

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NANTES**

**N°1802154**

---

SARL STEJEMA

---

Mme Robert-Nutte  
Rapporteur

---

M. Gave  
Rapporteur public

---

Audience du 28 juin 2018  
Lecture du 12 juillet 2018

---

49-05-001

54-02-04

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Nantes

(8ème Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une ordonnance du 5 mars 2018, le tribunal de grande instance des Sables d'Olonne a sursis à statuer et saisi le Tribunal de la question de la légalité de l'arrêté de péril ordinaire du maire de la commune de Maché (85) du 26 mai 2014, au regard des moyens développés par la société Stejema dans ses écritures du 4 janvier 2018. Celle-ci soutient que :

- le maire de la commune de Maché n'avait pas compétence pour édicter l'arrêté de péril contesté ;

- l'arrêté contesté n'a pas été précédé d'une procédure contradictoire, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 511-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'arrêté contesté est dépourvu de fondement, dès lors que le bâtiment litigieux ne présente pas de risque pour la sécurité publique ;

- l'arrêté contesté méconnaît les dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que travaux prescrits ne sont pas énoncés avec suffisamment de précision, et consistent à démolir ou remettre en l'état le bâtiment en cause et à en empêcher l'accès ; qu'en outre, la nécessité de démolir ce bâtiment n'est pas démontrée ;

- l'arrêté contesté n'a pas été notifié au propriétaire du bâtiment concerné.

Par des mémoires enregistrés les 23 mai et 4 juin 2018, la société Stejema, représentée par Me [REDACTED] demande au Tribunal d'apprécier la légalité de l'arrêté de péril ordinaire du maire de la commune de Maché du 26 mai 2014, de déclarer que cette décision est entachée d'illégalité et que soit mise à la charge de la commune de Maché la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient les mêmes moyens que dans ses écritures du 4 janvier 2018 adressées au tribunal de grande instance des Sables d'Olonne.

Par deux mémoires, enregistrés les 23 avril et 24 mai 2018, la commune de Maché, représentée par Me [REDACTED] demande au Tribunal de déclarer que l'arrêté de péril ordinaire du 26 mai 2014 n'est pas entaché d'illégalité.

Elle fait valoir que la demande de la société Stejema au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative est irrecevable et qu'aucun des moyens soulevés par celle-ci n'est fondé.

Vu les pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- 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 Robert-Nutte,
- les conclusions de M. Gave, rapporteur public,
- les observations de Me [REDACTED] représentant la SARL Stejema, et celles de Me [REDACTED] représentant la commune de Maché.

1. Considérant que, par un arrêté du 26 mai 2014, le maire de la commune de Maché (85) a constaté l'état de péril ordinaire du bâtiment, sis rue du stade à Maché, dont la SARL Stejema est propriétaire ; que, le 3 juillet 2017, la SARL Stejema a été mise en demeure de procéder aux travaux prescrits par ledit arrêté, dans un délai d'un mois ; qu'estimant qu'aucune suite n'avait été donnée à cette mise en demeure, la commune de Maché a assigné la SARL Stejema devant le tribunal de grande instance des Sables-d'Olonne, afin que celui-ci l'autorise à procéder à la démolition du bâtiment litigieux ; que, par une ordonnance du 5 mars 2018, le tribunal de grande instance des Sables d'Olonne a sursis à statuer et saisi le Tribunal de la question de la légalité de l'arrêté de péril ordinaire du maire de la commune de Maché du 26 mai 2014, au regard des moyens développés par la société Stejema dans ses écritures du 4 janvier 2018 ;

Sur la légalité de l'arrêté de péril ordinaire du maire de la commune de Maché du 26 mai 2014 :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation : «*I. - Le maire, par un arrêté de péril pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus. (...)*» ; qu'aux termes de l'article R. 511-1 du même code : «*Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. (...)*» ;

3. Considérant que si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il est établi qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ;

4. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le maire de la commune de Maché a informé la SARL Stejema qu'il envisageait de recourir à la procédure de péril définie par l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation précité ; que le courrier du 18 avril 2014 dont se prévaut la commune de Maché ne saurait être regardé comme satisfaisant aux conditions d'informations prescrites par les dispositions de l'article R. 511-1 du code de la construction et de l'habitation précitées, dès lors qu'il résulte clairement des termes de celui-ci que le maire se borne à demander à la société Stejema de réaliser l'entretien de la parcelle cadastrée AB 25 lui appartenant ; que, de surcroît, le maire de la commune de Maché y précise qu'à défaut pour la société Stejema d'entretenir sa propriété, la commune procédera d'office aux travaux nécessaires, dans le délai d'un mois, sur le fondement des dispositions de l'article L. 2213-25 du code général des collectivités territoriales, lesquelles relèvent d'une procédure distincte de celle des immeubles présentant un péril ; que, par ailleurs, si la commune de Maché fait valoir que la société Stejema a été invitée à assister à l'expertise du bâtiment en cause, le 16 juin 2014, ainsi qu'à émettre ses observations à l'occasion de la procédure de mise en demeure initiée par la commune de Maché, le 3 juillet 2017, ces circonstances, postérieures à l'arrêté litigieux, ne sont, toutefois, pas de nature à démontrer que cet acte aurait été précédé d'une procédure contradictoire ; que, dans ces conditions, la société Stejema, propriétaire du bien, a été privée d'une garantie ;

5. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société Stejema est fondée à soutenir que l'arrêté de péril ordinaire du maire de la commune de Maché du 26 mai 2014 est entaché d'illégalité, au regard du seul motif de légalité externe retenu, dès lors qu'aucun

des autres moyens soutenus par celle-ci dans ses écritures du 4 janvier 2018 n'est susceptible d'être accueilli ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. Considérant que, contrairement à ce que la commune de Maché fait valoir, la demande de la société Stejema sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative n'est pas irrecevable ; que, toutefois, dans les circonstances de l'espèce, il n'apparaît pas inéquitable de ne pas mettre à la charge de la commune de Maché, la somme demandée par la société Stejema au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Il est déclaré que l'arrêté de péril ordinaire du maire de la commune de Maché du 26 mai 2014 susvisé est entaché d'illégalité.

Article 2 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SARL Stejema, à la commune de Maché, au préfet de la Vendée et au tribunal de grande instance des Sables d'Olonne.

Délibéré après l'audience du 28 juin 2018 à laquelle siégeaient :

M. Chupin, président,  
M. Echasserieau, premier conseiller,  
Mme Robert-Nutte, premier conseiller.

Lu en audience publique le 12 juillet 2018.