

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE VERSAILLES**

N° 23VE02083-25VE00883-25VE01064

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE

Mme Nathalie Ribeiro-Mengoli
Présidente

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Pauline Ozenne
Rapporteure

La cour administrative d'appel de Versailles

Mme Julie Florent
Rapporteure publique

(5^{ème} chambre)

Audience du 27 novembre 2025
Décision du 11 décembre 2025

C

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

I. M. D a demandé au tribunal administratif de Versailles :

- sous le n° 2100938, d'annuler le titre exécutoire émis le 2 décembre 2020 par le maire de la commune de Triel-sur-Seine, pour un montant de 135 720 euros ;
- sous le n° 2102322, d'annuler le titre exécutoire émis le 17 décembre 2020 par le maire de la commune de Triel-sur-Seine, pour un montant de 139 560 euros.

Par un jugement n° 2100938-2102322 du 29 juin 2023, le tribunal administratif de Versailles a prononcé un non-lieu à statuer sur la requête n° 2100938 et, dans l'instance n° 2102322, a annulé le titre exécutoire émis le 17 décembre 2020 en vue du recouvrement de la somme de 139 560 euros.

II. M. D et Mme D ont également demandé au tribunal administratif de Versailles, sous le n° 2208046, de condamner la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et la commune de Triel-sur-Seine, à titre principal *in solidum* ou à titre subsidiaire à hauteur de 50% chacune, à leur verser des indemnités de 366 500 euros au titre de la perte matérielle de leur bien immobilier, de 202 540 euros au titre de la perte de loyers, et de 30 000 euros chacun au titre du préjudice moral, à la suite des désordres survenus sur leurs biens immobiliers situés au ... rue Paul Doumer à Triel-sur-Seine, ces sommes étant assorties des intérêts au taux légal et de leur capitalisation.

Par un jugement n° 2208046 du 3 février 2025, le tribunal administratif de Versailles a condamné la commune de Triel-sur-Seine à verser à M. et Mme D une somme de 371 500 euros et a condamné la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise à leur verser une somme de 81 625 euros, ces sommes étant assorties des intérêts au taux légal et de leur capitalisation, et a rejeté le surplus de leurs demandes.

Procédure devant la cour :

I. Par une requête et deux mémoires, enregistrés **sous le n° 23VE02083**, le 5 septembre 2023 et les 7 avril et 28 mai 2025, la commune de Triel-sur-Seine, représentée par Me Léron, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 2102322 du tribunal administratif de Versailles du 29 juin 2023 ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. D devant le tribunal administratif de Versailles ;

3°) de mettre à la charge de M. D la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le jugement attaqué est irrégulier dès lors qu'il omet de viser le second mémoire en défense qu'elle a produit le 18 mai 2023 dans l'instance n° 2102322 et qu'en méconnaissance de l'article R. 611-1 du code de justice administrative, ce mémoire n'a pas été communiqué à la partie adverse alors qu'il contenait des éléments nouveaux ;

- les premiers juges ne pouvaient accueillir le moyen invoquant, par la voie de l'exception, l'illégalité de l'arrêté du 12 août 2020 ordonnant la démolition de l'immeuble de M. D, dès lors d'une part que ce moyen est irrecevable en raison du caractère définitif de cet arrêté, qui a bien été porté à la connaissance de M. D à la fois par courriel du 13 août 2020, par voie d'affichage sur sa propriété le 13 août 2020 et au cours des opérations d'expertise, et qui comportait bien l'indication des voies et délais de recours ; d'autre part, ce moyen n'est pas fondé dès lors que cet arrêté n'est pas entaché d'illégalité eu égard au risque d'effondrement de l'immeuble créant un péril particulièrement grave et imminent, et qu'il est la conséquence de la défaillance fautive de M. D qui s'est abstenu de prendre les mesures conservatoires pour mettre fin à l'imminence du péril, conduisant ainsi à une aggravation de la dégradation de l'immeuble ; en outre, elle s'est fondée sur deux avis, l'un émanant de la société Arcade par courriel du 5 août 2020 qui ne saurait être écarté du fait qu'il émane d'une assistante administrative, l'autre de la société Sach Ingénierie, préconisant la démolition, ainsi que sur l'examen des lieux par la société Les Charpentiers de Paris, le 12 août 2020.

Par trois mémoires en défense, enregistrés les 18 octobre 2023, 10 janvier 2024 et 17 avril 2025, M. D, représenté par Me Ovadia, conclut au rejet de la requête, à la décharge de l'obligation de payer la somme de 139 560 euros mise à sa charge par le titre exécutoire émis le 17 décembre 2020 et à ce que soit mise à la charge de la commune de Triel-sur-Seine la somme de 8 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le jugement attaqué n'est pas entaché d'irrégularité dès lors que le mémoire en défense du 18 mai 2023 a été communiqué après la clôture de l'instruction et que la commune n'a pas intérêt à se prévaloir de cette irrégularité ;

