

Minute N° 22/00170

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT MALO

02 Juin 2022

SERVICE DES RÉFÉRÉS

JUGEMENT

Reçu le

PRESIDENT : Madame LUGBULL Marie-Paule

09 JUIN 2022

Greffier : Madame LE DUFF Maryline

à Dinard

N° RG 22/00142 - N° Portalis
DBYD-W-B7G-DC4J

Débats à l'audience publique du 12 Mai 2022 ;

Décision par mise à disposition au greffe le 2 Juin 2022, date indiquée à l'issue des débats ;

DEMANDEUR :

Commune de DINARD, prise en la personne de son maire en exercice, dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 47 boulevard Féart - B.P 90136 - 35801 DINARD CEDEX

Rep/assistant : Maître Sophie SOUET de la SELARL ARES, avocats au barreau de RENNES

Copie certifiée conforme
le
à

DÉFENDEUR :

Madame [nom], née le 10 Décembre 1950 à DINARD (35800), demeurant 41 rue de la Malouine - 35800 DINARD et logée provisoirement par la ville de DINARD, 7 rue St Jean Baptiste de la Salle (1er étage) - 35600 DINARD
Rep/assistant : Maître Amaury GAULTIER de la SELARL DE MÔRHERY-GAULTIER, avocats au barreau de SAINT-MALO

Copie dématérialisée
le 02/06/2022
aux avocats

Copie exécutoire
le 02/06/2022
à Me SOUET

Exposé du litige

Mme _____ épouse _____ est propriétaire d'un bien immobilier situé 41 rue de la Malouine à Dinard, cadastré section J n°1708, composé d'un bâtiment à usage de garage et d'atelier, deux bureaux au-dessus desquels existe un logement.

En juillet 2019, la mairie de Dinard, après en avoir averti Mme _____, a fait diligenter une expertise par le bureau de contrôle Socotec, au regard de la dégradation de ce bâtiment.

Le 5 novembre 2020, la société Socotec a rédigé une note dans laquelle elle alerte la commune de Dinard sur l'état de la structure du bâtiment.

Le 1^{er} décembre 2020, la commune de Dinard a informé Mme _____ qu'une procédure de péril imminent allait être mise en œuvre concernant ce bien.

Par requête enregistrée le 9 décembre 2020, la commune de Dinard a sollicité une expertise auprès du tribunal administratif de Rennes. Par ordonnance de référé-constat du 10 décembre 2020, il a désigné M. Dubois en qualité qu'expert, qui a déposé son rapport le 17 décembre 2020.

Le 22 décembre 2020, la commune de Dinard a pris un arrêté de péril imminent et a mis en demeure Mme _____ de prendre toutes les mesures pour garantir la sécurité publique.

La commune de Dinard a en outre demandé l'intervention du cabinet Lithek, en la personne de M. Chretien, lequel a déposé son rapport le 12 avril 2021.

Par requête enregistrée le 10 mai 2021, la commune de Dinard a de nouveau saisi le tribunal administratif pour obtenir la désignation d'un nouvel expert judiciaire, qui, par ordonnance du 12 mai 2021, a désigné M. Castel, lequel a déposé son rapport le 2 juin 2021.

Le 14 juin 2021, la commune de Dinard a pris un arrêté de mise en sécurité, qui a été notifié à Mme _____ le 16 juin 2021.

Par acte d'huissier du 30 juin 2021, la commune de Dinard a fait assigner Mme _____ devant le président du tribunal judiciaire de Saint-Malo selon la procédure accélérée au fond. Elle sollicitait qu'il :

- l'autorise à démolir le bâtiment, propriété de Mme _____ cadastrée n°1708 sis 41 rue de la Malouine à Dinard, aux frais de Mme _____ ;
- condamne Mme _____ au paiement des frais d'expertise exposés par la commune de Dinard ;
- condamne _____ au versement d'une somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

À l'audience du 3 août 2021, la commune de Dinard, représentée par son conseil, maintenait ses demandes.

De son côté, par conclusions en date du 2 août 2021, Mme _____ sollicitait du président qu'il :

- déboute la commune de Dinard de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- condamne la commune de Dinard à lui payer la somme de 2.500 euros sur le fondement des dispositions des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle, outre les entiers dépens.

À l'audience du 3 août 2021, Mme _____, représentée par son conseil, sollicitait du président qu'il déboute la commune de Dinard de l'ensemble de ses demandes.

