

21 septembre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-21.102

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300654

Titres et sommaires

URBANISME - Bâtiments menaçant ruine ou insalubres - Immeuble déclaré irrémédiablement insalubre - Démolition - Prononcé - Recours contre l'arrêté de péril - Absence d'influence

L'arrêté de péril étant exécutoire dès sa notification et le recours formé à son encontre devant la juridiction administrative n'ayant pas d'effet suspensif, le juge judiciaire, saisi par le maire sur le fondement de l'article L. 511-2, V, du code de la construction et de l'habitation, peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 654 FS-B

Pourvoi n° W 21-21.102

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 SEPTEMBRE 2022

La société MO.PI.TY., société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 7], [Localité 1], a formé le pourvoi n° W 21-21.102 contre l'arrêt rendu le 17 mars 2021 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant à la commune d'[Localité 2], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, [Adresse 9], [Localité 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de la société MO.PI.TY., de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de la commune d'[Localité 2], après débats en l'audience publique du 5 juillet 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand conseiller doyen, Mme Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 17 mars 2021), par un arrêté de péril du 14 juin 2019, pris sur le fondement des articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicables, le maire d'[Localité 2] a prescrit à la société civile immobilière MO.PI.TY (la SCI) de procéder à la démolition d'un immeuble lui appartenant, qui menaçait ruine.

2. A défaut d'exécution dans le délai imparti, le maire a saisi le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pour être autorisé à procéder d'office à la démolition de l'immeuble.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt d'ordonner la démolition de l'immeuble, alors :

« 1°/ que le juge administratif est seul compétent pour apprécier le point de savoir si le recours gracieux adressé par le propriétaire d'un immeuble à l'encontre d'un arrêté de péril pris par l'administration a la nature d'un véritable « recours gracieux » préservant le délai de recours contentieux ; qu'en considérant en l'espèce que le recours gracieux, expressément libellé comme tel par la SCI dans son courrier du 24 juillet 2019 adressé au maire d'[Localité 2] et dirigé contre l'arrêté de péril du 14 juin 2019, n'avait pas la nature de recours gracieux, au motif « qu'une demande de suspension des effets d'un acte administratif ne constitue pas () un recours », ce qui en outre est inexact, la cour d'appel a empiété sur les compétences du juge administratif, par ailleurs saisi d'une requête dirigée contre l'arrêté de péril du 14 juin 2019, et a ainsi commis un excès de pouvoir en violation de la loi des 16-24 août 1790, ensemble le décret du 16 fructidor an III ;

2°/ que le juge ne peut dénaturer le sens d'une pièce régulièrement versée aux débats par une partie ; que saisi d'une requête en ce sens par le propriétaire de l'immeuble visé par l'arrêté de péril qui lui est notifié, le juge administratif peut ordonner la suspension de cet acte pour une durée déterminée, d'où il suit que le recours préalable adressé à l'administration concernée en vue de la suspension de l'arrêté litigieux constitue nécessairement un recours gracieux ; qu'en l'espèce, la SCI versait aux débats son courrier du 24 juillet 2019 adressé au maire d'[Localité 2], expressément intitulé « recours gracieux », et tendant à la suspension de l'arrêté de péril du 14 juin 2019 ; qu'en considérant que le courrier de la SCI du 24 juillet 2019 n'était pas un recours gracieux, la cour d'appel a dénaturé le sens de cette pièce, en méconnaissance du principe susvisé ;

3°/ qu'un recours adressé à l'administration qui a pris la décision contestée constitue un recours gracieux et que toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai ; qu'en considérant que le recours gracieux, expressément libellé comme tel par la SCI dans son courrier du 24 juillet 2019 adressé au maire d'[Localité 2] et dirigé contre l'arrêté de péril du 14 juin 2019, n'avait pas la nature de recours gracieux, au motif « qu'une demande de suspension des effets d'un acte administratif ne constitue pas () un recours », ce qui là encore est inexact, la cour d'appel a violé les articles L. 410-1 et L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;

4°/ que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, la commune d'[Localité 2] ne contestait pas l'existence du recours formé par la SCI devant le tribunal administratif de Bordeaux à l'encontre de l'arrêté de péril du 14 juin 2019 et en admettait même à l'inverse l'existence ; qu'en retenant alors que l'exercice de ce recours devant le juge administratif n'était pas justifié par la SCI sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen qu'elle a relevé d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. L'arrêté de péril étant exécutoire dès sa notification et le recours formé à son encontre devant la juridiction administrative n'ayant point d'effet suspensif, le juge judiciaire, saisi par le maire sur le fondement de l'article L. 511-2, V,

du code de la construction et de l'habitation, peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours.

5. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, la décision déférée se trouve légalement justifiée.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière MO.PI.TY aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière MO.PI.TY et la condamne à payer à la commune d'[Localité 2] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un septembre deux mille vingt-deux. Signé par Mme Teiller, président et par Mme Besse, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour la société MO.PI.TY.

La SCI MO.PI.TY reproche à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné la démolition de l'immeuble lui appartenant, situé [Adresse 3], cadastré section [Cadastré 8], [Cadastré 4], [Cadastré 5] et [Cadastré 6] à [Localité 2] ;

ALORS, EN PREMIER LIEU, QUE le juge administratif est seul compétent pour apprécier le point de savoir si le recours gracieux adressé par le propriétaire d'un immeuble à l'encontre d'un arrêté de péril pris par l'administration a la nature d'un véritable « recours gracieux » préservant le délai de recours contentieux ; qu'en considérant en l'espèce que le recours gracieux, expressément libellé comme tel par la SCI MO.PI.TY dans son courrier du 24 juillet 2019 adressé au maire d'[Localité 2] et dirigé contre l'arrêté de péril du 14 juin 2019, n'avait pas la nature de recours gracieux, au motif « qu'une demande de suspension des effets d'un acte administratif ne constitue pas () un recours » (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 6), ce qui en outre est inexact, la cour d'appel a empiété sur les compétences du juge administratif, par ailleurs saisi d'une requête dirigée contre l'arrêté de péril du 14 juin 2019, et a ainsi commis un excès de pouvoir en violation de la loi des 16-24 août 1790, ensemble le décret du 16 fructidor an III ;

ALORS, EN DEUXIEME LIEU, QU' en tout état de cause, le juge ne peut dénaturer le sens d'une pièce régulièrement versée aux débats par une partie ; que saisi d'une requête en ce sens par le propriétaire de l'immeuble visé par l'arrêté de péril qui lui est notifié, le juge administratif peut ordonner la suspension de cet acte pour une durée déterminée, d'où il suit que le recours préalable adressé à l'administration concernée en vue de la suspension de l'arrêté litigieux constitue nécessairement un recours gracieux ; qu'en l'espèce, la SCI MO.PI.TY versait aux débats son courrier du 24 juillet 2019 adressé au maire d'[Localité 2], expressément intitulé « recours gracieux », et tendant à la suspension de l'arrêté de péril du 14 juin 2019 ; qu'en considérant que le courrier de la SCI MO.PI.TY du 24 juillet 2019 n'était pas un recours gracieux, la cour d'appel a dénaturé le sens de cette pièce, en méconnaissance du principe susvisé ;

ALORS, EN TROISIEME LIEU, QU' en outre, un recours adressé à l'administration qui a pris la décision contestée constitue un recours gracieux et que toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai ; qu'en considérant que le recours gracieux, expressément libellé comme tel par la SCI MO.PI.TY dans son courrier du 24 juillet 2019 adressé au maire d'[Localité 2] et dirigé contre l'arrêté de péril du 14 juin 2019, n'avait pas la nature de recours gracieux, au motif « qu'une demande de suspension des effets d'un acte administratif ne constitue pas () un recours » (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 6), ce qui là encore est inexact, la cour d'appel a violé les articles L. 410-1 et L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;

ET ALORS, EN DERNIER LIEU, QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, la commune d'[Localité 2] ne contestait pas l'existence du recours formé par la SCI MO.PI.TY devant le tribunal administratif de Bordeaux à l'encontre de l'arrêté de péril du 14 juin 2019 et en admettait même à l'inverse l'existence (cf. conclusions d'appel de la commune, p. 8, alinéa 13) ; qu'en retenant alors que l'exercice de ce recours devant le juge administratif n'était pas justifié par la SCI MO.PI.TY sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen qu'elle a relevé d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel d'agen
17 mars 2021 (n°20/00302)

Textes appliqués

Article L. 511-2, V, du code de la construction et de l'habitation.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 21-09-2022
- Cour d'appel d'Agen 17-03-2021