

5 juillet 2018

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-27.823

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2018:C300669

Titres et sommaires

URBANISME - bâtiments menaçant ruine ou insalubres - immeuble déclaré irrémédiablement insalubre - démolition - exécution d'office des travaux - coût à la charge du propriétaire - exclusion - cas - illégalité de l'arrêté de péril

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 de l'immeuble menaçant ruine le coût des travaux de démolition ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 juillet 2018

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 669 FS-P+B+I

Pourvoi n° R 12-27.823

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. Bernard X..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 12 septembre 2012 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant à la commune de Marmande, représentée par son maire en exercice, domicilié [...],

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 5 juin 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Y..., conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Z..., A..., Bureau, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, M. B..., avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Y..., conseiller, les observations de la SCP Rousseau et Tapie, avocat de M. X..., de la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat de la commune de Marmande, l'avis de M. B..., avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 12 septembre 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 ;

Moyens

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 ;

Motivation

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 euros 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 ;

Moyens

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

Motivation

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 ;

Dispositif

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 euros 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 euros au titre du coût des travaux de démolition ;

Condamne la commune de Marmande aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq juillet deux mille dix-huit.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné M. X..., propriétaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et démolit par la commune de Marmande, à payer à celle-ci la somme de 47 757 €, coût des travaux de démolition,

Aux motifs que ces travaux avaient été effectués aux frais avancés de la commune ; qu'ils avaient été autorisés par une ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux déboutant M. X... de sa demande de suspension de l'arrêté de péril ; qu'ainsi, ces travaux, dont le coût avait été estimé par l'expert judiciaire à 42 757 €, devaient être mis à la charge de M. X..., la demande reconventionnelle de celui-ci pour voie de fait étant indépendante de cette obligation,

Alors qu'une ordonnance de référé n'a pas l'autorité de la chose jugée et n'a qu'un caractère provisoire ; que l'exécution d'une décision de justice exécutoire n'a lieu qu'aux risques et périls de celui qui la poursuit, à charge pour lui, si le titre est ultérieurement modifié, d'en réparer les conséquences dommageables ; qu'a commis une voie de fait la commune qui a fait démolir un immeuble sur le fondement d'un arrêté de péril ultérieurement annulé par la juridiction administrative ; qu'en s'étant fondée sur l'ordonnance de référé ayant rejeté la demande de M. X... de suspension de l'arrêté de péril pour condamner ce dernier à payer à la commune le coût des travaux de démolition, quand cet arrêté a été ultérieurement annulé par la juridiction administrative, la cour d'appel a violé les articles 480 du code de procédure civile, 31 de la loi du 31 juillet 1991 et 1382 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... de sa demande de réparation de préjudices par lui subis du fait de la démolition totale de son immeuble par la commune de Marmande,

Aux motifs qu'il résultait du rapport de M. C... qu'à son avis l'immeuble devait faire l'objet d'une totale démolition ; qu'ainsi, si le maire avait suivi la procédure légale, il aurait été irrémédiablement conduit à faire procéder à la démolition de l'immeuble ; qu'au surplus, l'immeuble n'avait fait l'objet d'aucun soin par son propriétaire depuis l'incendie de 1999 ; que M. X..., alors que deux arrêtés de péril avaient été pris par le maire, n'avait pas spontanément procédé aux réparations nécessaires ; que, si la commune avait commis une voie de fait, il n'en était résulté aucun préjudice démontré par M. X..., les dégradations et démolitions invoquées ainsi que les préjudices financier et moral allégués n'étant dus qu'à sa propre inertie ;

Alors 1°) qu'en ayant retenu que si le maire avait suivi la procédure légale, il aurait été irrémédiablement conduit à faire procéder à la démolition totale de l'immeuble, quand la procédure légale consistait, conformément à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 2 avril 2008 et à l'ordonnance de référé du président du tribunal administratif de Bordeaux du 25 juillet 2008, à ne pas démolir totalement l'immeuble, mais à en conserver les façades classées sur rue, la cour d'appel a méconnu l'interdiction faite aux juges du fond de dénaturer les documents de la cause,

Alors 2°) qu'en ayant retenu que l'inertie de M. X... était à l'origine de ses propres préjudices sans rechercher, comme elle y était invitée, si la circonstance que la commune lui avait indûment saisi, en vue des travaux de démolition, une somme de 135 443 euros qui sera ultérieurement ramenée après expertise judiciaire à 42 757 euros et la circonstance que son assureur n'avait été condamné qu'en août 2008 à lui verser une indemnité pour un sinistre survenu en 1999, ne l'avait pas privé pendant tout ce temps des fonds nécessaires pour financer les travaux imposés par l'état de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 du code civil.

Textes appliqués

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

Article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties conformément à.

Article 1015 du même code.