- le titre exécutoire en litige ne comporte pas les bases de liquidation de la créance ni ne fait référence à un document joint expliquant les bases et éléments de calcul retenus, en méconnaissance de l'article 24 du décret du 7 novembre 2012, le précédent courrier du maire du 16 décembre 2020 qui lui a été adressé faisant état en ce qui le concerne d'un autre montant que celui visé par le titre exécutoire ;

- la créance faisant l'objet de ce titre exécutoire n'est pas certaine, liquide et exigible ;

- le titre exécutoire est illégal en raison de l'illégalité de l'arrêté du 12 août 2020 ordonnant la démolition de son immeuble, qui est entaché d'une erreur de fait et d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de nécessité de démolir son immeuble et de détournement de pouvoir.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que l'arrêt était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'irrégularité du jugement du tribunal administratif de Versailles n° 2102322 du 29 juin 2023 qui a annulé le titre exécutoire mettant à la charge de M. D une somme correspondant au montant des travaux de démolition de son immeuble alors que la contestation par M. D de la créance ainsi invoquée par la commune de Triel-sur-Seine à son encontre constitue, même si son recouvrement est prononcé par voie de titre exécutoire émis à son encontre, un litige relevant de la compétence des tribunaux judiciaires (voir: CE, 3/8 CHR, 4 juillet 2024, X c\ COMMUNE DE BEAULIEU, n°464689, aux tables du recueil).

Par un mémoire enregistré le 4 novembre 2025, M. D a présenté ses observations sur ce moyen d'ordre public.

II. Par une requête, enregistrée sous le n° 25VE00883, le 21 mars 2025, la commune de Triel-sur-Seine, représentée par Me Léron, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 2208046 du 3 février 2025 en tant que le tribunal administratif de Versailles l'a condamnée à verser à M. et Mme D la somme de 371 500 euros ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. et Mme D devant le tribunal administratif de Versailles ;

3°) de mettre à la charge de M. et Mme D la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le jugement attaqué est entaché d'irrégularité dès lors que les premiers juges n'ont pas rouvert l'instruction après la production de sa note en délibéré ;

- c'est à tort que les premiers juges ont estimé que le maire de la commune a commis une faute en ordonnant la démolition immédiate de l'immeuble appartenant à M. et Mme D, dès lors qu'en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le maire pouvait ordonner cette démolition sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales ; en effet, une première expertise amiable du 18 octobre 2017 a fait ressortir un phénomène de fissuration actif portant atteinte à la solidité de l'immeuble, une deuxième expertise du 1^{er} juin 2018 a constaté l'existence d'importantes fissures en façade constituant un risque d'effondrement et a conclu à l'état de péril imminent de cette propriété ; en dépit d'un arrêté de péril imminent du 4 juin 2018 précisant les mesures à prendre pour garantir la sécurité publique et mettre fin à l'imminence du péril, des courriers de rappels des 26 mars et 28 juin 2019, de la note aux parties de l'expert du 20 janvier 2020, d'un courrier de l'expert du 18 mai 2020 demandant de renforcer le dispositif d'étalement, aucune mesure n'a été prise pour remédier à l'état de délabrement de l'immeuble, qui s'est brusquement accéléré à l'été 2020 ainsi qu'il résulte de la note aux parties de l'expert n°13 du 11 juillet 2020 faisant état de l'absolue nécessité de réaliser les travaux de renforcement des mesures conservatoires, du courrier de ce dernier du 29 juillet 2020 et de la mise en demeure de remplacer sans délai l'échafaudage en bois adressée à M. D le 31 juillet 2020, restés sans suite ; tant le rapport de la société Sach Ingénierie

du 10 août 2020, faisant état d'un danger d'effondrement imminent sur des voies publiques ainsi que sur les bâtiments avoisinants, que l'avis de la société Les Charpentiers de Paris du 12 août 2020, ont conclu à la nécessité de démolir ce bâtiment ;

- c'est à tort que les premiers juges ont écarté la faute de la victime dès lors que les époux D se sont abstenus de prendre les mesures conservatoires nécessaires, s'agissant en particulier du renforcement du dispositif de confortement des façades ; c'est uniquement pour pallier cette abstention que la commune est intervenue ;

- l'évaluation faite par les premiers juges des préjudices subis par M. et Mme D est erronée ; d'une part, le montant de 366 500 euros proposé par l'expert se fonde sur une unique estimation réalisée par une agence immobilière à la demande des intéressés, est manifestement surévalué, au regard notamment du prix d'achat de ces biens, acquis pour la somme totale de 269 600 euros le 4 décembre 2007, et ne tient pas compte de l'état de péril imminent de l'immeuble au jour de la démolition ni du coût des travaux de réhabilitation à effectuer pour que le bien puisse être occupé à nouveau ; en outre, le préjudice moral des intéressés n'est pas établi.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 22 mai, 5 juin et 27 octobre 2025, M. et Mme D, représentés par Me Ovadia, demandent à la cour :

1°) de rejeter la requête présentée par la commune de Triel-sur-Seine et les conclusions de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise ;

2°) par la voie de l'appel incident et de l'appel provoqué :

- à titre principal, de condamner solidairement la commune de Triel-sur-Seine et la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise, ou, à défaut, chacune à hauteur de leur part contributive, ou, subsidiairement, la seule commune de Triel-sur-Seine à leur verser la somme de 366 500 euros en réparation de leur préjudice résultant de la perte matérielle de leur bien immobilier ;

