

AJDA 2018 p.1423**Conséquences de l'illégalité d'un arrêté de péril****Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.****05-07-2018**

n° 12-27.823

Sommaire :

Une commune qui fait procéder d'office aux travaux prévus par un arrêté de péril ne peut pas obtenir le remboursement de ceux-ci par le propriétaire si l'arrêté a été annulé, juge la Cour de cassation.

Un incendie avait endommagé un immeuble, situé à Marmande, appartenant à M. C. Le maire a pris, quelques années plus tard, un arrêté de péril prescrivant la démolition de l'immeuble, puis, face à l'inertie du propriétaire, a fait réaliser ces travaux après y avoir été autorisé par une ordonnance du tribunal administratif. Toutefois, ce même tribunal a ultérieurement annulé l'arrêté de péril. La commune a obtenu de la cour d'appel d'Agen la condamnation de M. C. à lui rembourser les frais de démolition.

Saisie d'un pourvoi par le propriétaire, la troisième chambre civile casse l'arrêt sans renvoi. Elle estime que « la commune n'agit pour le compte et aux frais du propriétaire que lorsqu'elle fait régulièrement usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus et que, dès lors, l'irrégularité de la procédure résultant de l'illégalité de l'arrêté de péril fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire le coût des travaux ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune ». En revanche, c'est à bon droit que la cour a rejeté la demande d'indemnisation de M. C., au motif que les préjudices subis du fait de la démolition n'étaient dus qu'à sa propre inertie et au manque de soins élémentaires apportés à sa propriété.

Marie-Christine de Montecler

Texte intégral :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 12 sept. 2012), qu'un incendie ayant endommagé en 1999 un immeuble appartenant à M. X., le maire de la commune de Marmande a pris, le 6 mars 2002, un arrêté de péril imminent enjoignant au propriétaire de procéder à des travaux de sécurisation ; que, au visa du rapport d'un expert désigné par le président du tribunal administratif, faisant état d'une grave menace à la sécurité publique en raison d'un risque permanent d'effondrement de l'immeuble, il a pris, le 7 avril 2008, un arrêté de péril ordinaire prescrivant la démolition totale de l'immeuble ; que, à défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, il a demandé au président du tribunal administratif, sur le fondement des dispositions du paragraphe IV de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, l'autorisation de faire procéder à la démolition ; qu'une ordonnance du 25 juillet 2008 a autorisé la démolition, sous réserve d'assurer, dans les conditions préconisées par l'architecte des bâtiments de France, la conservation des façades sur rues de l'immeuble et de l'immeuble voisin ; que les travaux de démolition ont été entrepris entre septembre et novembre 2008 et la totalité de l'immeuble démolie ; que, par jugement du 12 octobre 2010, le tribunal administratif a prononcé l'annulation de l'arrêté de péril du 7 avril 2008 ; que, la commune de Marmande ayant assigné M. X. en paiement du coût des travaux de démolition, celui-ci a reconventionnellement demandé l'indemnisation de son préjudice ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X. fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation du préjudice subi du fait de la démolition totale de son immeuble ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'immeuble n'avait fait l'objet d'aucun entretien par son propriétaire depuis l'incendie survenu en 1999, que, si une procédure l'avait opposé à sa compagnie d'assurance, M. X. avait néanmoins le devoir, en sa qualité de propriétaire, de prendre

toutes mesures afin de prévenir tous risques d'effondrement et que, bien qu'ayant perçu une indemnité d'assurance de 300 000 € à l'issue de cette procédure, il n'avait pas spontanément procédé aux réparations nécessaires, la cour d'appel, qui a retenu que les dégradations et démolitions invoquées ainsi que les préjudices financier et moral n'étaient dus qu'à sa propre inertie et au manque de soins élémentaires apportés à sa propriété, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes ;

Mais sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article L. 511-2, IV, du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction alors applicable ;

Attendu que, pour accueillir la demande de la commune en paiement du coût des travaux de démolition, l'arrêt retient qu'il est constant que ces travaux ont été effectués à ses frais avancés, qu'ils étaient autorisés par une ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux qui avait rejeté la demande de M. X. en suspension de l'arrêté de péril ordinaire et, qu'ainsi, ces travaux devaient être mis à la charge de M. X., la demande reconventionnelle de celui-ci pour voie de fait étant indépendante de cette obligation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la commune n'agit pour le compte et aux frais du propriétaire que lorsqu'elle fait régulièrement usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus et que, dès lors, l'irrégularité de la procédure résultant de l'illégalité de l'arrêté de péril fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire le coût des travaux ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du même code ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

Casse et annule, mais seulement en ce qu'il condamne M. X. à payer à la commune de Marmande la somme de 42 757 € avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, l'arrêt rendu le 12 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de la commune en paiement de la somme de 42 757 € au titre du coût des travaux de démolition ;

Mots clés :

POLICE * Police spéciale * Police des immeubles menaçant ruine * Illégalité de l'arrêté de péril * Frais de démolition