

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

N° 1706016

M. N et autres

Mme Michelle Couégnat
Rapporteure

M. Louis-Noël Lafay
Rapporteur public

Audience du 12 février 2019
Lecture du 26 février 2019

49-05-001-03

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier

(5^{ème} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 19 décembre 2017, le 9 novembre 2018, le 13 décembre 2018 et le 7 février 2019, M. N et autres, représentés par la SCP d'avocats V, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté de péril imminent pris par le maire de Rivesaltes le X octobre 2017 pour un immeuble situé xxx, sur les parcelles cadastrées section xxx et xxx ;

2°) d'enjoindre, en application de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, la mainlevée de l'arrêté ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Rivesaltes une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Ils soutiennent que :

- ils sont propriétaires indivis de l'immeuble situé xxx à Rivesaltes ;
- la décision est entachée d'incompétence de son auteur dès lors qu'il n'est pas établi que le signataire de l'arrêté ait reçu délégation du maire ;
- la décision se fonde sur des faits inexistantes, l'expert n'ayant ni visité l'intérieur du bâtiment ni dressé constat de l'état des bâtiments susceptibles d'être affectés par le péril ;
- l'arrêté ne vise pas le bon immeuble ;
- ils justifient de la réalisation des mesures prescrites par le maire pour mettre fin au péril, ce que le juge doit prendre en compte au regard de son office de juge de plein contentieux, le maire n'ayant pris aucune initiative pour constater la fin du péril imminent ni lancer une procédure de péril ordinaire.

Par des mémoires enregistrés le 4 juin 2018 et le 5 février 2019, la commune de Rivesaltes, représentée par la SCP d'avocats H, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par un courrier, enregistré le 20 novembre 2018, le conseil des requérants a informé le tribunal du décès de M. N et de la reprise de l'instance par ses deux fils, M. XXX, ainsi que par son épouse Mme XXX.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative et notamment son article R. 222-19.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Couégnat,
- les conclusions de M. Lafay, rapporteur public,
- les observations de Me V, représentant M. N et autres,
- et les observations de Me P, représentant la commune de Rivesaltes.

Considérant ce qui suit :

1. Les consorts N sont propriétaires indivis d'un ensemble immobilier situé xxx, dans le centre ancien de la commune de Rivesaltes, sur les parcelles cadastrées section XXX et XXX. Par une ordonnance du 5 octobre 2017, le juge des référés du tribunal administratif de Montpellier a fait droit à la demande de la commune tendant à ce qu'une expertise soit réalisée sur cet ensemble d'immeubles aux fins d'apprécier l'existence d'un péril grave et imminent et de déterminer les mesures de nature à y mettre fin. L'expert désigné a remis son rapport le 10 octobre 2017. Au vu de ses conclusions, le maire de Rivesaltes a pris, le X octobre 2017, un arrêté de péril imminent par lequel il a ordonné aux propriétaires de l'immeuble d'exécuter les mesures provisoires prescrites par l'expert pour mettre fin au péril. Par le présent recours, les consorts N demandent l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3* », aux termes duquel : « *En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa*

nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. / Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble. / Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. / Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. / Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. ».

3. L'arrêté attaqué a été signé par M. B, adjoint au maire. Par un arrêté n°xxx du 22 mars 2017 régulièrement publié, le maire de Rivesaltes a délégué à M. B les fonctions et missions relatives à la police spéciale des édifices menaçant ruine. Le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué doit donc être écarté comme manquant en fait.

4. Pour regrettable que soit la mention erronée, dans le premier alinéa de l'article 1^{er} de l'arrêté, de l'adresse d'un autre immeuble appartenant aux consorts N, qui a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de péril imminent pris le même jour, cette simple erreur matérielle est sans incidence sur la légalité de l'arrêté contesté, dès lors que sont précisées, tant dans ses motifs que dans la suite de son dispositif, les adresses exactes de l'ensemble immobilier, et notamment la dénomination correcte des rues dans lesquelles devront être exécutées les mesures provisoires destinées à garantir la sécurité publique, de sorte qu'il n'a pu résulter de cette erreur matérielle aucune incompréhension de la part des destinataires de la mesure.

