

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BORDEAUX**

**N° 2304776**

---

M. C... B...  
Mme A... B...

---

Mme Alice Lorrain Mabillon  
Rapporteure

---

M. Romain Roussel Cera  
Rapporteur public

---

Audience du 27 mai 2025  
Décision du 10 juin 2025

---

D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Bordeaux

(5<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 30 août 2023, le 9 septembre 2024 et le 1<sup>er</sup> octobre 2024, M. et Mme B..., représentés par la SELARL Galy et associés, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 28 juin 2023 du maire de Gradignan portant mise en sécurité d'urgence des bâtiments B, C, D et E de la résidence ... de Gradignan, à tout le moins en ce qu'il a interdit l'occupation des logements situés en sous-sol du bâtiment E ;

2°) à titre subsidiaire, d'ordonner une expertise judiciaire ayant notamment pour objet de vérifier si le bâtiment E présente des risques au regard de la réglementation applicable en matière de sécurité incendie et de dire s'il présente un danger imminent justifiant une interdiction générale d'occupation ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Gradignan la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761 1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir pour contester l'entier arrêté dès lors qu'il est indivisible, et à tout le moins pour contester l'arrêté en tant qu'il interdit l'occupation des logements du sous-sol du bâtiment E ;

- l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur d'appréciation dès lors qu'il n'est pas justifié de l'existence d'un danger grave et imminent : aucun danger relatif à la sécurité incendie n'a été constaté par le passé, les prescriptions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ne sont pas applicables eu égard à la date de construction des

immeubles, et le rapport d'expertise qui fonde l'arrêté contient des insuffisances et des incohérences et est contredit par le rapport qu'ils ont fait établir.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 30 novembre 2023 et le 18 septembre 2024 et un mémoire enregistré le 7 octobre 2024 et non communiqué, la commune de Gradignan, représentée par Me Laveissière, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge des époux B... le versement de la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les conclusions présentées par M. et Mme B... sont irrecevables en tant qu'elles concernent les bâtiments B, C et D dès lors qu'ils sont propriétaires d'un logement situé dans le bâtiment E ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 2024 la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 15 octobre 2024.

Un mémoire pour la commune de Gradignan a été enregistré le 30 avril 2025.

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 Lorrain Mabillon ;
- les conclusions de M. Roussel Cera, rapporteur public ;
- les observations de Me Schontz, représentant les époux B... ;
- et les observations de Me Laveissière, représentant la commune de Gradignan.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme B... sont propriétaires de deux locaux situés en sous-sol du bâtiment E de la résidence ... sise ... à Gradignan. A la suite du rapport établi le 16 mai 2023 par l'expert désigné, en application de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, par la juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux aux fins, notamment, de déterminer si la résidence présentait des risques pour la sécurité de ses occupants et des tiers, le maire de Gradignan a, par un arrêté de mise en sécurité d'urgence pris le 28 juin 2023, interdit l'occupation des logements situés en sous-sol des bâtiments B, C, D et E de la résidence. Par leur requête, M. et Mme B... demandent l'annulation de cet arrêté en tant qu'il ordonne immédiatement cette interdiction.

2. Aux termes de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation : « *La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.* ». Aux termes de l'article L. 511-2 de ce code : « *La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes : (...)* 2° *Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble*

*collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation (...)* ».

3. Aux termes de l'article L. 511-9 du même code de la construction et de l'habitation : *« Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation. / Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre. »*. Aux termes de l'article L. 511-19 de ce code : *« 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. (...) »*.

4. Pour prendre l'arrêté attaqué, le maire de Gradignan s'est fondé sur la conclusion de l'expert judiciaire selon laquelle il existait un danger imminent motivé par l'impossibilité d'évacuation des occupants des sous-sols des bâtiments B, C, D et E de la résidence ... ou des tiers en cas d'incendie en raison de la configuration en cul-de-sac du sous-sol, de l'absence de portes coupe-feu ou de cloisonnement dans les parties communes, de l'absence de barres antipaniques sur les portes, de l'absence d'éclairage de secours et de l'absence de système de désenfumage, ainsi que la petite taille et le barreaudage des fenêtres des chambres situées en sous-sol.