- à titre principal, de porter à 233 600 euros, sauf à parfaire, le montant de l'indemnité due par la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise en réparation des pertes de loyers subies jusqu'au 3 juin 2025, ou, subsidiairement, dans l'hypothèse où l'appel de la commune de Triel-sur-Seine serait regardé comme étant la cause de leur préjudice, de porter le montant de cette même indemnité due par la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise à 222 800 euros au titre des loyers perdus jusqu'au 3 février 2025, date du jugement du tribunal administratif de Versailles, et de condamner la commune de Triel-sur-Seine, ou cette commune solidairement avec la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise, ou chacune de ces collectivités à hauteur de leur contribution à la réalisation de ce préjudice, à leur verser la somme supplémentaire de 10 800 euros au titre de la période postérieure au 3 février 2025 ;

- de condamner solidairement la commune de Triel-sur-Seine et la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise à leur verser à chacun une indemnité de 30 000 euros, sauf à parfaire, en réparation de leur préjudice moral respectif ;

- d'assortir ces sommes des intérêts au taux légal à compter du 4 juillet 2022 et de la capitalisation de ces intérêts à compter du 4 juillet 2023 ;

3°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Triel-sur-Seine et la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le jugement attaqué n'est pas entaché d'irrégularité ;
- ils ont bien effectué la grande majorité des travaux ordonnés par l'arrêté de péril imminent du 4 juin 2018 ;

- la responsabilité de la commune est engagée, y compris sur le fondement de la responsabilité sans faute, au titre des désordres ayant pour origine les circulations d'eau dans le sol résultant de fuites provenant des canalisations du réseau d'assainissement, dès lors qu'elle exerçait la compétence en matière d'assainissement jusqu'au 31 décembre 2016 et que les défauts de ce réseau sont antérieurs à cette date ; la responsabilité de la commune est en outre engagée en raison du caractère fautif de la décision de démolir l'immeuble dès lors que ce dernier avait bien fait l'objet d'étalements antérieurs, ainsi qu'il résulte des factures de la société Arcade du 20 juillet 2018 et du 31 janvier 2020 de même que du devis du 13 novembre 2019, que des travaux complémentaires de confortement étaient sur le point d'être entrepris, et que l'expert a constamment estimé que le renforcement du dispositif de confortement du bâtiment suffisait ; de surcroît, le courriel de la société Arcade du 5 août 2020 n'émane pas d'une personne qualifiée, le rapport du BET Sach Ingénierie ne permet pas de déterminer l'ampleur de l'aggravation des désordres intervenus entre le 15 mai et le 7 août 2020 et l'avis de la société Les Charpentiers de Paris est hâtif ;

- la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise est également responsable des désordres, même sans faute ou en raison du défaut d'entretien normal de l'ouvrage public selon qu'ils ont la qualité de tiers ou d'usager, dès lors qu'elle exerce la compétence en matière d'assainissement depuis le 1^{er} décembre 2017 et en matière d'adduction d'eau potable et dès lors qu'il existe de nombreux défauts affectant le réseau d'assainissement ; cette communauté urbaine a également commis une faute à l'origine de l'aggravation du dommage en ne corrigeant pas la fuite sur le branchement de leur immeuble ;

- la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise, désormais compétente au titre du réseau d'assainissement et la commune de Triel-sur-Seine, responsable de la démolition de leur immeuble, ont toutes deux concouru à la réalisation de leurs préjudices et doivent, à titre principal, être condamnées solidairement à les réparer ; à titre subsidiaire, il conviendra de procéder à un partage de responsabilité entre ces deux collectivités à hauteur de 50% des préjudices chacune ;

- aucune faute ne peut leur être reprochée ;

- leur préjudice résultant de la perte du bien démolri a été évalué à juste titre à hauteur de 366 500 euros, montant validé par l'expert ; en revanche, la période d'indemnisation de leur préjudice résultant de la perte du montant des loyers doit se poursuivre après la date de démolition de leur immeuble jusqu'au jour de la décision du tribunal administratif, et, en appel, jusqu'au 3 juin 2025 ; leur préjudice moral doit être indemnisé par le versement d'une indemnité de 30 000 euros à verser à chacun d'eux.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 octobre 2025, la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise, représentée par Me Bellon, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 2208046 du 3 février 2025 en tant que le tribunal administratif de Versailles l'a condamnée à verser à M. et Mme D la somme de 81 625 euros et mis à sa charge une somme de 900 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2°) à titre principal, de rejeter la demande présentée par M. et Mme D devant le tribunal administratif de Versailles, à titre subsidiaire, de condamner la commune de Triel-sur-Seine à la garantir des condamnations pouvant être prononcées à son encontre ;

3°) de mettre à la charge de M. et Mme D la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- aucune des conditions requises pour que sa responsabilité soit engagée n'est remplie en l'absence d'investigation technique réalisée au droit des réseaux et d'élément permettant d'établir l'état du réseau à la date du sinistre ;
- elle est étrangère au phénomène d'érosion des sols, à l'état de délabrement du bien et à la décision de démolition de l'immeuble ;
- le quantum des préjudices n'est pas justifié.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que l'arrêt était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'irrégularité du jugement attaqué en tant qu'il statue sur le bien-fondé des conclusions de M. et Mme D tendant à la condamnation de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise et de la commune de Triel-sur-Seine à réparer leurs préjudices consécutifs aux défauts du réseau d'assainissement dès lors que ces préjudices, subis à l'occasion de la fourniture du service public de l'assainissement, se rattachent à l'exécution de ce service public dont M. et Mme D doivent être regardés comme ayant la qualité d'usager et que, par suite, ces conclusions soulèvent un litige qui relève de la compétence des juridictions judiciaires (TC, 4 décembre 2023, M. Gal c/ Etablissement public Est Ensemble, n°C4289, aux tables du recueil ; CE, 7/2 CHR, 7 février 2025, M. X , n°494967, aux tables du recueil).

Par un mémoire enregistré le 4 novembre 2025, M. et Mme D ont présenté leurs observations sur ce moyen d'ordre public.

III. Par une requête et un mémoire, enregistrés **sous le n° 25VE01064**, les 5 avril et 15 juin 2025, la commune de Triel-sur-Seine, représentée par Me Léron, demande à la cour :

1°) de prononcer le sursis à exécution du jugement du tribunal administratif de Versailles du 3 février 2025, à titre principal sur le fondement de l'article R. 811-16 du code de justice administrative, et à titre subsidiaire sur le fondement de l'article R. 811-17 du même code ;

2°) de mettre à la charge de M. et Mme D la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les conditions prévues par l'article R. 811-16 du code de justice administrative, et subsidiairement l'article R. 811-17 de ce code, sont remplies et invoque les mêmes moyens que sous la requête n° 25VE00883.

Par deux mémoires, enregistrés les 22 mai et 25 juin 2025, M. et Mme D, représentés par Me Ovadia, demandent à la cour :

1°) à titre principal, de rejeter la requête de la commune de Triel-sur-Seine ;

2°) à titre subsidiaire, d'ordonner à la commune de Triel-sur-Seine de consigner la somme de 371 500 euros entre les mains de la caisse des dépôts et des consignations dans le délai de quinze jours à compter de la notification de l'arrêt à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Triel- sur-Seine la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la demande de sursis à exécution fondée sur l'article R. 811-16 du code de justice administrative doit être rejetée dès lors qu'ils sont en capacité de restituer les sommes qui doivent leur être réglées ;

- il en va de même de la demande de sursis à exécution fondée sur l'article R. 811-17 du même code, dès lors que la commune ne rapporte pas la preuve que l'exécution du jugement du 3 février 2025 risquerait d'entraîner des conséquences difficilement réparables et que les moyens qu'elle invoque ne sont pas sérieux.

Vu les autres pièces des dossiers.

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 Ozenne,
- les conclusions de Mme Florent, rapporteure publique,
- et les observations de Me Léron, pour la commune de Triel-sur-Seine et de Me Ovadia pour M. et Mme D.

Considérant ce qui suit :

1. Les requêtes n° 23VE02083, n° 25VE00883 et n° 25VE01064, formées par la commune de Triel-sur-Seine présentent à juger des questions semblables. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt.

2. M. et Mme D sont propriétaires de huit lots dans un immeuble situé ... rue Paul Doumer sur le territoire de la commune de Triel-sur-Seine, comprenant un local commercial et trois appartements à usage d'habitation. Par un arrêté du 4 juin 2018 pris, au vu des conclusions du rapport de l'expertise ordonnée le 23 mai 2018 par la présidente du tribunal administratif de Versailles, sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire de la commune de Triel-sur-Seine a déclaré l'état de péril imminent de ce bâtiment, interdit son habitation et son occupation et enjoint à M. D, de réaliser des mesures conservatoires d'urgence et à court terme afin de garantir la sécurité publique et mettre fin à l'imminence du péril, dans un très bref délai. Sur demande du syndicat des copropriétaires de cet immeuble, représenté par son syndic bénévole, M. D, et de la MACIF, assureur de ce syndicat, le président du tribunal de grande instance de Versailles a désigné un expert, par ordonnance du 5 mars 2019, aux fins de relever et constater les désordres, d'en indiquer les causes, de déterminer leur imputabilité, de décrire leurs conséquences quant à l'habitabilité et la solidité du bâtiment, de préciser les solutions appropriées pour y remédier et de chiffrer les préjudices des parties. Le rapport d'expertise a été remis le 18 novembre 2021. M. D n'ayant pas réalisé l'ensemble des travaux permettant de sécuriser son bâtiment, le maire de la commune de Triel-sur-Seine, après lui avoir adressé une mise en demeure le 31 juillet 2020, a ordonné, par arrêté du 12 août 2020, la démolition sans délai de l'immeuble, en se fondant sur l'existence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent. Cette démolition a été effectuée le 14 août suivant. Un titre exécutoire a ensuite été émis le 17 décembre 2020 à l'encontre de M. D

en vue du recouvrer la somme de 139 560 euros, correspondant aux frais de démolition exposés par la commune. Par courriers du 30 juin 2022, M. et Mme D ont présenté à la commune de Triel-sur-Seine ainsi qu'à la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise deux demandes indemnitàires préalables, tendant à l'indemnisation des préjudices qu'ils ont subis consécutivement, d'une part, aux défauts constatés dans le réseau d'assainissement, à l'origine de diverses sources d'infiltrations d'eau dans le sol et, d'autre part, au caractère fautif de la démolition de leur immeuble, décidée par le maire de la commune de Triel-sur-Seine.

