

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE DIJON**

N° 2102576-2102578-2200215

SCI LES PIEDS DANS L'EAU

M. David Zupan
Président rapporteur

Mme Nelly Ach
Rapporteuse publique

Audience du 8 septembre 2022
Décision du 29 septembre 2022

49-05-001
18-03-02-01-01
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Dijon

Le président du tribunal

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête enregistrée le 4 octobre 2021 sous le n° 2102576 et un mémoire complémentaire produit le 19 août 2022, la SCI Les pieds dans l'eau, représentée par Me Littner-Bibard, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté de mise en sécurité pris le 9 août 2021 par le maire de la commune de Châtenoy-en-Bresse, concernant un immeuble dont elle est propriétaire, sis rue de Vertembeau, en tant que, en ses articles 4 et 5, il lui assigne l'obligation de procéder au relogement des occupants de cet immeuble ;

2°) de mettre à la charge de la Commune de Châtenoy-en-Bresse la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ne lui est pas opposable dès lors que les personnes à reloger ne sont titulaires que d'un bail commercial, ce qui ne leur confère pas la qualité d'occupant au sens de ce texte, et ne peuvent être regardées comme des occupants de bonne foi.

Par un mémoire en défense enregistré le 24 novembre 2021, la commune de Châtenoy-en-Bresse, représentée par Me Gourinat, conclut à titre principal au non-lieu à statuer, subsidiairement au rejet de la requête sur le fond et, en tout état de cause, à ce que soit mise à la

charge de la SCI Les pieds dans l'eau la somme de 1 200 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté du 9 août 2021 a été abrogé par l'arrêté du 10 novembre 2021, de sorte que la requête a perdu son objet ;

- les moyens soulevés par la SCI les pieds dans l'eau ne sont pas fondés.

II. Par une requête enregistrée le 4 octobre 2021 sous le n^o 2102578 et un mémoire complémentaire produit le 19 août 2022, la SCI Les pieds dans l'eau, représentée par Me Littner-Bibard, demande au tribunal :

1^o) d'annuler l'arrêté, en date du 20 août 2021, par lequel le maire de Châtenoy-en-Bresse a décidé de lui substituer cette commune dans la mise en œuvre de l'obligation de relogement de l'immeuble visé par la procédure de mise en sécurité ;

2^o) de mettre à la charge de la Commune de Châtenoy-en-Bresse la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761 1 du code de justice administrative.

Elle soutient que l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ne lui est pas opposable dès lors que les personnes à reloger ne sont titulaires que d'un bail commercial, ce qui ne leur confère pas la qualité d'occupant au sens de ce texte, et ne peuvent être regardées comme des occupants de bonne foi.

Par un mémoire en défense enregistré le 24 novembre 2021, la Commune de Châtenoy-en-Bresse, représentée par Me Gourinat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la SCI Les pieds dans l'eau la somme de 1 200 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SCI Les pieds dans l'eau ne sont pas fondés.

III. Par une requête enregistrée le 24 janvier 2022 sous le n^o 2200215 et un mémoire complémentaire produit le 19 août 2022, la SCI Les pieds dans l'eau, représentée par Me Littner-Bibard, demande au tribunal :

1^o) d'annuler le titre exécutoire émis à son encontre le 24 décembre 2021 par le maire de la commune de Châtenoy-en-Bresse en vue de recouvrer la somme de 5 467,73 euros correspondant aux frais de relogement des occupants de l'immeuble dont elle est propriétaire, rue de Vertembeau ;

2^o) de mettre à la charge de la Commune de Châtenoy-en-Bresse la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761 1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le titre exécutoire contesté est dépourvu de base légale du fait de l'illégalité de l'arrêté de mise en sécurité du 9 août 2021 ;

- l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ne lui est pas opposable dès lors que les personnes relogées n'étaient titulaires que d'un bail commercial, ce qui ne leur a pas conféré la qualité d'occupant au sens de ce texte, et ne peuvent être regardées comme des occupants de bonne foi.

Par un mémoire enregistré le 15 mars 2022, le directeur des finances publiques de Saône-et-Loire conclut au rejet de la requête.

