

# Mémento du maire et des élus locaux

Prévention des risques d'origines naturelle et technologique



[Risques naturels](#)
[Risques technologiques](#)
[Dispositions Générales](#)
[Responsabilités du maire](#)

Responsabilités du maire > **Péril d'immeuble lors d'une catastrophe**  
Fiche R10

Sommaire : [I – Cause du péril intrinsèque à l'immeuble](#)  
[II – Cause du péril extérieure à l'immeuble](#)  
[III – Cause du péril à la fois interne et externe](#)

Lorsque l'état d'un immeuble constitue un risque d'atteinte à la sécurité, le maire dispose, selon la cause du péril, de deux types de pouvoirs de police, et donc, de deux types de procédure bien distinctes. En cas de catastrophe, quand la cause du péril est extérieure à l'immeuble, la procédure du péril en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est inapplicable. Le pouvoir de police générale du maire s'applique.

A noter : sur le fondement de l'article L. 2215-1 du CGCT, le Préfet peut se substituer au maire au cas où le maire négligerait de prescrire les mesures nécessaires.

## I – Cause du péril intrinsèque à l'immeuble

Lorsque le péril est intrinsèque à l'immeuble, que la menace provient de causes inhérentes à la construction nées soit du défaut d'entretien, de vices de construction ou de la vétusté, le maire intervient au titre de son pouvoir de police spéciale prévue par l'article L. 2213-24 du code général des collectivités territoriales dans les conditions des articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation.



## II – Cause du péril extérieure à l'immeuble

En revanche, lorsque la ruine est causée par un événement naturel extérieur tel qu'un éboulement, un affaissement de sol, une inondation ou un incendie ayant leur origine dans des causes étrangères à la construction, le maire intervient au titre de son pouvoir de police générale prévu par l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales dont le domaine d'application couvre, notamment, les cas de catastrophe naturelle ou de catastrophe due à des éléments ne pouvant engager la responsabilité des propriétaires.

**Lorsque la solidité d'un immeuble est compromise en raison d'un mouvement naturel du sol, de catastrophes naturelles ou technologiques, la procédure du péril en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est inapplicable.**

Il en va ainsi en cas de séisme (Conseil d'Etat 5 janvier 1979, ville de Lyon). L'effondrement de galeries souterraines très anciennes est assimilable à un accident naturel, quels qu'en soient les propriétaires (cour administrative d'appel de Lyon : 21 mai 1991, ville de Lyon).

Les frais de démolition ou de tous travaux exécutés par la collectivité publique resteront à sa charge, le fondement de son action étant alors de l'intérêt général.

A contrario si l'effondrement du terrain d'une construction est dû à la circonstance que la conception et l'exécution de la construction étaient inadaptées à ce terrain, le maire a pu légalement ordonner l'évacuation de l'immeuble sur le fondement de l'article L. 511-3 (péril imminent) (Conseil d'Etat : 24 mars 1989, époux Junino).

N'ont pas le caractère d'accidents naturels : le heurt par un poids lourd de la corniche d'un balcon surplombant la voie publique (Conseil d'Etat : 11 mars 1983, Mme Lacroix et autres) ou le scellement de consoles par EDF ou les Postes et Télécommunications ; dans de tels cas, la procédure de péril est applicable, quitte pour le propriétaire concerné à se retourner contre l'auteur des dommages pour se faire rembourser les

Prévention des risques majeurs : rôles du maire et de l'Etat	R1
Intercommunalité et prévention des risques majeurs	R2
Servitudes d'urbanisme et d'utilité publique	R3
Sécurité des terrains de camping et de caravanage	R4
Sécurité liée aux sites d'escalade	R5
Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) et campagne d'affichage des consignes de sécurité	R6
Plan Communal de Sauvegarde (PCS)	R7
Réception, traitement et diffusion de l'alerte	R8
Exercice des réquisitions	R9
→ Péril d'immeuble lors d'une catastrophe	R10
Réserves communales de sécurité civile (RCSC)	R11
Jurisprudence et responsabilités du maire en matière de prévention des risques naturels	R12
Repères de crues	R13

Télécharger la fiche R10 en PDF



frais qu'il aura dû exposer pour faire cesser le péril. L'exécution de travaux publics est une cause extérieure qui n'a pas le caractère d'accident naturel (Conseil d'Etat : 3 mars 1976, ville de Nogent-le-Roi).

Dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de police générale sur le fondement de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, le maire peut interdire l'accès de l'immeuble dont l'état peut mettre en péril la sécurité des occupants (cour d'appel administrative de Nantes 7 juin 2001). Il lui appartient donc de prendre des arrêtés de police dont la violation sera sanctionnée selon les règles du droit commun.



### III – Cause du péril à la fois interne et externe

Si le délabrement de l'immeuble est causé à la fois par des causes extérieures et des causes internes, la procédure de péril peut être mise en oeuvre (Conseil d'Etat, 4 décembre 1974, préfet de police).



Fiche R10 : Péril d'immeubles lors d'une catastrophe

Crédits

Copyright © 2003 - 2008 - Institut des Risques Majeurs