Par jugement n°21/192 du 5 août 2021, le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, a :

- ordonné la démolition du hangar situé 41 rue de la Malouine à Dinard sur une parcelle cadastrée n°1708;
- dit que la commune de Dinard pourra procéder à ces travaux d'office, aux frais de Mme _____ dans un délai de 30 jours à compter de la signification de la présente décision ;
- condamné Mme _____ au paiement des frais d'expertise exposés par la commune de Dinard;

- condamné M. _____ à payer à la commune de Dinard la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- dit que les dépens seront mis à la charge de Mme _____.

Ledit jugement a été signifié par acte d'huissier du 11 août 2021.

La commune de Dinard a de nouveau sollicité l'intervention du cabinet Lithek, en la personne de M. Chretien, lequel a déposé un compte-rendu à la suite de la réunion du 26 novembre 2021.

Par requête enregistrée le 19 janvier 2022, la commune de Dinard a de nouveau saisi le tribunal administratif pour obtenir la désignation d'un nouvel expert judiciaire, qui, par ordonnance du 24 janvier 2022, a désigné M. Castel, lequel a déposé son rapport le 8 mars 2022.

Le 24 mars 2022, la commune de Dinard a pris un arrêté de mise en sécurité, qui a été notifié à Mme _____ le 25 mars 2022.

Par acte d'huissier du 20 avril 2022, la commune de Dinard a assigné Mme _____ devant le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, auquel elle demande, dans le dernier état de ses prétentions, de :

- autoriser la commune de Dinard à procéder à la déconstruction du volume R+1 depuis le plancher haut du rez-de-chaussée de la maison d'habitation située 41 rue de la Malouine à Dinard, cadastrée Section J n°1708, aux frais de Mme _____, suivie de la mise en place d'une ossature provisoire sur le plancher haut avec pente et couverture d'éloignement des eaux pluviales;
- condamner Mme _____ au paiement des frais d'expertise exposés par la commune de Dinard;
- condamner Mme _____ au versement d'une somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;
- débouter Mme _____ de ses demandes au titre de l'article 700 et des dépens.

En défense, Mme _____ demande au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, de :

- débouter la commune de Dinard de toutes ses demandes;
- condamner la commune de Dinard à payer à Mme _____ la somme de 2 500 € sur le fondement des dispositions des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle, outre les entiers dépens.

Motifs

Sur la demande de déconstruction

L'article L.511-19 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'« *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.511-20 du Code de la construction et de l'habitation « *Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.* »

L'article 511-16 alinéa 1^{er} de ce même code dispose que « *lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.* »

En l'espèce, la commune de Dinard verse aux débats le rapport établi le 8 mars 2022, aux termes duquel l'expert, M. Castel, indique « (...) *La déconstruction du hangar et de la ferme métallique*

ci dessus notamment entraîneront un transfert de charges fixes (pannes + couverture de la maison) sur les parois R+1 de la maison , lesquelles présentent un état structurel et de conservation incompatible avec les contraintes correspondantes. Les vibrations issues des opérations de déconstructions sont d'ores et déjà de nature à provoquer l'effondrement de la partie R+1 de la maison .”

Il conclut “(...) L'unique solution technique permettant de faire cesser le péril imminent est pour l'Expert une déconstruction intermédiaire du volume R+1 depuis le plancher haut du RDC suivie de la mise en place d'une ossature provisoire sur plancher haut du RDC avec pente + couverture d'éloignement des eaux pluviales. L'expert ne partage pas l'avis de Mme . sur la possibilité de conserver les parois du R+1 par simple étaieement extérieur et intérieur ; en effet, comme indiqué supra, les têtes de paroi, déjà dans un état de vétusté trop avancé, ne seront plus tenues (ni contreventées) après suppression de la charpente du hangar de sorte que leur stabilité, notamment sous l'action du vent ne pourra être justifié.”

Il résulte également du rapport “ V. Avis (...) - a confirmé la réalité des risques présentés par ce bâtiment, compte tenu de la démolition du hangar voisin, et ajoute qu'ils affectent les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- a explicité les mesures de nature à mettre fin au danger,
- précise qu'une déconstruction intermédiaire du volume R+1 depuis le plancher haut du RDC suivie de la mise en place d'une ossature provisoire sur plancher haut du RDC avec pente + couverture d'éloignement des eaux pluviales, seront de nature à mettre fin au danger, et devront être accompagnées de l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux à titre temporaire (jusqu'à réfection de la charpente et de la couverture) ;
- confirme et rappelle le caractère imminent et manifeste du danger présenté par ce bâtiment,
- précise qu'il n'existe pas, compte tenu de la démolition en cours, d'autre moyen technique que cette démolition partielle.”

