

N° 439491

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DU 65 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Pearl Nguyễn Duy
Rapporteure

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux
(Section du contentieux, 5^{ème} et 6^{ème} chambres réunies)

Mme Cécile Barrois de Sarigny
Rapporteure publique

Sur le rapport de la 5^{ème} chambre
de la Section du contentieux

Séance du 20 octobre 2021
Décision du 30 novembre 2021

Vu la procédure suivante :

La commune d'Aubervilliers a demandé au juge des référés du tribunal administratif de Montreuil, sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, de désigner un expert aux fins d'examiner l'état de l'immeuble situé au 65 avenue de la République à Aubervilliers et de déterminer, le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre. Par une ordonnance n° 1907311 du 8 juillet 2019, le juge des référés du tribunal administratif a ordonné l'expertise demandée.

Le syndicat des copropriétaires du 65 avenue de la République à Aubervilliers a demandé, par la voie de la tierce opposition, au juge des référés du même tribunal d'annuler cette ordonnance. Par une ordonnance n° 1908159 du 14 novembre 2019, le juge des référés a déclaré nulle et non avenue l'ordonnance du 8 juillet 2019 et rejeté la demande de la commune d'Aubervilliers.

Par une ordonnance n° 19VE03995 du 31 janvier 2020, le juge des référés de la cour administrative d'appel de Versailles a, sur appel de la commune d'Aubervilliers, annulé l'ordonnance du 14 novembre 2019.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 11 mars et 17 avril 2020 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, le syndicat des copropriétaires du 65 avenue de la République à Aubervilliers demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cette ordonnance ;

2°) réglant l'affaire en référé, de rejeter l'appel de la commune d'Aubervilliers ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Aubervilliers la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation.
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Pearl Nguyễn Duy, maître des requêtes,
- les conclusions de Mme Cécile Barrois de Sarigny, rapporteure publique.

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Buk Lament-Robillot, avocat du Syndicat des copropriétaires du 65 avenue de La République à Aubervilliers et à la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois, Sebagh, avocat de la commune d'Aubervilliers.

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis au juge des référés de la cour administrative d'appel que le juge des référés du tribunal administratif de Montreuil a, par une ordonnance du 8 juillet 2019 prise, à la demande de la commune d'Aubervilliers, sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, désigné un expert aux fins d'examiner l'état de l'immeuble situé au 65 avenue de la République à Aubervilliers et de déterminer les mesures à prendre en cas de péril imminent. Le syndicat des copropriétaires de cet immeuble ayant formé tierce-opposition à cette ordonnance, le juge des référés du tribunal administratif a, par une seconde ordonnance du 14 novembre 2019, déclaré nulle et non avenue la précédente ordonnance du 8 juillet 2019 et rejeté la demande de constat d'expert présentée par la commune d'Aubervilliers. Sur appel de la commune d'Aubervilliers, le juge des référés de la

cour administrative d'appel de Versailles a annulé cette ordonnance du 14 novembre 2019, par une ordonnance du 31 janvier 2020 contre laquelle le syndicat des copropriétaires se pourvoit en cassation.

Sur le droit applicable :

2. Aux termes de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à l'espèce, ultérieurement reprise à l'article L. 511-9 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 (...)* ». L'article R. 556-1 du code de justice administrative prévoit qu'il est statué sur cette demande du maire suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1 de ce code, lequel dispose que : « *S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. (...) Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels. Par dérogation aux dispositions des articles R. 832-2 et R. 832-3, le délai pour former tierce opposition est de quinze jours* ».

3. Si les dispositions citées ci-dessus ne s'opposent pas à ce que le juge des référés mette en cause le propriétaire du bâtiment et les autres défendeurs éventuels avant de rendre son ordonnance, elles ne lui en font pas obligation. En revanche elles lui imposent, s'il nomme un expert aux fins d'effectuer les missions prévues par l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, devenu son article L. 511-9, de leur notifier immédiatement cette ordonnance, l'expertise devant avoir lieu en présence de ces défendeurs.