5. Pour prendre l'arrêté contesté, le maire s'est fondé sur les conclusions du rapport de l'expert, selon lesquelles le risque de chute des matériaux constituant les murs et les toitures, sur les quatre voies qui entourent les immeubles, et des planches de bois constituant la grande porte cochère à l'angle des rues xxx et xxx constituait un péril grave et imminent pour la sécurité publique. Il ressort du rapport de l'expert désigné par l'ordonnance du 5 octobre 2017 que l'ensemble immobilier situé xxx présente en toiture de nombreux affaissements et effondrements partiels, probablement dus au pourrissement des pièces de bois qui en constituent le support, et d'« importantes déformations et fléchissements [faisant] craindre un effondrement de grande ampleur », avec notamment une amorce d'effondrement de la toiture situé du côté de la rue xxx. L'expert a également relevé que les murs d'enceinte ont fait l'objet d'une purge des enduits décollés, que la grande porte cochère située à l'angle des rues xxx et xxx présente « un pourrissement et des déformations marquant des défauts de tenue et de rigidité » constitutifs d'un risque de chute sur le domaine public, que le mauvais état du chéneau en terre cuite de la façade située rue xxx constitue également un risque de chute de morceaux de terre cuite sur la voie publique.

6. Si l'expert, ainsi qu'il le précise dans son rapport, n'a pu pénétrer dans l'immeuble, il a eu recours à une nacelle qui lui a permis d'examiner depuis l'extérieur le haut des façades. Après avoir dressé le constat de l'état de l'immeuble du xxx l'expert a répondu à la troisième des missions qui lui avaient été confiées, consistant à dresser un constat de l'état de bâtiments susceptibles d'être affectés par le péril. La mention « sans objet » figurant dans son rapport au droit de cette question ne traduit aucune lacune de ses conclusions mais signifie qu'aucun autre immeuble que celui objet de l'expertise n'est susceptible d'être affecté par le péril. En se bornant à faire valoir que l'expert n'est pas entré dans l'immeuble et qu'il a mentionné « néant » à la troisième question, les consorts N ne contestent pas utilement les

faits précis décrits dans le rapport et, par suite, l'existence du péril. Dans ces conditions, le maire de Rivesaltes a pu, au vu des constatations et conclusions du rapport d'expertise et sans se fonder sur des faits matériellement inexacts ou inexistant, prendre un arrêté de péril imminent sur le fondement des dispositions des articles L. 511-1 et L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

7. Le recours dont dispose le propriétaire d'un immeuble contre la décision par laquelle le maire prescrit les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité en présence d'un état de péril imminent et en application des dispositions des articles L. 511-1 et 3 du code de la construction et de l'habitation est un recours de pleine juridiction. Le juge administratif peut être amené à constater que les mesures prescrites, qui étaient légalement justifiées lorsqu'elles ont été prises, ne sont plus nécessaires à la date à laquelle il statue.

8. En l'espèce, les consorts N, qui ne contestent pas que les mesures provisoires qui étaient prescrites par l'arrêté étaient justifiées, indiquent les avoir fait réaliser. Il résulte de l'instruction, et notamment du rapport établi le 7 novembre 2018, à leur demande, par un architecte et expert de justice, que les mesures préconisées par l'arrêté de péril imminent ont été réalisées et que les travaux sont achevés depuis le 9 novembre 2017. Il ne résulte pas de l'instruction que la commune de Rivesaltes, qui ne conteste pas la réalité des travaux effectués, en aurait pris acte. Dans ces conditions, et dès lors qu'à la date du présent jugement les mesures prescrites ne sont plus nécessaires, il y a lieu d'abroger l'arrêté du maire de Rivesaltes du X octobre 2017.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

9. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* ».

10. Dès lors que le présent jugement abroge l'arrêté contesté, il n'y a pas lieu d'ordonner que le maire en prononce la « mainlevée ». Les conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint au maire de prendre une telle mesure doivent donc, en tout état de cause, être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

11. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des consorts N, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme demandée par la commune de Rivesaltes en application de ces dispositions. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par les consorts N au même titre.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de Rivesaltes du X octobre 2017 est abrogé.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions présentées par la commune de Rivesaltes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. N et autres et à la commune de Rivesaltes.

Délibéré après l'audience du 12 février 2019, à laquelle siégeaient :

Mme Marianne Hardy, présidente,
Mme Michelle Couégnat, première conseillère,
Mme Daphné Lorriaux, première conseillère.

Lu en audience publique le 26 février 2019

La rapporteure,

La présidente,

M. COUEGNAT

M. HARDY

La greffière,

L. BASCUNANA

La République mande et ordonne au préfet des Pyrénées-Orientales en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Montpellier le 26 février 2019
La greffière,

L. BASCUNANA