Il soutient que la société requérante s'est méprise sur le référencement du titre exécutoire qu'elle entend contester et que le comptable public n'a pas compétence pour remettre en cause le bien-fondé de la créance qu'il lui appartient de prendre en charge pour en obtenir le recouvrement.

La direction des finances publiques de Saône-et-Loire a produit, le 5 septembre 2022, un mémoire qui, l'instruction étant close, n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces des trois dossiers.

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.

Après avoir, au cours de l'audience publique, présenté son rapport et entendu :

- les conclusions de Mme Ach, rapporteure publique,
- et les observations de Me Buvat, représentant la commune de Châtenoy-en-Bresse.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 9 août 2021, pris en lecture du rapport d'un expert désigné selon la procédure définie par l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, le maire de Châtenoy-en-Bresse a prescrit la mise en sécurité d'urgence d'un immeuble sis rue de Vertembeau, appartenant à la SCI Les pieds dans l'eau, laquelle en a loué les murs à la société Burgard afin qu'elle y exploite un restaurant, en vertu d'un accord signé le 23 décembre 2015 par lequel cette société a repris le bail commercial antérieurement consenti à une autre entreprise, la société Vesly. En son article 3, cet arrêté de mise en sécurité prescrit l'évacuation de l'immeuble en cause dans le délai de quinze jours et, en ses articles 4 et 5, impose à la SCI Les pieds dans l'eau, qui le conteste dans cette mesure par la requête n° 2102576, d'assurer le relogement des occupants. Par un nouvel arrêté, en date du 20 août 2021, le maire de Châtenoy-en-Bresse a décidé de substituer la commune à la SCI Les Pieds dans l'eau dans la mise en œuvre de cette obligation de relogement et d'y pourvoir elle-même, aux frais de cette société. La requête n° 2102578 visée ci-dessus est dirigée contre ce second arrêté. Enfin, le maire de Châtenoy-en-Bresse a émis, le 24 décembre 2021, un titre exécutoire rendant la SCI Les Pieds dans l'eau débitrice de la somme de 5 467,73 euros au titre des frais engagés pour le relogement des occupants de l'immeuble. Par la requête n° 2200215, la SCI Les Pieds dans l'eau demande l'annulation de ce titre exécutoire.

2. Les requêtes n° 2102576, n° 2102578 et n° 2200215 concernent une même procédure de mise en sécurité, présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a donc lieu de les joindre pour y statuer par un seul jugement.

Sur l'exception de non-lieu, concernant les conclusions visant l'arrêté du 9 août 2021 :

3. Le recours pour excès de pouvoir dirigé contre un acte administratif n'a d'autre objet que d'en faire prononcer l'annulation avec effet rétroactif. Si, avant que le juge n'ait statué, l'acte attaqué est rapporté par l'autorité compétente et si le retrait ainsi opéré acquiert un caractère définitif faute d'être critiqué dans le délai du recours contentieux, il emporte alors disparition rétroactive de l'ordonnancement juridique de l'acte contesté, ce qui conduit à ce qu'il n'y ait lieu pour le juge de la légalité de statuer sur le mérite du pourvoi dont il était saisi. Il en va ainsi, quand bien même l'acte rapporté aurait reçu exécution. Dans le cas où l'administration se borne à procéder à l'abrogation de l'acte attaqué, cette circonstance prive d'objet le pourvoi formé à son encontre, à la double condition que cet acte n'ait reçu aucune exécution, quand bien même celle-ci ne serait que partielle, pendant la période où il était en vigueur et que la décision procédant à son abrogation soit devenue définitive.

4. Il ressort des pièces du dossier que, par un arrêté du 10 novembre 2021, le maire de la commune de Châtenoy-en-Bresse a procédé à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité du 9 août 2021. Toutefois, ce dernier avait entre-temps reçu exécution et c'est d'ailleurs précisément pour cette raison, l'immeuble ayant été démoli, qu'il a été abrogé. Dans ces conditions, et quand bien même l'obligation de relogement n'a pas été exécutée par la requérante elle-même, l'exception de non-lieu à statuer soulevée en défense doit être écartée.

