L'arrêté de péril imminent permet d'ordonner les mesures provisoires nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril. Il s'agit d'une procédure d'urgence, sans phase contradictoire : c'est pourquoi les travaux prescrits dans ce cadre doivent rester limités (étalement d'un mur, mise en place d'un périmètre de sécurité...). En particulier, il est impossible de prescrire la démolition totale de l'édifice dans le cadre d'une procédure de péril imminent.

La procédure de péril ordinaire prévoit le respect d'une phase contradictoire, qui consiste à informer le propriétaire et à l'inviter à formuler ses observations. Dans le cadre de cette procédure, l'autorité administrative prescrit les mesures définitives nécessaires pour remédier durablement au danger. Si la prescription de la démolition totale de l'édifice doit rester exceptionnelle, elle est possible lorsqu'il est techniquement impossible de réparer efficacement et durablement l'édifice, ou lorsque les réparations nécessaires seraient d'une importance telle qu'elles équivaldraient à une véritable reconstruction. La démolition d'office devra être autorisée par ordonnance du juge judiciaire statuant en référé.



La procédure de péril ordinaire n'est en revanche pas adaptée face à un risque d'effondrement immédiat, sans possibilité de sécuriser suffisamment les lieux. Le maire peut alors prescrire la démolition de façon urgente sur la base de son pouvoir de police générale (article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales), et la faire exécuter d'office en cas d'inaction du propriétaire. Cette mesure doit rester exceptionnelle et le maire doit justifier d'une situation « d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent » (Arrêt du Conseil d'Etat en date du 6 novembre 2013). La commune est, en principe, tenue de supporter l'intégralité des frais engagés pour la démolition sur ce fondement, alors que dans le cadre de la procédure de péril le propriétaire doit supporter le coût des travaux réalisés d'office par l'autorité administrative. Par dérogation, le tribunal administratif pourra admettre la prise en charge totale ou partielle des frais par le propriétaire si la mairie peut caractériser une négligence de sa part ayant contribué au dommage (arrêt de Conseil d'Etat en date du 6 février 1970).