5. Il résulte des dispositions précitées que lorsqu'il fait usage des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles L. 511-2, 2° et L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, le maire ne se prononce pas sur la conformité des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation à la réglementation en matière de sécurité et de prévention des incendies, mais a pour mission de faire cesser tout danger imminent pour la sécurité des occupants ou tiers. Le moyen tiré de l'inapplicabilité des dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation est par suite inopérant.

6. En l'espèce, d'une part, il résulte de l'instruction, et notamment du rapport d'expertise judiciaire et des rapport et procès-verbal de constat produits par les requérants, qu'au sein du bâtiment E, une distance de huit et dix mètres sépare la cage d'escalier de la porte de la chambre qui en est la plus éloignée, et que les chambres ne sont pas séparées les unes des autres et de la cage d'escalier par un dispositif coupe-feu, le seul mur coupe-feu à cet étage servant à séparer les celliers des chambres habitées. L'expert mandaté par M. et Mme B... a ainsi préconisé de remplacer les portes des chambres par des blocs pare-flammes et d'isoler les accès au dégagement du sous-sol par une porte coupe-feu. Il résulte également de l'instruction et des documents précités qu'aucune des portes du sous-sol, et en particulier celle desservant la cage d'escalier, n'est équipée de barre antipanique. En outre, il n'est pas contesté que ni le sous-sol, ni la cage d'escalier ne sont équipés d'éclairage de secours, et, si des trappes de désenfumage sont présentes en haut de la cage d'escalier desservant les étages, elles ne sont actionnables que depuis le dernier étage de la résidence. Le sous-sol n'est ainsi équipé d'aucun système de désenfumage propre, l'expert désigné par les requérants ayant d'ailleurs préconisé de créer une arrivée d'air frais afin d'assurer un système de ventilation naturelle.

7. D'autre part, si les requérants démontrent que les fenêtres des locaux dont ils sont propriétaires ne sont pas barreaudées, il résulte de l'instruction que cela n'est pas le cas de toutes les fenêtres situées au sous-sol du bâtiment E, qui ne dispose par ailleurs d'aucune autre issue que l'escalier principal. En outre, et quand bien même il serait possible pour une personne de passer par

ces fenêtres, leur faible hauteur, leur petite taille et leur situation tout en haut des murs des locaux ne permettent pas de les considérer comme des issues de secours viables et accessibles à chacun, quel que soit son âge et sa condition physique, en cas d'évacuation. Au regard de cette configuration particulière et des caractéristiques des parties communes du sous-sol du bâtiment E rappelés au point précédent, le maire de Gradignan a pu considérer qu'il existait un danger imminent résultant de l'impossibilité d'évacuation des occupants de ces logements ou des tiers en cas d'incendie de nature à justifier la mise en œuvre de la procédure de mise en sécurité d'urgence, quand bien même aucun problème de sécurité n'a été relevé par le passé. Par suite, et sans qu'il soit utile d'ordonner une nouvelle expertise dès lors que les rapports de l'expert désigné par le tribunal et de celui engagé par les requérants, qui suffisent à éclairer le tribunal, ne sont pas contradictoires, le moyen d'erreur d'appréciation doit être écarté.

8. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par la commune, que la requête de M. et Mme B... doit être rejetée.

Sur les frais liés à l'instance :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des époux B... une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la commune de Gradignan et non compris dans les dépens.

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Gradignan, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse aux époux B... une somme que ceux-ci réclament au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. et Mme B... est rejetée.

Article 2 : M. et Mme B... verseront une somme de 1 500 euros à la commune de Gradignan au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme B... et à la commune de Gradignan.

Délibéré après l'audience du 27 mai 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Chauvin, présidente,  
Mme Ballanger, première conseillère,  
Mme Lorrain Mabillon, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 10 juin 2025.

La rapporteure,

La présidente,

A. LORRAIN MABILLON

A. CHAUVIN

La greffière,

C. JANIN

La République mande et ordonne au préfet de la Gironde 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,