



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Arrêté de péril illégal / condamnation d'une commune

Le Conseil d'Etat a rendu le 13 Décembre 2013 un arrêt condamnant une commune à indemniser le préjudice lié à la dégradation d'un immeuble dont la réfection avait été retardée du fait de l'illégalité d'une procédure de péril.

En l'espèce, un immeuble en mauvais état faisant parti d'un domaine immobilier avait été acheté par une société qui souhaitait le rénover et le louer par la suite. Estimant que certains immeubles du domaine menaçaient ruine, la commune avait pris un certain nombre d'arrêtés de péril entre 1992 et 2005, l'immeuble de la société fut notamment frappé par l'un de ces arrêtés. Pour la même raison, le maire s'était également opposé à la réalisation de travaux de ravalement sur l'immeuble et avait rejeté une demande de raccordement au réseau d'assainissement.

Pour mettre en œuvre une procédure de péril, le maire doit constater que l'immeuble menace ruine et qu'il est susceptible, par son effondrement, de compromettre la sécurité ou bien, d'une façon générale, qu'il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique (art L.511-1 al. 1^{er} du CCH). En l'espèce, il résultait de l'instruction que l'immeuble en cause était inachevé et en mauvais état mais ne menaçait pas ruine. L'arrêté de péril est donc annulé pour illégalité ainsi que, par voie de conséquence, la décision d'opposition à la déclaration de travaux.



La société souhaite donc obtenir réparation du préjudice qu'elle a subi du fait de ces décisions. Elle invoque d'une part une perte de loyers et d'autre part une perte de la valeur vénale de l'immeuble.

Contrairement à l'arrêt d'appel, le Conseil d'Etat retient que le lien de causalité entre les décisions illégales du maire et l'impossibilité de louer l'immeuble n'est pas établi. La société n'obtiendra donc pas réparation au titre de la perte de loyers.

En revanche, en ce qui concerne la perte de la valeur vénale du bien, le Conseil d'Etat a considéré que même si l'immeuble était en mauvais état avant l'intervention des décisions illégales de la commune, il existe bien un lien de causalité entre ces décisions et la poursuite de cette dégradation. A ce titre, la commune sera condamnée à allouer à la société une somme de 100 000 euros.

En savoir plus sur la décision :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000028323684&fastReqId=1378946368&fastPos=1>

A jour au 03/01/2014

23, rue Jean Jaurès 14, bd Gambetta	29000 QUIMPER 29200 BREST	Tél. 02.98.46.37.38 www.adil29.org
--	------------------------------	---