Sur la légalité de l'arrêté du 9 août 2021 :

5. Aux termes de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation : « *En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. / Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond* ». Aux termes de l'article L. 521-1 du même code : « *Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1. / (...) / Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable* ». Aux termes de l'article L. 521-3-1 : « *I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. / A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. / (...) / En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. / (...)* ».

6. Par acte notarié du 23 décembre 2015, la société Burgar a fait l'acquisition du fonds de commerce de la société Vesly, en l'occurrence le restaurant « Les pieds dans l'eau », et repris le bail commercial de cette société, portant sur l'ensemble des murs de l'immeuble, y compris les locaux sis à l'étage, désignés comme « un appartement comprenant trois pièces, couloir, wc, salle de bains ». Pour contester l'arrêté du 9 août 2021 en tant qu'il lui impose de reloger les

représentants de la société Bugar, lesquels avaient effectivement fait de cet appartement leur habitation ainsi que l'a constaté l'expert désigné par le tribunal, la SCI requérante se borne à soutenir que les dispositions précitées des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ne lui sont pas applicables dès lors que le bail de la société Bugar assigne aux locaux un usage commercial, à l'exclusion de toute autre. Toutefois, cette circonstance est sans incidence sur la possibilité, pour la commune, de mettre à la charge de la SCI Les pieds dans l'eau, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, l'obligation de relogement des représentants de la société Bugar, dès lors que cette dernière disposait d'un titre dont il n'appartenait pas à la commune d'interpréter les causes ni d'apprécier les conditions d'exécution. Par suite, c'est sans commettre d'erreur de droit que le maire de la commune de Chatenoy-en-Bresse a enjoint à la SCI Les pieds dans l'eau de reloger les occupants de l'immeuble en litige.

Sur la légalité de l'arrêté du 20 août 2021 :

7. Ainsi qu'il a été dit au point précédent, les représentants de la société SAS Bugar doivent être regardés comme des occupants au sens des dispositions de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces conditions, eu égard au refus de la SCI Les pieds dans l'eau de se soumettre à l'obligation de relogement de ces personnes, refus qu'elle a expressément signifié au maire de Châtenoy-en-Bresse par lettre du 11 août 2021 et qui suffit à caractériser sa défaillance dans le respect de cette obligation, il appartenait à la commune de procéder elle-même à ce relogement en application de l'article L. 521-3-1 du même code, à charge pour elle d'en répercuter ensuite le coût sur la société requérante. Ainsi, cette dernière n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 20 août 2021.

Sur les conclusions dirigées contre le titre exécutoire du 24 décembre 2021 :

8. Il résulte de ce qui a été dit aux points 6 et 7 que la SCI les pieds dans l'eau n'a pas satisfait à l'obligation de relogement qui lui incombait en vertu de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation et ainsi contraint la commune à se substituer à elle dans la mise en œuvre de cette obligation. Dans ces conditions, et comme le prévoit l'article L. 521-3-1 de ce code, la commune de Châtenoy-en-Bresse est fondée à mettre à la charge de cette société, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, le coût de l'hébergement des représentants de la société Bugar, coût dont le montant n'est pas discuté et qui inclut à bon droit les frais annexes, en particulier les frais d'expertise.

9. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions aux fins d'annulations présentées par la SCI les pieds dans l'eau doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

10. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SCI les pieds dans l'eau le paiement à la commune de Châtenoy-en-Bresse la somme globale de 1 500 euros, pour l'ensemble des trois instances, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions présentées au même titre par la SCI les pieds dans l'eau ne peuvent quant à elles qu'être rejetées.

DECIDE :

Article 1er : Les requêtes de la SCI Les pieds dans l'eau n^{os} 2102576, 2102578 et 2200215 sont rejetées.

Article 2 : La SCI les pieds dans l'eau versera à la commune de Châtenoy-en-Bresse, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la somme globale de 1 500 euros.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Les pieds dans l'eau et à la Commune de Châtenoy-en-Bresse.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 29 septembre 2022.

Le président du tribunal,

La greffière,

D. ZUPAN

M. SOUBEYRAND

La République mande et ordonne au préfet de Saône-et-Loire, en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,