3. Par un premier jugement du 29 juin 2023, dont la commune de Triel-sur-Seine relève appel, le tribunal administratif de Versailles a notamment annulé le titre exécutoire émis le 17 décembre 2020. Par un second jugement du 3 février 2025, le tribunal administratif de Versailles a condamné la commune de Triel-sur-Seine à verser à M. et Mme D une indemnité globale de 371 500 euros en réparation de leur préjudice résultant de la perte de leur bien immobilier et de leur préjudice moral et a condamné la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise à leur verser une indemnité globale de 81 625 euros en réparation de leur préjudice résultant de la perte de loyers jusqu'au mois d'août 2020 au cours duquel a été démolie leur immeuble ainsi que de leur préjudice moral. La commune de Triel-sur-Seine ainsi que, par la voie de l'appel incident, la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise, demandent l'annulation de ce jugement en tant qu'il les condamne respectivement à verser ces sommes. M. et Mme D, en ce qui les concerne, demandent, par la voie de l'appel incident, la réformation de ce jugement en tant qu'il n'a pas fait droit à l'intégralité de leurs prétentions indemnitàires.

Sur la requête n° 23VE02083 relative au titre exécutoire émis le 17 décembre 2020 à l'encontre de M. D :

4. Aux termes de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable au litige : « *I. — Le maire, par un arrêté de péril pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus. / (...) / Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables. (...) / V.- Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendue à sa demande. / (...) / Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. (...) ».* Aux termes de l'article L. 511-3 du même code, dans sa version applicable au litige : « *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. / (...) ».

5. Aux termes de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales : « *La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment : / 1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoiement, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine (...) ». Aux termes de l'article L. 2212-4 du même code : « *En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. / Il informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites ».**

6. D'une part, il résulte des dispositions du code de la construction et de l'habitation citées au point 4 ci-dessus que si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble menaçant ruine en application des dispositions de l'article L. 511-2 de ce code, après accomplissement des formalités qu'il prévoit et que, à défaut d'exécution, il peut, sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond rendu à sa demande, faire procéder à cette démolition par la commune aux frais du propriétaire, en revanche il doit, lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L. 511-3 afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, également aux frais du propriétaire.

7. D'autre part, en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales citées au point 5 ci-dessus, en faisant réaliser ces travaux aux frais de la commune. Lorsque la personne publique entend toutefois obtenir le remboursement auprès d'un propriétaire privé des frais qu'elle a exposés à l'occasion de travaux de démolition engagés sur ce fondement en invoquant la responsabilité civile de ce propriétaire, au titre soit d'une faute soit de son enrichissement sans cause, la contestation de la créance invoquée par la personne publique constitue, quel que soit son mode de recouvrement, un litige relevant de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire, en l'absence d'une disposition législative spéciale régissant une telle action civile.

8. En l'espèce, le maire de la commune de Triel-sur-Seine a ordonné, par son arrêté du 12 août 2020, la démolition de l'immeuble appartenant à M. et Mme D sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales. Le titre exécutoire en litige émis le 17 décembre 2020 tend à obtenir le remboursement des frais que la commune de Triel-sur-Seine a exposés à l'occasion des travaux de démolition ordonnés par cet arrêté, en raison de la faute qu'elle impute à M. D dans la gestion des désordres affectant son immeuble, ainsi qu'il ressort notamment du courrier que le maire de la commune lui a adressé le 16 novembre 2020 avant d'émettre le titre exécutoire. Par conséquent, la contestation de cette créance invoquée par la commune de Triel-sur-Seine constitue, même si son recouvrement est prononcé par voie de titre exécutoire, un litige relevant de la compétence des tribunaux judiciaires.

9. Dès lors, il y a lieu, d'annuler le jugement n° 2102322 du 29 juin 2023 par lequel le tribunal administratif de Versailles s'est reconnu compétent pour connaître de la demande de M. D et, statuant par voie d'évocation, de rejeter cette demande comme portée devant un ordre de juridiction incompté pour en connaître.

