



CAA de BORDEAUX, 7ème chambre (formation à 3), 24/03/2022, 21BX01717, Inédit au recueil Lebon

CAA de BORDEAUX - 7ème chambre (formation à 3)

Lecture du jeudi 24 mars 2022

N° 21BX01717
Inédit au recueil Lebon

Président
M. REY-BETHBEDER

Rapporteur public
Mme MADELAIGUE

Rapporteur
Mme Frédérique MUNOZ-PAUZIES

Avocat(s)
SCP SEBAN & ASSOCIES

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. C... A... et Mme B... D... ont demandé au tribunal administratif de Poitiers d'annuler l'arrêté du 3 août 2020 par lequel la maire de la commune de Poitiers leur a enjoint de prendre des mesures afin de remédier au péril imminent représenté par le mur situé 48-50 rue des Feuillants.

Par un jugement n° 2002032 du 25 février 2021, le tribunal administratif de Poitiers a fait droit à leur demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistré le 22 avril 2021, et un mémoire enregistré le 4 février 2022, ce dernier n'ayant pas été communiqué, la commune de Poitiers, représentée par Me Gauch, demande à la cour :

- 1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Poitiers du 25 février 2021 ;
- 2°) de rejeter la demande portée devant les premiers juges ;
- 3°) à titre subsidiaire, de poser une question préjudicielle au juge judiciaire ;
- 4°) de mettre à la charge de M. A... et Mme D... la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le mur appartient aux époux A..., comme cela ressort du plan cadastral et de la notice produite en première instance, mais également de l'acte de vente de 2014, qui comporte en annexe le plan cadastral ; de plus, l'acte de vente de 1930, auquel l'acte de vente de 2014 renvoie expressément, ne réputait mitoyens que les murs séparatifs avec les propriétés contiguës côté couvert du Bon Pasteur ;
- au titre de l'effet dévolutif, les moyens de première instance ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 novembre 2021, M. et Mme A..., représentés par Me Renner, concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la commune de Poitiers au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 4 janvier 2022, la clôture d'instruction a été fixée au 4 février 2022.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.
Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Frédérique Munoz-Pauziès,
- les conclusions de Mme Florence Madelaigue,
- et les observations de Me Simon, représentant la commune de Poitiers, et de Me , Renner, représentant M. A... et Mme D....

Considérant ce qui suit :

1. M. A... et Mme D... sont propriétaires d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée BZ 64 au 25 rue des Carmes à Poitiers, bornée par un haut mur soutenant les terres du jardin, en surplomb de la rue des Feuillants. Invités par un courrier du maire du 29 mars 2016 à procéder à des travaux pour garantir la stabilité du mur, M. et Mme A... ont refusé au motif qu'ils n'en étaient pas propriétaires. Le maire a renouvelé sa demande, le 20 mars 2018, et s'est heurté à un nouveau refus. Dans la nuit du 10 au 11 mai 2020, une partie du mur s'est écroulée sur la voie publique, et le maire a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Poitiers d'une demande tendant à la désignation d'un expert, sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction alors applicable. L'expert ayant conclu à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire, par arrêté du 3 août 2020, a enjoint à M. A... et Mme D... de prendre les mesures nécessaires afin de remédier à ce péril. La commune de Poitiers relève appel du jugement du 25 février 2021 par lequel le tribunal administratif de Poitiers a annulé cet arrêté.

2. Aux termes de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable au litige : " En cas de de péril imminent, le maire, après avertissement donné au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert (...). Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité (...) Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leur frais (...)".

3. En l'absence de titre en attribuant la propriété aux propriétaires des parcelles en bordure desquelles il est édifié ou à des tiers, un mur situé à l'aplomb d'une voie publique et dont la présence évite la chute de matériaux qui pourraient provenir des fonds qui la surplombent doit être regardé comme un accessoire de la voie publique, même s'il a aussi pour fonction de maintenir les terres des parcelles qui la bordent.

4. L'acte de vente du 1er août 2014 ne mentionne pas le mur, et contrairement à ce que soutient la commune, il ne renvoie pas au précédent acte de vente du 17 février 1930, lequel au demeurant ne mentionne pas davantage le mur en cause, mais en cite un très bref passage, mentionnant " les murs séparatifs mitoyens avec les propriétés contiguës ", et pas le mur de soutènement litigieux. Si la commune se prévaut, en outre, du plan cadastral, un tel plan ne constitue pas un titre de propriété. Dès lors, aucun titre n'attribue la propriété de ce mur à M. et Mme A.... Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport d'expertise, que le mur en cause, d'une hauteur d'environ six mètres, situé à l'aplomb de la rue des Feuillants, soutient les terres de la parcelle BZ 64 dont le sol se trouve beaucoup plus haut que la rue, et prévient ainsi la chute sur la voie publique de matériaux provenant du fonds. Il constitue ainsi un accessoire de la voie publique, intégré au domaine public de la commune.

5. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de renvoyer au juge judiciaire une question préjudicielle, que la commune de Poitiers n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a annulé l'arrêté du 3 août 2020. Par voie de conséquence, il y a lieu de rejeter ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, et de mettre à sa charge, sur ce fondement, au profit de M. et Mme A..., la somme de 1 500 euros.

DÉCIDE :

Article 1er : La requête de la commune de Poitiers est rejetée.

Article 2 : La commune de Poitiers versera à M. et Mme A... la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié à la commune de Poitiers, à M. C... A... et à Mme B... D....

Délibéré après l'audience du 24 février 2022 à laquelle siégeaient :

M. Éric Rey-Bèthbéder, président,

Mme Frédérique Munoz-Pauziès, présidente assesseure,

Mme Nathalie Gay, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 mars 2022.

La rapporteure,

Frédérique Munoz-Pauziès

Le président,

Éric Rey-Bèthbéder

La greffière,

Angélique Bonkoungou

La République mande et ordonne à la préfète de la Vienne en ce qui la concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêté.

2

N° 21BX01717

Analyse

▼ Abstrats

24-01-01-01-02 Domaine. - Domaine public. - Consistance et délimitation. - Domaine public artificiel. - Biens faisant partie du domaine public artificiel. - Voies publiques et leurs dépendances.