

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 0848

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Laporte, président,

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Ibo, premier conseiller,
Mme Lacau, premier conseiller,

M. Jean-Paul Briseul Commissaire du
gouvernement

Le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie

Audience du 17 juillet 2008
Lecture du 31 juillet 2008

38-01 - 67-03-03

Vu la requête, enregistrée le 13 février 2008, présentée pour la SOCIETE AXONE, dont le siège est ..., par la Selarl Descombes & Salans ; la SOCIETE AXONE demande au Tribunal à titre principal :

1°) d'annuler l'arrêté du maire de Nouméa en date du 13 novembre 2007 lui ordonnant la réalisation des travaux de confortement du talus sur la propriété de la résidence Mérano, sise à la Vallée des Colons dans les plus brefs délais ;

2°) d'enjoindre à la commune de Nouméa à procéder immédiatement aux travaux de confortement de la partie haute du talus de la Résidence Mérano, tels que préconisés par A2EP dans ses rapports NCG 00 :09 11 et 525/05/G/PC-1 ;

3°) d'assortir cette injonction d'une astreinte journalière de 50 000 F.CFP qui deviendra exigible passé le délai de quinze jours, jours à compter du jugement à intervenir ;

et à titre subsidiaire :

1°) désigner tel expert qu'il plaira avec pour mission :

- de se rendre sur les lieux, de se faire communiquer les pièces et tous les documents utiles à l'accomplissement de sa mission, d'entendre les parties dûment convoquées en leur explications et observations, de visiter les lieux, à savoir le talus et la voie de circulation dénommée Allée d'Auvergne, de relever toutes les mesures et faire tous les constats utiles, de procéder à tout étude technique qui s'impose, notamment les analyses géologiques et géotechniques de la partie haute du talus ; de dire si les travaux de réalisation de l'allée de l'Auvergne ont été régulièrement et intégralement exécutés dans les règles de l'art et conformément aux normes en vigueur par la commune de Nouméa ; de préconiser les mesures

nécessaires à la réparation de ces désordres au maintien de la sécurité des personnes et de déterminer les responsabilités éventuelles ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa une somme de 200 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

la SOCIETE AXONE soutient qu'elle a intérêt à demander la suspension d'un arrêté qui met à sa charge des travaux particulièrement onéreux, et qui lui fait donc naturellement grief ; que la tête de talus dénaturée par l'allée d'Auvergne constitue un risque jugé très important par le bureau d'études à l'encontre de la résidence Mérano en raison de la très forte probabilité de glissement de terrains ; que la sécurité des personnes et des biens est donc gravement menacée ; que la commune de Nouméa sur qui pèse la charge d'effectuer ces travaux se défausse en mettant en demeure un tiers qui est un simple syndic de copropriété de réaliser les travaux confortatifs ; que la requérante, simple mandataire du syndicat des copropriétaires ne peut être tenue responsable de la réalisation des travaux ; que la commune a ordonné à une entité juridique étrangère aux copropriétaires de réaliser des travaux sur ladite copropriété ; que la commune qui est responsable de la situation actuelle au vu des rapports d'expertise doit procéder elle même à la mise en œuvre des remèdes au péril existant ; que le maire commet une erreur flagrante de qualification juridique des faits doublée, d'une erreur de fait en considérant que les travaux incomberaient à un tiers alors que les rapports de A2EP établissent que ce sont bien les travaux de la mairie qui sont à l'origine de l'instabilité du talus ; qu'en tentant illégalement de mettre les travaux qui lui incombent à la charge d'un tiers, la mairie de Nouméa a commis un détournement de pouvoir ; que l'arrêté litigieux n'a pas été transmis au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie en violation de l'article L. 231-7 du code des communes de Nouvelle-Calédonie ; que le représentant de l'Etat en Nouvelle-Calédonie n'a pas été informé en urgence des mesures de sécurités prises par le maire de Nouméa ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 16 avril 2008, présenté pour la commune de Nouméa représentée par son maire en exercice qui conclut au rejet de la requête ;

il soutient à titre principal que la requête est irrecevable ; qu'en cas d'urgence, le syndic a l'obligation de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble sans avoir à convoquer l'assemblée générale ; que le syndic est chargé de représenter le syndicat des copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et en justice ; que toute action en justice intentée contre le syndicat des copropriétaires est notifiée au syndic d'abord ; que compte tenu de l'urgence la commune a, à bon droit notifié l'arrêté litigieux au syndic ; que seul le syndic est intervenu au cours de la période contradictoire précédant la prise de l'arrêté, présentant ainsi tout les caractéristiques du bon interlocuteur ; que contrairement à ce que soutient la requérante, les deux rapports d'A2EP ne mentionnent pas la construction de la route dans les causes du désordre ; qu'il ressort des différents rapports que les désordres trouvent leur origine dans l'édifice privée et non dans les constructions avoisinantes, puisque ces désordres sont liés à une insuffisance de travaux de consolidation du talus réalisé aux début des années 1980 et à un manque d'entretien par les copropriétaires de l'immeuble Mérano ; que la ville de Nouméa n'a pas commis d'erreur dans la qualification juridique des faits en prescrivant aux personnes responsables de la situation, les travaux nécessaires de sécurisation ; que la commune n'est pas responsable de l'effondrement du talus ; qu'il n'y a pas d'éléments prouvant que le remblai a été réalisé pour les travaux de la route ; que la ville a demandé à la copropriété de réaliser les travaux, mais ceux-ci n'ont pas été faits ; que l'effondrement du muret bordant l'allée d'Auvergne est la conséquence des matériaux du talus qui s'érodent et des racines des

