



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Jurisprudence / Annulation d'un arrêté de péril après réalisation des travaux d'office / Impossibilité de recouvrer les frais engagés

Une commune (ou un EPCI en cas de transfert de compétence) qui fait procéder aux travaux d'office en exécution d'un arrêté de péril ne peut en obtenir le remboursement auprès du propriétaire si l'arrêté est ensuite annulé.

Ce principe est rappelé par une décision de la Cour de Cassation en date du 5 juillet 2018.

Le maire (ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence) peut faire réaliser d'office les travaux prescrits par un arrêté de péril en cas de d'inaction du propriétaire. En principe, cela ne nécessite pas l'autorisation préalable du juge. Par dérogation, le maire (ou le président d'EPCI) ne peut faire procéder à la démolition de l'édifice que sur ordonnance du juge judiciaire statuant en référé.

Par ailleurs, le propriétaire d'un bâtiment faisant l'objet d'un arrêté de péril peut en solliciter l'annulation auprès du tribunal administratif. Ce recours contentieux doit être introduit dans le délai de 2 mois à compter de la notification de l'arrêté de péril, ou à compter de la réponse défavorable de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le recours contentieux engagé contre l'arrêté de péril n'en suspend par le caractère exécutoire : cela signifie que le maire (ou président d'EPCI) peut faire réaliser les travaux d'office alors même qu'un recours en annulation est en cours devant le tribunal administratif. Seul un jugement en référé du président du tribunal administratif peut suspendre le caractère exécutoire de l'arrêté et interdire à l'autorité administrative la réalisation des travaux d'office dans l'attente d'une décision définitive sur la régularité de l'arrêté.

Cette décision de la Cour de Cassation en date du 5 juillet 2018 illustre le risque financier que prend l'autorité administrative à exécuter un arrêté de péril qui fait l'objet d'un recours administratif : l'illégalité de l'arrêté fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire le coût des travaux ordonnés et exécutés d'office par l'autorité administrative. Le fait qu'en l'espèce il s'agisse d'une démolition du bâtiment ayant fait l'objet d'une autorisation judiciaire en référé est sans incidence sur ce principe, une ordonnance de référé étant une décision provisoire qui ne se prononce pas de façon définitive sur la régularité de la décision administrative.



Il faut cependant souligner que si le maire n'avait pas procédé à la démolition du bâtiment en présence d'un « risque permanent d'effondrement », les conséquences auraient pu être bien plus graves.

Il faut également noter qu'en l'espèce, la Cour de Cassation a rejeté la demande du propriétaire en indemnisation du préjudice subi du fait de la démolition de son immeuble : elle a estimé que ses « préjudices financier et moral ne sont dus qu'à sa propre inertie et au manque de soins élémentaires apportés à sa propriété ». Il avait en effet perçu une indemnité d'assurance de 300 000 € pour remettre en état le bâtiment fragilisé par un incendie, sans pour autant procéder aux réparations nécessaires.

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST

