

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BORDEAUX**

N° 2305946

M. B... A...

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^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 26 octobre 2023, M. A..., représenté par Me Castéra, demande au tribunal :

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, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

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

Il soutient que :

- l'arrêté a été pris par une autorité incompétente dès lors que la compétence en matière d'amélioration de l'habitat et de réhabilitation de l'habitat insalubre appartient à Bordeaux Métropole ;

- le danger n'étant pas suffisamment caractérisé, la mesure d'interdiction d'occupation des logements n'apparaît pas adaptée, ni nécessaire en l'absence de danger et est disproportionnée eu égard à l'atteinte qu'elle porte au droit de propriété et aux objectifs qu'elle poursuit, à savoir la réalisation de diagnostics complémentaires.

Par un mémoire en défense, enregistré le 6 juin 2024, la commune de Gradignan, représentée par Me Laveissière, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de M. A... 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. A... sont irrecevables en tant qu'elles concernent les bâtiments B, C et D dès lors que celui-ci est propriétaire d'un logement situé dans le bâtiment E ;
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 23 juillet 2024 la clôture d'instruction a été fixée au 30 septembre 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 général des collectivités territoriales ;
- 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 Duchadeau, représentant M. A... ;
- et les observations de Me Laveissière, représentant la commune de Gradignan.

Considérant ce qui suit :

1. M. B... A... est propriétaire d'un local situé 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. M. A... a formé le 27 juillet 2023 un recours gracieux contre cet arrêté. Par sa requête, M. A... demande l'annulation de cet arrêté, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

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. En premier lieu, aux termes de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation : « *L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est : 1° Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2, sous réserve s'agissant du 3° de la compétence du représentant de l'Etat en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement*

prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement ; 2° Le représentant de l'Etat dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article. »

4. Aux termes de l'article L. 5211-9-2, I, A du code général des collectivités territoriales : « (...) Sans préjudice de l'article L. 2212-2 du présent code, les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application de l'article L. 184-1 du code de la construction et de l'habitation et du chapitre Ier du titre Ier du livre V du même code ». Aux termes de l'article L. 5211-9-2, III de ce code : « Dans un délai de six mois suivant la date à laquelle les compétences mentionnées au A du I ont été transférées à l'établissement ou au groupement, un ou plusieurs maires peuvent s'opposer, dans chacun de ces domaines, au transfert des pouvoirs de police. A cette fin, ils notifient leur opposition au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités territoriales. Il est alors mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition. (...) Si un ou plusieurs maires des communes concernées se sont opposés au transfert de leurs pouvoirs de police, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités territoriales peut, à compter de la première notification de l'opposition et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition, renoncer, dans chacun des domaines mentionnés au A du I, à ce que les pouvoirs de police spéciale des maires des communes membres lui soient transférés de plein droit. Il notifie sa renonciation à chacun des maires des communes membres. Dans ce cas, le transfert des pouvoirs de police n'a pas lieu ou, le cas échéant, prend fin à compter de cette notification, sur l'ensemble du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités territoriales. / Par dérogation à l'alinéa précédent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ne peut pas renoncer à ce que les pouvoirs de police des maires des communes membres mentionnées au dernier alinéa du A du I lui soient transférés, sauf si au moins la moitié des maires de ces communes se sont opposés au transfert de plein droit, ou si les maires s'opposant à ce transfert représentent au moins la moitié de la population de l'établissement. (...) ».

5. Il résulte de l'instruction que par un arrêté du 11 février 2021 régulièrement publié, le président de Bordeaux Métropole a renoncé, pour l'ensemble du territoire métropolitain, à exercer certains pouvoirs de polices administratives spéciales, dont les prérogatives prévues au chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation. Il s'ensuit que le maire de Gradignan a conservé ces pouvoirs de police. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué doit être écarté.

6. En second lieu, aux termes de l'article L. 511-9 du 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. (...) ».

7. 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 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.

8. Il résulte de l'instruction, et notamment du rapport d'expertise judiciaire, que certaines des fenêtres des chambres du sous-sol du bâtiment E de la résidence sont de petite dimension et barreaudées, alors que le couloir desservant ces chambres est configuré en cul-de-sac et que les chambres ne sont pas séparées les unes des autres et de la cage d'escalier par un dispositif coupe-feu. En outre, 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. Il résulte également de l'instruction qu'aucune des portes du sous-sol, et en particulier pas la porte desservant la cage d'escalier, n'est équipée de barre antipanique. Par ailleurs, ni le sous-sol, ni la cage d'escalier ne sont équipés d'éclairage de secours, alors que le sous-sol ne comporte pas de dispositif de désenfumage. Au regard de ces éléments, 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. Le moyen tiré de ce que la mesure adoptée est disproportionnée au regard de l'atteinte portée au droit de propriété doit par suite être écarté.

9. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée en défense, que la requête de M. A... doit être rejetée.

Sur les frais liés à l'instance :

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

11. 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 M. A... une somme que celui-ci réclame au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. A... est rejetée.

Article 2 : M. A... versera 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. A... 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,