Sur la requête n° 25VE00883 relative aux préentions indemnaires de M. et Mme D :

En ce qui concerne la condamnation de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise et de la commune de Triel-sur-Seine à réparer les préjudices consécutifs aux défauts du réseau d'assainissement :

10. D'une part, aux termes du II de l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales : « *Tout service assurant tout ou partie des missions définies à l'article L. 2224-8 est un service public d'assainissement* ». Aux termes de l'article L. 2224-8 de ce code : « *I. – Les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées. (...) / II. – Les communes assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites (...)* ». Aux termes de l'article L. 2224-11 du même code : « *Les services publics d'eau et d'assainissement sont financièrement gérés comme des services à caractère industriel et commercial* ». Aux termes de l'article L. 5215-20 de ce code, dans sa version applicable au litige : « *I.- La communauté urbaine exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, les compétences suivantes : (...) / 5° En matière de gestion des services d'intérêt collectif : / a) Assainissement des eaux usées, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-8 (...)* ». Il résulte de l'instruction que la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise exerce la compétence en matière d'assainissement.

11. D'autre part, aux termes du premier alinéa de l'article L. 2226-1 du même code : « *La gestion des eaux pluviales urbaines correspondant à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales des aires urbaines constitue un service public administratif relevant des communes, dénommé service public de gestion des eaux pluviales urbaines.* ».

12. Eu égard aux rapports de droit privé qui lient le service public industriel et commercial de l'assainissement à ses usagers, les litiges relatifs aux rapports entre ce service et ses usagers relèvent de la compétence de la juridiction judiciaire. Ainsi, il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de connaître des litiges relatifs aux dommages causés à ces derniers à l'occasion de la fourniture du service, peu important que la cause des dommages réside dans un vice de conception, l'exécution de travaux publics ou l'entretien d'ouvrages publics.

13. Il résulte des dispositions citées au point 10 que dès lors que le dommage trouve son origine dans une canalisation exploitée notamment dans le cadre du service public de l'assainissement, l'ouvrage en cause doit être regardé comme relevant de ce service, et que hors les cas où le sinistre trouverait uniquement sa cause dans une défaillance sans lien avec ce service, la demande indemnitaire formée par l'usager de ce service ne peut trouver sa source que dans le contrat de droit privé qui le lie à ce dernier.

14. Il résulte de l'instruction, et notamment des constatations du rapport d'expertise du 18 novembre 2021, que la propriété de M. et Mme D présentait de graves désordres évolutifs affectant notamment la maçonnerie au-dessus des fenêtres du 1^{er} étage, dont les volets en bois présentaient un désaffleurement de plusieurs centimètres et occasionnant d'importantes fissures et des lézardes au niveau des appuis des baies des fenêtres du premier étage, marquant un

important basculement d'ensemble de la façade en direction de l'impasse des Hutins. Le mur pignon donnant sur cette impasse présentait quant à lui une déformation d'ensemble par bombement de la maçonnerie dans son plan et la façade arrière un important réseau de fissures. L'intérieur du bâtiment était également marqué par de très nombreux et graves désordres, en particulier une pente du plancher de 3 à 4° vers l'impasse des Hutins et, au deuxième étage, le déchaussement presque total d'une panne supportant une surface importante de couverture, à l'origine d'une situation d'extrême dangerosité, ainsi que de très importantes fissures.

15. Il résulte également de ce rapport que ces désordres ont été provoqués par des circulations d'eau au niveau des fondations ayant entraîné une érosion interne du sol, dont les caractéristiques font ressortir une sensibilité particulièrement élevée à l'érosion sous l'action d'un gradient hydraulique. Cette érosion s'est traduite par une réduction progressive de la capacité portante du sol et un processus évolutif de tassement au niveau de l'assise de la fondation, qui s'est vraisemblablement développé sur une période assez longue. L'expert souligne que si ces circulations d'eau sont d'origine multiples, elles proviennent « de manière certaine » du réseau d'assainissement présentant de nombreux défauts, consistant en un certain nombre de fissures et fractures notamment sur le branchement de l'immeuble du ... rue Paul Doumer, sur le réseau provenant de la rue Galande, et sur le réseau de la rue Paul Doumer. Si l'expert précise cependant qu'il n'est pas possible d'exclure une contribution au dommage du réseau d'adduction d'eau tout en évoquant également le rôle du déversement des eaux pluviales de l'immeuble situé au ... de la rue Paul Doumer et une potentielle fuite des rejets d'eaux pluviales des immeubles situés au ... de cette même voie, il ne résulte pas de ce rapport que le sinistre affectant l'immeuble de M. et Mme D pourrait être regardé comme trouvant uniquement sa cause dans une de ces défaillances sans lien avec le service public de l'assainissement alors par ailleurs que les opérations d'expertise ont révélé que les réseaux au droit des immeubles objet de l'expertise sont de type unitaire.

16. Il résulte de ce qui précède que les préjudices dont il est demandé réparation résultent de désordres subis à l'occasion de la fourniture du service public de l'assainissement et affectant les ouvrages publics que constituent à la fois la canalisation, située sous la voie publique, desservant l'immeuble litigieux et assurant son raccordement au réseau d'assainissement, et le branchement qui le dessert. Dès lors, le litige objet de la demande des époux D, qui se rattache à l'exécution du service public d'assainissement dont ils sont usagers, relève de la compétence des juridictions judiciaires.