Dans son courrier daté du 13 avril 2022, M. Jean-Marie Chretien du cabinet Lithek indique “A ce jour, nous avons terminé le désamiantage de la couverture amiante du hangar. Les murs périphériques en briques, coté parking à l'arrière, sont exposés aux intempéries et particulièrement au vent. Nous pensons que ce mur va tomber à court terme sur le terrain du voisin. La démolition de la charpente du hangar va entraîner, au droit de la maison, une instabilité des murs de briques du premier étage. L'expert de justice l'a constaté et nous demande de procéder à cette démolition.

La maison est connectée avec la charpente du hangar et nous attendons vos ordres pour démarrer ce travail. Nous avons prévu de protéger le rez de chaussée de la maison par un ouvrage provisoire composé d'une ossature bois de charpente et d'une bâche.

Nous signalons par ailleurs que les engins de levage nécessaires à la démolition ont besoin d'avoir une plateforme en béton, libre de tous gravois sur le sol ; les pièces métalliques seront évacuées à l'avancement de la dépose des fermes.

Nous signalons que la copropriété voisine a voté les travaux d'enduit pour la protection de leur mur. A ce jour, ces travaux sont ajournés en attendant la dépose de la charpente, les infiltrations chez les voisins sont possibles puisque les murs ne sont pas protégés. (...) Le redémarrage de ce chantier ne peut pas se faire dans la précipitation. Cela doit être planifié et coordonné. Il reste peu de temps avant les grandes vacances pour planifier ce chantier. (...)”

Il résulte du rapport d'expertise établi par l'expert, M. Castel, que le péril imminent est caractérisé, l'expert “confirme et rappelle le caractère imminent et manifeste du danger présenté par ce bâtiment”.

De plus, dans son rapport d'expertise, l'expert indique expressément que “l'unique solution technique permettant de faire cesser le péril imminent est pour l'Expert une déconstruction intermédiaire du volume R+1 depuis le plancher haut du RDC suivie de la mise en place d'une ossature provisoire sur plancher haut du RDC avec pente + couverture d'éloignement des eaux pluviales”, de sorte que Mme ne saurait légitimement invoquer “qu'aucune des opération d'expertise ne démontre qu'il n'existe aucun autre moyen technique à remédier à l'insécurité (...)”, d'autant plus que l'expert relève qu'il “ne partage pas l'avis de Mme sur la possibilité de conserver les parois du R+1 par simple étaieement extérieur et intérieur”.

En outre, la commune de Dinard justifie de ce qu'elle a pris un arrêté de mise en sécurité le 24 mars 2022, qui a été notifié à Mme le 25 mars 2022.

Il convient également de rappeler que Mme [REDACTED] ne rapporte pas la preuve du projet immobilier "nécessitant la déconstruction complète du hangar" qu'elle indique envisager.

En conséquence, au regard de ces éléments, il convient donc de faire droit à la demande de la commune de Dinard et de l'autoriser à procéder à la déconstruction du volume R+1 depuis le plancher haut du rez-de-chaussée de la maison d'habitation située 41 rue de la Malouine à Dinard, cadastrée Section J n°1708, aux frais de Mme [REDACTED], suivie de la mise en place d'une ossature provisoire sur le plancher haut avec pente et couverture d'éloignement des eaux pluviales.

Sur les mesures accessoires

L'article 696 du code de procédure civile précise que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Mme [REDACTED], qui succombe, doit supporter la charge des dépens.

Elle sera également condamnée à verser à la commune de Dinard la somme de 800 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin, Mme [REDACTED] sera condamnée à régler les frais d'expertise exposés par la commune de Dinard.

PAR CES MOTIFS

Le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, par jugement, mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort ;

Autorise la commune de Dinard à procéder à la déconstruction du volume R+1 depuis le plancher haut du rez-de-chaussée de la maison d'habitation située 41 rue de la Malouine à Dinard, cadastrée Section J n°1708, aux frais de Mme [REDACTED], suivie de la mise en place d'une ossature provisoire sur le plancher haut avec pente et couverture d'éloignement des eaux pluviales ;

Déboute Mme [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes ;

Condamne Mme [REDACTED] au paiement des frais d'expertise exposés par la commune de Dinard ;

Condamne Mme [REDACTED] à verser à la commune de Dinard la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme [REDACTED] aux dépens.

Le greffier

Le président

