

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LILLE**

**N° 1500448**

---

M. Antoine MEUNIER

---

M. Lerooy  
Rapporteur

---

Mme Bayada  
Rapporteur public

---

Audience du 7 septembre 2017  
Lecture du 28 septembre 2017

---

135-02-03-02-02-03  
18-03-02-01-01  
49-05-001-03  
54-06-06-02-01  
C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Lille,

(4<sup>ème</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 21 janvier 2015, le 7 mars 2016 et le 5 septembre 2016 M. Antoine Meunier, représenté par Me Colson, demande au tribunal :

1°) d'annuler les titres de recettes du 26 septembre 2014 et du 27 octobre 2014 émis à son encontre par le maire de la commune de Lille à la suite de l'exécution d'office des travaux prescrits par l'arrêté de péril du 29 août 2014, sur l'immeuble situé 2 cour Carbonnet, Chemin des Vachers à Lille et de le décharger du paiement de la somme correspondante ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 1500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que :

- le mémoire en défense de la commune du 9 août 2016 a été signé par une autorité incompétente ;

- le titre de recettes n'est pas suffisamment motivé dès lors que les bases exactes de la liquidation et les modalités de calcul n'apparaissent pas ;
- le titre de recettes est entaché d'un défaut de base légale, dès lors qu'il doit être regardé comme n'ayant jamais été le propriétaire de l'immeuble litigieux à la suite de l'intervention de l'arrêt de la cour d'appel de Douai du 4 février 2016, devenu définitif, qui confirme le jugement du tribunal de grande instance de Lille du 23 décembre 2014 ayant prononcé la résolution de la vente intervenue entre lui d'une part, et M. Raby et Mme Budzinski, d'autre part ;
- le titre de recettes méconnaît les dispositions du 4° du premier alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales, en ce qu'il est dépourvu de toute mention permettant d'en identifier son auteur ;
- les travaux exécutés d'office par la commune de Lille sont, par leur nature et leur importance, excessifs au regard des dispositions de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Par des mémoires enregistrés le 9 août 2016 et le 10 novembre 2016, la commune de Lille conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens qu'elle contient n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- 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 du 7 septembre 2017 :

- le rapport de M. Lerooy, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Bayada, rapporteur public ;
- les observations de Me Colson, représentant M. Meunier ;
- les observations de M. Fairise, représentant la commune de Lille.

1. Considérant que M. Raby et Mme Budzinski ont, par acte de notaire, le 4 juillet 2014, vendu à M. Meunier un immeuble à usage d'habitation, situé 2 Cour Carbonnet, chemin des Vachers, à Lille ; que M. Meunier, alerté par le voisinage de l'état dégradé de la façade arrière de l'immeuble, a prévenu les services municipaux ; que le 29 août 2014, le maire de la commune de Lille a pris, après expertise, un arrêté de péril imminent par lequel il était ordonné à M. Meunier, de procéder dans un délai de dix jours à l'étalement de la partie dégradée du mur correspondant à la façade arrière de son immeuble ; que, ces mesures provisoires n'ayant pas été exécutées dans le délai imparti, le maire y a fait procéder d'office ; qu'aux fins de recouvrer les sommes ainsi engagées, un premier titre de recettes a été émis le 26 septembre 2014 à l'encontre de M. Meunier pour un montant de 389,20 euros correspondant aux frais d'expertise et qu'un

second titre de recettes a été émis à son encontre le 27 octobre 2014 pour un montant de 5 954,88 euros correspondant aux travaux effectués ; que, par ailleurs, M. Meunier a assigné, le 16 octobre 2014, M. Raby et Mme Budzinski devant le tribunal de grande instance de Lille aux fins de voir prononcer la résolution de la vente intervenue le 4 juillet 2014 à raison des vices cachés qui affectaient l'immeuble ; que, par un jugement du 23 décembre 2014, le tribunal de grande instance de Lille a prononcé la résolution de la vente et a ordonné la restitution du bien et du prix reçu, ainsi que la publication du jugement au « bureau de la conservation des hypothèques compétent » ; que, par un arrêt du 4 février 2016, la cour d'appel de Douai a confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Lille ; que, par la présente requête, M. Meunier demande au tribunal d'annuler les titres de recettes susvisés et de le décharger de l'obligation de paiement des sommes correspondantes ;

Sur les conclusions à fin d'annulation et de décharge :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. / Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3. / (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 511-3 du même code : « *En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. / 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, notamment, l'évacuation de l'immeuble. / 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 leurs frais. / (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 511-4 du même code : « *« Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouverts comme en matière de contributions directes. (...)* » ; que le maire ne saurait légalement mettre en œuvre ces dispositions à l'encontre de personnes qui ne sont pas propriétaires de l'immeuble objet des travaux réalisés d'office ;

3. Considérant que le juge saisi d'un recours dirigé contre un titre exécutoire doit se prononcer au vu des circonstances de droit et de fait existant à la date de sa décision ; qu'il lui appartient ainsi, à la date à laquelle il statue, de tirer les conséquences d'une décision de justice passée en force de chose jugée qui a prononcé, avec effet rétroactif, la résolution d'un acte portant transfert de propriété ; qu'il résulte de l'instruction que, postérieurement aux travaux effectués d'office par la commune de Lille et à l'émission des deux titres de recettes attaqués, la cour d'appel de Douai a, par un arrêt du 4 février 2016, devenu définitif, confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Lille du 23 décembre 2014 prononçant la résolution de la vente intervenue le 4 juillet 2014 entre, d'une part, M. Raby et Mme Budzinski et, d'autre part, M. Meunier, et replacé ainsi les parties dans leur situation antérieure à la vente ; que cette modification rétroactive de la situation juridique, en application de laquelle M. Meunier doit être

regardé comme n'ayant jamais été le propriétaire de l'immeuble en litige, est opposable à la commune de Lille, alors même que, comme la commune le soutient en défense en invoquant l'autorité relative de la chose jugée par le juge civil, elle n'a pas été partie à cette instance ; que, par suite, M. Meunier est fondé à soutenir qu'il ne peut être regardé comme le redevable des sommes mises à sa charge ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que M. Meunier est fondé à demander l'annulation des titres de recettes litigieux et la décharge de l'obligation de payer les sommes correspondantes ;

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

5. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Lille la somme de 1 500 euros à verser à M. Meunier, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le titre de recettes n° 15240-1 émis le 26 septembre 2014 et le titre de recettes n° 17353-1 émis le 27 octobre 2014 à l'encontre de M. Meunier, par le maire de la commune de Lille, sont annulés.

Article 2 : M. Meunier est déchargé de l'obligation de payer les sommes mises à sa charge par les titres de recettes mentionnés à l'article 1<sup>er</sup>.

Article 3 : La commune de Lille versera à M. Meunier une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Antoine Meunier, à la commune de Lille et à la trésorerie de Lille municipale.

Délibéré après l'audience du 7 septembre 2017 à laquelle siégeaient :

- Mme Specht, président,
- M. Lerooy, premier conseiller,
- M. Groutsch, conseiller.

Lu en audience publique le 28 septembre 2017.

Le rapporteur,

signé

D. LEROOY

Le président,

signé

F. SPECHT

Le greffier,

signé

N. BOLLE

La République mande et ordonne au préfet du Nord en ce qui le concerne ou 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Le greffier,