



arrêté de péril et risques pour le voisinage

Par **manolita**, le **16/06/2025** à **14:13**

Bonjour, nous habitons une maison (qui nous appartient) dans un hameau dans lequel une autre maison a fait l'objet il y a de nombreuses années (au moins 20 ans je pense) d'un arrêté de péril. Il y a quelques années des poutres ont été mises pour la soutenir, et elles ont pourri avec le temps. Parfois en passant près de cette maison, certains ont reçu des tuiles ou des cailloux sur leur voiture ou même à leurs pieds. Nous sommes plusieurs voisins à nous en inquiéter de plus en plus. L'an dernier, nous sommes allés voir le maire qui nous a dit ne rien pouvoir faire car le propriétaire à légué son bien à ses descendants qui sont insolvables. Et aussi car de nombreuses maisons dans la régions peuvent s'effondrer du jour au lendemain.

Plus personne n'a le droit de passer par une des rues qui longe cette maison (le côté où ils ont mis des poutres), ce qui fait que dans ce petit hameau, une rue entière est bloquée alors que nous aimerions tous pouvoir nous en servir.

Ma question : quelle capacité d'action avons-nous ? Devons-nous porter plainte ? Si cette maison s'effondre, notre maison et celles de nos voisins en subiront les conséquences qui peuvent être graves car elle est très haute, fragilisées par de mauvais travaux, et faite en pierres très lourdes. Et nos maisons sont en contrebas, le hameau étant accolé à la montagne et en pente. Merci de nous conseiller.

Par **Zénas Nomikos**, le **16/06/2025** à **15:59**

Bonjour,

peut-être serait-il utile d'écrire à la préfecture de département?

Pour la voie pénale, attention à la dénonciation calomnieuse en cas de plainte mal fondée.

Et si vous médiatisiez votre affaire?

Bon courage.

Par **manolita**, le **16/06/2025** à **16:06**

Médiatiser, on y a pensé, et la préfecture, c'est aussi une bonne idée. Je vais en parler à mes

voisins, merci beaucoup !

Par **Lingénu**, le **16/06/2025** à **22:06**

Bonjour,

Vous avez une capacité d'action mais le cadre n'est pas pénal, inutile de déposer plainte.

Le maire a un pouvoir de police qu'il doit exercer pour préserver la sécurité des habitants de la commune. Si le danger l'exige, il doit prendre les mesures conservatoires nécessaires aux frais du propriétaire. Ce que vous répond le maire n'est pas juridiquement satisfaisant parce que l'insolvabilité des propriétaires ne peut justifier que la commune s'exonère de ses obligations en matière de sécurité. Si la commune se supplée au propriétaire pour la mise en sécurité, elle engagera des frais qu'elle pourra imputer aux propriétaires et, pour recouvrer sa créance faire saisir l'immeuble.

Néanmoins on peut comprendre le maire. Je crois comprendre qu'il y a de nombreux bâtiments dangereux sur la commune. La mise en sécurité de tous ces bâtiments, qui seraient peut-être difficiles à vendre, doit poser un problème sérieux à la commune.

Quoiqu'il en soit, si le maire est défaillant, le préfet peut se substituer à lui comme le prévoit l'article 2215-1 du code général des collectivités territoriales.

Il faudrait donc insister auprès du maire et si cela n'aboutit pas, vous adresser au préfet. Une action devant le tribunal administratif est aussi envisageable mais difficile sans avocat.

Par **manolita**, le **17/06/2025** à **07:15**

Merci beaucoup pour tous ces éléments. Cela va bien nous aider à réfléchir à l'action à mener. Blen cordialement.

Par **Zénas Nomikos**, le **17/06/2025** à **10:46**

[quote]

Une action devant le tribunal administratif est aussi envisageable

[/quote]

Pour saisir le TA :

<https://www.telerecours.fr/>

Par **beatles**, le **17/06/2025** à **11:20**

Bonjour,

Votre cas correspond à [ce chapitre du CGCT](#).

Je ne vois pas comment contraindre quelqu'un d'insolvable à être solvable.

Plus simplement [voir ce lien](#) (**Arrêté de péril : Une commune peut-elle détruire un immeuble ?**) qui colle au sujet (**arrêté de péril et risques pour le voisinage**).

Mais en cas de destruction ce n'est pas le juge administratif qui décide mais le juge judiciaire.

Cdt.

Par **manolita**, le **17/06/2025 à 11:23**

Merci beaucoup pour toutes ces informations bien utiles. Je précise que la maison en péril est inhabitable et inhabitée.

Par **Lingénu**, le **17/06/2025 à 12:51**

La situation décrite est celle d'un bâtiment présentant des dangers pour le voisinage. C'est de la responsabilité de la commune.

Le maire dispose de pouvoirs qu'il exerce selon la procédure inscrite aux articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le maire prend un arrêté de mise en sécurité par lequel il prescrit au propriétaire de l'immeuble des mesures de sécurité propres à mettre fin au péril, y compris si nécessaire une démolition totale ou partielle, qui doivent être exécutées dans un certain délai.