17. Il en résulte qu'il y a lieu d'annuler le jugement en date du 3 février 2025 par lequel le tribunal administratif de Versailles s'est reconnu compétent pour connaître de la demande de M. et Mme D tendant à ce que la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise et la commune de Triel-sur-Seine soient condamnées à réparer leurs préjudices résultant des défauts du réseau d'assainissement et, statuant par voie d'évocation, de rejeter cette demande comme portée devant une juridiction incompétente pour en connaître.

En ce qui concerne la condamnation de la commune de Triel-sur-Seine à réparer les préjudices consécutifs au caractère fautif de la décision de démolition de l'immeuble de M. et Mme D :

18. Ainsi qu'il est dit au point 7, l'arrêté par lequel le maire de la commune de Triel-sur-Seine a ordonné la démolition de l'immeuble appartenant à M. et Mme D a été pris sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales permettant d'ordonner la mise en œuvre

immédiate d'une mesure de démolition lorsqu'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent l'exige.

19. Il résulte de l'instruction que l'immeuble appartenant à M. et Mme D est situé dans le centre-ville de la commune de Triel-sur-Seine, à l'angle de la rue Paul Doumer à fort passage et de l'impasse des Hutins, à l'aplomb immédiat de la voirie et du trottoir. Il résulte également de l'instruction que l'expert désigné par le président du tribunal judiciaire de Versailles a, eu égard à la gravité des désordres décrits au point 14 et à leur caractère évolutif marqué, constaté notamment, après visite des lieux, au cours de la réunion d'expertise du 15 mai 2020, signalé « l'absolute nécessité » de renforcer les mesures conservatoires d'urgence mises en œuvre sur l'immeuble appartenant à M. et Mme D et adressé un courrier à ces derniers le 18 mai 2020, dans lequel il précisait la nature de ces travaux de renforcement et soulignait qu'ils devaient être exécutés par les intéressés « le plus rapidement possible » en communiquant le devis correspondant « sans délai ». Alors que plus de deux mois s'étaient écoulés depuis cette alerte, l'expert a pu relever, lors de la réunion d'expertise qui s'est tenue le 11 juillet 2020, l'absence d'exécution de ses préconisations et l'aggravation des désordres affectant l'immeuble, dont certaines fissures présentaient des écarts très importants et témoignant d'un mouvement de basculement du corps principal du bâtiment vers l'impasse des Hutins. L'expert a de nouveau insisté, à cette occasion, sur le caractère indispensable des travaux préconisés dans une note aux parties du 11 juillet 2020. Ceux-ci n'ayant cependant toujours pas été réalisés, l'expert a alerté en des termes très explicites le conseil de l'assureur de la copropriété, par courrier du 29 juillet 2020, sur l'aggravation continue des désordres en exprimant sa « vive inquiétude » quant aux conséquences de l'absence de travaux et en soulignant à nouveau l'urgence de la situation ainsi que la nécessité de les réaliser « sans délai ». En dépit de ces demandes et alertes réitérées, M. et Mme D n'ont toutefois pas procédé aux travaux demandés. La commune de Triel-sur-Seine a alors sollicité la société Sach Ingénierie qui, par un rapport étayé du 10 août 2020, comprenant de nombreuses photographies alarmantes, a rapporté l'existence de fractures toutes hauteurs sur la façade côté rue, dont l'ouverture avoisinait les 3 centimètres, une dislocation totale de la partie comble de l'ouvrage, et une fracture verticale à la jonction avec le bâtiment mitoyen, d'une ouverture en tête de 5 centimètres, marquant une désolidarisation « totale » avec ce bâtiment mitoyen. Ce rapport concluait à l'existence d'un danger d'effondrement « imminent » de l'immeuble sur les voies publiques et les bâtiments avoisinants et préconisait la démolition « sans délai » de ce bâtiment. La commune a également sollicité, suivant en cela une indication de l'expert, l'avis de la société Les Charpentiers de Paris dont le directeur d'exploitation, par courriel du 12 août 2020, a confirmé que les étalements en place ne permettaient pas de reprendre les différents efforts liés aux poussées des façades et que le remplacement de ceux-ci présentait un risque et ne dissiperait pas toute incertitude sur la qualité de reprise des charges, en concluant ne pas entrevoir, eu égard au caractère préoccupant de l'état des façades et au caractère très important des fissurations, de solution de réparation définitive. Cette société a également émis l'avis que la démolition de cet immeuble dans les meilleurs délais était la solution la plus judicieuse afin d'éliminer définitivement tous risques d'effondrement sur la voirie.

20. Si les requérants soutiennent que la démolition décidée par la commune revêt un caractère fautif, en se prévalant de la position de l'expert, exprimée notamment dans sa note aux parties du 11 juillet 2020, selon laquelle le caractère inévitable de cette démolition « – sur la base des dernières constatations dressées le 15 mai 2020 – n'était (...) pas techniquement établi », il résulte cependant de l'instruction, d'une part, que cet avis retenant le caractère évitable de la démolition est fondé sur les seuls constats effectués au cours de la visite des lieux deux mois auparavant, le 15 mai 2020, aucun élément ne faisant ressortir qu'une autre visite des lieux aurait eu lieu postérieurement à cette date, alors que ce même expert alertait également explicitement à

