

**Le juge des référés peut enjoindre à une commune de réaliser des travaux d'urgence sur un immeuble menaçant ruine**

**Conseil d'Etat**  
**5ème et 4ème sous-sections réunies**

**08-03-2010**  
n° 331115

**Sommaire :**

**Désordres provenant d'un immeuble menaçant ruine.**

Commet une erreur de droit le juge des référés qui, saisi sur le fondement de l'article L. 521-3 du code de justice administrative (CJA), considère que cet article ne lui confère pas le pouvoir d'enjoindre à une commune de réaliser des travaux d'urgence prescrits par une expertise sans rechercher si le dommage grave et immédiat affectant un logement voisin n'était pas imputable à une carence du maire dans la mise en oeuvre des pouvoirs qu'il tire de l'article L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et, en l'absence de contestation sérieuse sur ce point, d'ordonner les mesures conservatoires de nature à faire échec ou mettre un terme aux dangers immédiats

\*  
\*\*

**Texte intégral :**

Conseil d'Etat 5ème et 4ème sous-sections réunies 08-03-2010 N° 331115

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 25 août et 7 septembre 2009 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. Nordine A, demeurant [...] ; M. A demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'ordonnance du 10 août 2009 par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant, en application de l'article L. 521-3 du code de justice administrative, à ce que soit ordonnée à la commune d'Eyguières la réalisation de travaux préconisés par un expert afin d'assurer la mise en sécurité de la maison d'habitation qu'il occupe ;

2°) statuant en référé, d'enjoindre à la commune d'Eyguières la réalisation des travaux dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir sous astreinte de 500 € par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Eyguières la somme de 3 000 € en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Olivier Rousselle, Conseiller d'Etat,

- les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano, avocat de M. A et de Me Odent, avocat de la commune d'Eyguières,

- les conclusions de M. Jean-Philippe Thiellay, rapporteur public,

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano, avocat de M. A et à Me Odent, avocat de la commune d'Eyguières ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article L. 511-1 du code de justice administrative : « Le juge des référés statue par des mesures qui présentent un caractère provisoire. Il n'est pas saisi du principal et se prononce dans les meilleurs délais » ; que l'article L. 521-3 du même code dispose que : « En cas d'urgence et sur simple requête qui sera recevable même en l'absence de décision administrative préalable, le juge des référés peut ordonner toutes autres mesures utiles sans faire obstacle à l'exécution d'aucune décision administrative » ; que, saisi sur le fondement de ces dispositions, le juge des référés peut, en l'absence de contestation sérieuse, enjoindre à une commune de prendre les mesures conservatoires de nature à faire cesser un dommage grave et immédiat imputable à la carence du maire dans l'exercice des pouvoirs de police qui lui sont conférés par le code de la construction et de l'habitation pour faire cesser le péril résultant d'un bâtiment menaçant ruine ;

**Considérant** qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge des référés du tribunal administratif de Marseille que M. A a acquis en 1999 à Eyguières (Bouches-du-Rhône) un logement affecté d'infiltrations imputables à l'état de ruine de l'immeuble contigu, le mur séparatif se trouvant exposé aux eaux de pluie en raison de la dégradation de la toiture ; que, le 2 mai 2006, constatant le grave péril auquel l'état de délabrement de cet immeuble exposait le voisinage, le maire de la commune d'Eyguières a pris un arrêté de péril imminent sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction alors applicable, prescrivant « la démolition partielle de la façade, l'enlèvement de tous les gravois et la réparation des murs mitoyens » ; qu'à la demande de M. A, le tribunal administratif de Marseille a, le 2 juillet 2007, désigné un expert afin de décrire les désordres affectant son immeuble et les mesures de nature à y remédier ; que l'expert, qui a remis son rapport en mai 2008, a prescrit, pour supprimer les désordres, la reconstruction du gros œuvre du bâtiment et a par ailleurs évalué les travaux d'urgence nécessaires à la mise hors d'eau du bâtiment de M. A à la somme de 42 284,58 € ; qu'au début de l'année 2009, la ruine s'est effondrée sans qu'aucun des travaux prévus n'ait été entrepris ; que l'effondrement de l'immeuble ayant eu pour effet d'aggraver les infiltrations affectant son logement et de compromettre à terme la solidité du mur de refend, M. A, après avoir vainement demandé à la commune la réalisation de mesures conservatoires, a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Marseille sur le fondement de l'article L. 521-3 du code

de justice administrative afin que celui-ci enjoigne à la commune de réaliser les travaux prescrits par l'expert en mai 2008 ;

**Considérant** que, pour rejeter la demande de M. A, le juge des référés a estimé que l'article L. 521-3 du code de justice administrative ne lui confère pas le pouvoir de prononcer à titre principal une injonction de la portée de celle qui lui était demandée ; qu'en statuant ainsi, alors qu'il lui appartenait de rechercher si le dommage grave et immédiat affectant le logement de M. A n'était pas imputable à une carence du maire dans la mise en œuvre des pouvoirs qu'il tient des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et, en l'absence de contestation sérieuse sur ce point, d'ordonner les mesures conservatoires de nature à faire échec ou mettre un terme aux dangers immédiats présentés par le mur refend, le juge des référés a commis une erreur de droit ; que par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen du pourvoi, son ordonnance doit être annulée ;

**Considérant** qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de la commune d'Eyguières le versement à M. A de la somme de 3 000 € ; que ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées sur leur fondement par la commune d'Eyguières ;

Décide :

**Article 1er** : L'ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Marseille du 10 août 2009 est annulée.

**Article 2** : L'affaire est renvoyée devant le juge des référés du tribunal administratif de Marseille.

**Article 3** : La commune d'Eyguières versera à M. A la somme de 3 000 € en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**Article 4** : Les conclusions présentées par la commune d'Eyguières au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

**Article 5** : La présente décision sera notifiée à M. Nordine A et à la commune d'Eyguières.

Délibéré dans la séance du 24 février 2010 où siégeaient : M. Jacques Arrighi de Casanova, Président adjoint de la Section du Contentieux, Président ; Mme Sylvie Hubac, M. Marc Dandelot, Présidents de sous-section ; M. Jean-Claude Mallet, M. Jean Musitelli, Mme Anne-Françoise Roul, M. Didier Chauvaux, M. Michel Thenault, Conseillers d'Etat et M. Olivier Rousselle, Conseiller d'Etat-rapporteur ;

Lu en séance publique le 8 mars 2010.

**Publié au Recueil Lebon.**

**Jurisprudence citée** : Rapp., quant aux larges pouvoirs du juge des référés en cas de dommage de travaux publics, Section, 18 juillet 2006, Mme Elissondo Labat, n° 283474, p. 369 ; quant à ses pouvoirs en cas d'infraction aux règles de construction, Section, 6 février 2004, Masier, n° 256719, p. 45.

**Composition de la juridiction** : M. Jacques Arrighi de Casanova, Président. - M. Olivier Rousselle, Rapporteur. - M. Jean-Philippe Thiellay, Rapporteur public. - SCP Rocheteau, Uzan-Sarano, Me Odent, Avocat  
**Décision attaquée** :  
**Texte(s) appliqué(s)** :