Cet arrêté mentionne qu'à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte journalière et que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais : article L511-11.

Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le propriétaire concerné est redevable d'une astreinte dont le montant est fixé par arrêté.

Si les travaux prescrits ne sont pas exécutés par le propriétaire, le maire peut les entreprendre d'office aux frais du propriétaire.

Si le propriétaire est insolvable, il faut s'attendre à ce qu'il ne paie ni l'astreinte ni le prix des travaux exécutés d'office. Ce sera alors une créance de la commune (article L511-17) qui pourra être recouvrée de différentes manières, y compris une saisie immobilière .

Visiblement le maire rechigne à engager des dépenses qui risquent fort de rester à la charge de la commune, même si une procédure de saisie immobilière est engagée ce qui de toute manière est long, compliqué et coûteux.

Si le maire ne bouge pas, il est possible de s'adresser au préfet qui peut se substituer au maire comme prévu à l'article comme le prévoit l'article 2215-1 du code général des collectivités territoriales.

En cas d'inaction du maire et du préfet ne resterait qu'à introduire une requête devant le tribunal administratif afin que le maire soit enjoint de prendre les mesures prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Le constat d'abandon et l'expropriation qui s'ensuivrait ne sont pas d'actualité parce que cela supposerait une opération de revitalisation de territoire ou de réhabilitation qui n'a visiblement pas été décidée.

Par **beatles**, le 17/06/2025 à 13:06

Une saisie immobilière d'une personne insolvable ?

Par **manolita**, le 17/06/2025 à 13:19

Merci, c'est vraiment très bien expliqué. Effectivement, je crois qu'il va falloir s'adresser à la préfecture avant éventuelle requête au tribunal administratif.

Par **Zénas Nomikos**, le 17/06/2025 à 13:44

[quote]

En cas d'inexécution volontaire par la personne requise des obligations qui lui incombent en application de l'arrêté édicté par le **préfet**, le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il délègue peut, sur demande de l'autorité requérante, prononcer une astreinte dans les conditions prévues aux [articles L. 911-6 à L. 911-8](#) du code de justice administrative.

Le refus d'exécuter les mesures prescrites par l'autorité requérante constitue un délit qui est puni de six mois d'emprisonnement et de 10 000 euros d'amende.

[/quote]

Source : CGCT : L2215-1 :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006390227/

CCH, L511-1 et suivants :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159097/#L

Merci pour tout à Lingénu!

Par **Zénas Nomikos**, le **17/06/2025 à 13:48**

[quote]

[Article L511-11](#)

[Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 45](#)

L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;

2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;

3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;

4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

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.

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, les mesures prescrites et toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous

peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22.

[/quote]

Par **beatles**, le 17/06/2025 à 14:10

[quote]

L'an dernier, nous sommes allés voir le maire qui nous a dit ne rien pouvoir faire car le propriétaire a légué son bien à ses descendants qui sont insolvables. Et aussi car de nombreuses maisons dans la régions peuvent s'effondrer du jour au lendemain.

[/quote]

L'on se trouverait donc devant le cas de ruines qu'il faudrait démolir (procédure d'urgence).

Extrait du lien donné dans ma première intervention concernant la procédure d'urgence ([articles L.511-19 à 511-21 du CCH](#))

Ainsi, l'ordonnance de 2020 codifie la jurisprudence suivant laquelle

[quote]

« lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L511-3 afin de faire cesser un péril imminent, le maire doit se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité » [CE, 6 novembre 2013, Commune de Cayenne, n° 349245].

[/quote]

Autrement dit *« la démolition d'un immeuble n'est pas au nombre des mesures provisoires pouvant être prises sur ce fondement »* (même référence).

En effet, il résulte *« de l'objet de la mesure qui est la démolition d'un immeuble par exécution forcée »* qu'il n'appartient qu'au juge judiciaire, *« gardien de la propriété privée »*, d'autoriser le maire à procéder d'office à la démolition d'un immeuble menaçant ruine [TC, 6 juillet 2009, n° 09-03702].

Un arrêt mentionné aux tables du recueil Lebon indique en effet que

[quote]

« l'illégalité résultant de la prescription, sur le fondement de l'article L511-3 du Code de la construction relatif à la procédure de péril imminent, d'une mesure de démolition d'un immeuble touche au champ d'application de la loi et constitue un moyen d'ordre public que le requérant peut soulever à tout moment et que le juge doit soulever d'office » [CAA Nancy, 9 avril 1992, n° 91NC00557, T. page 800].

[/quote]

Les **« garanties des propriétaires »** s'en trouvent être renforcées puisque *« les frais de démolition ne pourraient pas être mis à la charge du propriétaire »*

Ce n'est que dans une situation d'extrême urgence et lorsque la seule solution pour assurer la sécurité publique est la démolition de l'immeuble, que le maire ne peut faire usage que de ses pouvoirs de police administrative générale et prescrire la démolition.

Par **manolita**, le **17/06/2025** à **14:12**

Merci pour cette lecture fort instructive !