plusieurs reprises sur le caractère évolutif des désordres constatés ainsi que sa préoccupation en raison de l'urgence de la situation. Il en résulte, d'autre part, que dans son rapport final, après avoir indiqué que le 15 mai 2020, « l'état de l'immeuble [...] demeurait encore – d'un point de vue technique – compatible avec la réalisation de travaux dans une perspective de conservation », l'expert a précisé que « cette possibilité restait toutefois conditionnée à la réalisation rapide du renforcement des mesures conservatoires » qu'il avait demandé et qui n'a pas été mis en œuvre, le rapport relevant au demeurant que « l'intérêt d'une telle démarche était par ailleurs tributaire du coût des travaux de réhabilitation dont l'estimation n'avait pas encore été effectuée ». Ainsi, en ce qu'il indiquait qu'à la date du 15 mai 2020, le remplacement des étais existants était encore possible, cet avis ne portait pas sur la faisabilité d'une solution technique à long terme de nature à remédier durablement aux désordres constatés, les requérants ne faisant d'ailleurs aucunement valoir l'existence d'une solution de travaux de remédiation alors qu'ils étaient invités par l'expert à avoir recours au service d'un maître d'œuvre spécialisé pour définir ces travaux. S'il résulte de l'instruction que dans un rapport du 21 janvier 2020 réalisé à la demande de la commune de Triel-sur-Seine, la société Atlas Géotechnique évoque une solution de reprise en sous-œuvre par micropieux et/ou d'amélioration des sols par injection de coulis de ciment ou de résine expansive, il résulte de ce même rapport que la réalisation de ces solutions était néanmoins subordonnée à la réalisation d'études préalables approfondies, de structure ou pour apprécier la compatibilité des fondations avec les charges de la structure existante, qui n'ont pas été réalisées. Enfin, l'extrême gravité des désordres affectant l'immeuble de M. et Mme D à la fin du mois de juillet 2020 et au début du mois d'août 2020 est suffisamment étayée par les deux avis émanant de professionnels mentionnés au point précédent.

21. Dans ces circonstances, eu égard aux informations techniques fournies à la commune faisant état d'une aggravation des désordres conduisant à un risque « imminent » d'effondrement du bâtiment sur la voie publique résultant de la fragilisation de sa structure et de la présence d'un étalement inadapté pour le soutenir, dont le remplacement présentait d'ailleurs des risques, la démolition de l'immeuble appartenant à M. et Mme D à la date du 12 août 2020 se justifiait pour des motifs de sécurité publique et ne présentait pas, par conséquent, de caractère fautif. Il suit de là que la commune de Triel-sur-Seine est fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif s'est fondé sur ce motif pour la condamner à verser la somme de 371 500 euros correspondant à la valeur vénale, invoquée par M. et Mme D, de leur immeuble démolî.

22. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur sa régularité, que le jugement du tribunal administratif de Versailles du 3 février 2025 doit être annulé et que la demande de M. et Mme D tendant à la condamnation de la commune de Triel-sur-Seine à leur verser une somme au titre des préjudices subis résultant de la démolition de leur immeuble doit être rejetée.

Sur les conclusions à fin de sursis à exécution présentée dans la requête n° 25VE01064 :

23. La cour statuant par le présent arrêt sur les conclusions de la requête n° 25VE02083 de la commune de Triel-sur-Seine tendant à l'annulation partielle du jugement du tribunal administratif de Versailles du 3 février 2025, les conclusions de la requête de cette commune, sous le n° 25VE01064, tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution de ce jugement sont devenues sans d'objet. Par suite, il n'y a plus lieu d'y statuer.

Sur les frais des litiges :

24. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Triel-sur-Seine, de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise ou de M. et Mme D une somme au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le jugement n° 2102322 du tribunal administratif de Versailles du 29 juin 2023 et le jugement n° 2208046 du tribunal administratif de Versailles du 3 février 2025 sont annulés.

Article 2 : La demande de M. D tendant à l'annulation du titre exécutoire n° 1449 du 17 décembre 2020 émis par le maire de la commune de Triel-sur-Seine et à la décharge de l'obligation de payer la somme de 139 560 euros est rejetée comme présentée devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.

Article 3 : Les demandes de M. et Mme D tendant à ce que la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise et la commune de Triel-sur-Seine soient condamnées à réparer leurs préjudices résultant des défauts du réseau d'assainissement sont rejetées comme présentées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.

Article 4 : Les demandes de M. et Mme D tendant à ce que la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise et la commune de Triel-sur-Seine soient condamnées à réparer leurs préjudices résultant de la démolition de leur immeuble ordonnée par la commune sont rejetées.

Article 5 : Il n'y a pas lieu de statuer sur la requête n° 25VE01064 de la commune de Triel-sur-Seine.

Article 6 : Les conclusions des parties présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Triel-sur-Seine, à M. D, à Mme D, et à la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise.

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

Mme Ribeiro-Mengoli, présidente de chambre,
Mme Ozenne, première conseillère,
Mme Bahaj, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 11 décembre 2025.

La rapporteure,

La présidente,

P. Ozenne

N. Ribeiro-Mengoli

La greffière,

C. Richard

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines 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.