



JURIDIQUE

Séisme du Teil - juin 2023 - habitation endommagée à La Rouvière - © Sébastien Gominet - IRMa

IMMEUBLES MENAÇANT DE S'EFFONDRE : POUVOIRS ÉTENDUS ET RESPONSABILITÉS ACCRUES DU MAIRE

Luc Brunet, responsable de l'Observatoire SMACL des risques de la vie territoriale

Entre police générale et police spéciale de l'habitat, le maire dispose de prérogatives pour prévenir les effondrements. Son inaction ou un choix juridique mal maîtrisé peuvent engager lourdement sa responsabilité ou celle de la collectivité.

Le maire est responsable de la sécurité publique, ce qui inclut la réparation ou la démolition des édifices menaçant ruine (CGCT, art. L.2212-2). En cas de danger grave et imminent, il peut intervenir sans délai, y compris ordonner la démolition. Lorsque le péril provient de causes internes à l'immeuble, le Code de la construction et de l'habitation (art. L.511 s.) offre un dispositif gradué : injonctions de travaux, interdictions d'habiter, astreintes et exécution d'office aux frais du propriétaire ; en urgence, l'article L.511-19 permet des mesures immédiates, la démolition totale exigeant l'autorisation du président du tribunal judiciaire.

Ces prérogatives s'accompagnent de responsabilités corrélatives. D'un côté, les propriétaires peuvent contester l'usage des pouvoirs de police ; de l'autre, si rien n'est fait, la responsabilité pénale de l'élu peut être recherchée. Ainsi, le drame de la rue d'Aubagne (T. corr. Marseille, 7 juil. 2025) a conduit à la condamnation (non définitive, un appel ayant été relevé) d'un adjoint pour homicide involontaire après

l'effondrement de deux immeubles vétustes (huit décès). Les juges ont relevé l'absence de politique de prévention malgré des alertes. Dans le même dossier, l'architecte, des copropriétaires et le syndic ont également été condamnés, illustrant la pluralité des responsabilités susceptibles d'être engagées.

Dix ans plus tôt, le tribunal correctionnel de Valenciennes (15 avril 2015, n° 875/2014) a condamné un maire pour blessures involontaires après l'effondrement d'un mur d'un bâtiment désaffecté sur une véranda, blessant grièvement un enfant et plus légèrement onze personnes. Le mauvais état de l'édifice était connu des services municipaux et l'expertise a attribué le sinistre à la vétusté et au défaut d'entretien. Les juges ont estimé que le péril était appréciable « même par un profane » : ne pas user des pouvoirs de police, au minimum pour mettre en demeure les propriétaires, caractérise une carence fautive. Encore faut-il qualifier et motiver correctement l'intervention. Lorsque la cause du risque est externe (crues, éboulements), la réponse relève de la police générale, mais à la condition stricte que l'arrêté caractérise le danger grave et imminent. C'est ce qu'a rappelé le Conseil d'État (2 janv. 2024, n° 460272) à un maire qui a exercé son pouvoir de police générale en raison du risque causé par une habitation fragilisée par des crues, mais qui

n'a pas pris soin de décrire l'état de l'immeuble, ni d'établir l'existence d'un danger justifiant la mesure.

En extrême urgence, la démolition immédiate peut être décidée sur le fondement de la police générale (CE, 4 juil. 2024, n° 464689). Mais la commune doit alors avancer les frais et tout recours en remboursement contre le propriétaire (faute ou enrichissement sans cause) relève du juge judiciaire. La CAA de Versailles (11 déc. 2025, n° 23VE02083) a validé une démolition ainsi ordonnée. La commune a dû payer les 140 000 € de frais de démolition, dans l'attente d'un éventuel succès du recours contre le propriétaire défaillant. Le maire demande au gouvernement la création d'un fonds spécifique destiné à financer les mesures de mise en sécurité des bâtiments menaçant ruine, soulignant que « les communes doivent souvent faire face à des coûts très élevés, alors qu'il est crucial d'agir rapidement pour protéger la vie des habitants ».

La réactivité dans ce type de dossiers est effectivement déterminante. Les communes doivent intervenir avec la plus grande célérité, tout en veillant à mobiliser les fondements juridiques appropriés et à assumer, le cas échéant, le préfinancement de mesures parfois lourdes, sans disposer pour autant de la garantie d'en obtenir ultérieurement le remboursement.