4. La même règle s'applique si le juge des référés rejette la demande du maire et que la commune fait appel de son ordonnance devant le juge des référés de la cour administrative d'appel, en application de l'article R. 533-1 du code de justice administrative. Le juge des référés statuant en appel n'est alors, en effet, pas davantage tenu de mettre en cause le propriétaire du bâtiment et les autres défendeurs éventuels avant de rendre son ordonnance, y compris dans le cas où ceux-ci auraient été mis en cause en première instance. Il lui appartient toutefois également, s'il désigne un expert, de leur notifier son ordonnance.

5. En revanche, lorsque le juge des référés du tribunal administratif fait droit à la demande d'expertise présentée par le maire, le principe du caractère contradictoire de la procédure impose au juge des référés, saisi, soit par la voie de l'appel, soit par celle de la tierce opposition, d'une contestation de l'ordonnance ayant ordonné l'expertise, de mettre en cause la commune avant de statuer. Il n'est en revanche pas tenu de mettre en cause les autres personnes auxquelles avait, le cas échéant, été notifiée l'ordonnance ayant nommé l'expert. Il lui appartient toutefois de leur notifier son ordonnance dans le cas où, parce qu'il se trouve ressaisi de la demande de la commune, il rejette cette demande ou modifie la mission de l'expert.

6. Enfin, dans le cas particulier où la commune fait appel d'une ordonnance du juge des référés du tribunal administratif ayant, à la demande d'un tiers-opposant, déclaré nulle et non avenue une précédente ordonnance ayant nommé un expert à la demande du maire, le

même principe du caractère contradictoire de la procédure impose au juge des référés statuant en appel d'appeler à l'instance ce tiers-opposant. Dans cette hypothèse, il n'est pas davantage tenu de mettre en cause les autres personnes auxquelles avait, le cas échéant, été notifiée l'ordonnance ayant nommé l'expert, mais il lui appartient là encore, s'il désigne un expert, de leur notifier son ordonnance.

Sur l'espèce :

7. Il résulte de ce qui est dit au point 6 qu'il appartenait au juge des référés de la cour administrative d'appel de Versailles, saisi par la commune d'Aubervilliers de l'ordonnance du 14 novembre 2019 ayant, sur la tierce-opposition du syndicat des copropriétaires, déclaré nulle et non avenue l'ordonnance du 8 juillet 2019 ayant nommé un expert, d'appeler en cause ce syndicat de copropriétaires, sauf à entacher son ordonnance d'irrégularité.

8. Toutefois, le syndicat des copropriétaires du 65 avenue de la République à Aubervilliers n'a été ni mis en cause ni représenté dans l'instance ayant donné lieu à l'ordonnance attaquée du juge des référés de la cour administrative d'appel de Versailles. Il n'est donc pas recevable à former un pourvoi en cassation contre cette ordonnance. Cette dernière étant toutefois susceptible de préjudicier à ses droits, son pourvoi doit être regardé comme une tierce-opposition et renvoyé à la cour administrative d'appel de Versailles.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête du syndicat des copropriétaires du 65 avenue de la République à Aubervilliers est renvoyée à la cour administrative d'appel de Versailles.

Article 2 : La présente décision sera notifiée au syndicat des copropriétaires du 65 avenue de la République à Aubervilliers et à la commune d'Aubervilliers.

Délibéré à l'issue de la séance du 20 octobre 2021 où siégeaient : M. Christophe Chantepy, président de la section du contentieux, présidant ; M. Denis Piveteau, président de chambre ; Mme L... I..., M. A... B..., M. K... C..., Mme F... J..., M. E... H..., M. Cyril Roger-Lacan, conseillers d'Etat et Mme Pearl Nguyễn Duy, maître des requêtes-rapporteure.

Rendu le 30 novembre 2021.

Le président :

Signé : M. Christophe Chantepy

La rapporteure :

Signé : Mme Pearl Nguyễn Duy

Le secrétaire :
Signé : M. D... G...