arbres qui le détériorent ; qu'il appartenait aux différents copropriétaires de prendre à l'époque de la construction du talus, les mesures techniques adéquates ; que la dégradation du talus observé dans le rapport de 2005 résulte de son manque d'entretien et à la prolifération de végétaux fissurant le béton projeté ; que c'est le talus(privé) qui montre à l'heure actuelle des signes de glissement et d'effritement ; que c'est donc à bon droit que le maire a prescrit des travaux de sécurisation portant essentiellement sur le talus litigieux au syndic ; que la route est complètement drainée et le réseau d'assainissement présente une pente vers l'intérieur que le rapport de l'an 2000 imputait déjà les risques de glissement à un soutènement du talus compte tenu de sa hauteur ; que l'effondrement du talus n'est donc pas la conséquence de travaux effectués par la commune de Nouméa comme le soutient la requérante ; qu'aucun texte applicable à l'espèce ne prévoit que la notification de l'acte attaqué doit être faite après transmission au représentant de l'Etat ; que le contrôle de légalité se fait à postériori ; que l'arrêté attaqué a bien été transmis au représentant de l'Etat ; que l'arrêté litigieux est intervenu conformément à l'article L. 131-2 du code des communes, le haut-commissaire ayant été informé de l'intervention de l'arrêté ;

Vu enregistré le 13 mai 2008 au greffe du tribunal, le mémoire en réplique présenté pour la SOCIETE AXONE qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ;

elle soutient en outre, que par l'arrêté litigieux la commune tente de mettre à la charge de la SOCIETE AXONE des travaux rendus nécessaires par la création de l'allée d'Auvergne ; qu'il s'agit donc d'un différend mettant en cause la défaillance de la commune ; que la SOCIETE AXONE risque, du fait de cet arrêté, d'être contrainte à payer plusieurs dizaines de millions de francs CFP si elle n'exécute pas par celui-ci alors qu'elle n'a aucun droit sur la résidence, ni aucune obligation à ce titre envers les tiers ; que le syndic au sens de la loi n° 65-557 n'est chargé que de l'entretien courant de l'immeuble ; qu'il n'a aucune autonomie et n'est pas propriétaire de l'immeuble ; qu'il n'est pas responsable envers l'administration au titre des droits et obligations de copropriétaires et ne dispose que d'un mandat du syndicat des copropriétaires seul responsable ; que la commune ne peut légalement ordonner des travaux à un syndic ; qu'en effet le syndic n'a aucune autorité pour prendre des décisions sans que les copropriétaires se soient prononcés ; que si le talus litigieux reste la propriété privée de la résidence Méran, les différents éléments et accessoires de la voie publique installés et aménagés par la collectivité et notamment la tête de talus sont pour leur part des dépendances du domaine public ; que l'entretien de cette tête de talus incombe bien à la commune ; que la commune a réalisé le remblai litigieux composé de matériaux hétérogènes pour préparer l'assiette de l'Allée d'Auvergne, lorsque celle-ci a été ouverte à la circulation des engins dans les années 1980 ; qu'elle reconnaît ce fait, mais refuse de fournir le moindre élément sur le remblai ; que l'origine des désordres incombe bien à la commune ; que la prolifération de végétaux au pied du talus n'a aucun lien avec son effondrement ; qu'il n'appartient pas aux administrés riverains de financer les travaux d'ouvrages publics pour lesquels ils ont la qualité de tiers ; que la commune est tenue d'informer le haut-commissaire des mesures de sûreté d'urgence prises en application de l'article L. 131-2 du code des communes, une simple ampliation de ces mesures n'est pas suffisante ;

Vu le mémoire, enregistré le 19 mai 2008, présenté pour la SOCIETE AXONE qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ;

elle soutient en outre, qu'elle produit le certificat de conformité accordé par la direction des travaux publics suite aux travaux de rénovation intégrale de la résidence Méran et lors desquels un soin particulier avait été apporté à la sécurisation du talus ; que plus précisément, une coque de béton projeté avait été réalisée ; que le certificat de conformité accordé sans réserve sur le talus atteste la reconnaissance par l'administration que l'ensemble immobilier

présentait un niveau de sécurité satisfaisant et une parfaite compatibilité avec les exigences urbanistiques et administratives en vigueur ; que la commune ne peut sérieusement aujourd'hui soutenir le contraire sans aucune preuve ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire, enregistré le 20 juin 2008, présenté pour la commune de Nouméa représentée par son maire qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ;

elle soutient en outre, que l'arrêté attaqué n'a pour objet de définir les rapports de droits entre le syndic et le syndicat de copropriétaires mais de préserver la sécurité des biens et des personnes ; que l'arrêté, sans s'adresser à une autorité particulière pose le principe de la réalisation des travaux de sécurisation du site ; que l'arrêté dans son article 2 vise le syndic de copropriété en raison de l'urgence afin que celui-ci prenne les dispositions adéquates ; qu'en effet le syndic est l'agent d'exécution du syndicat et est chargé de l'administration de l'immeuble et du syndicat ; qu'à ce titre, en cas d'urgence il est chargé de l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en vertu de l'article 18 alinéa 1-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; que c'est pour mettre en œuvre la procédure d'urgence prévue notamment par l'article 37 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 que la commune a adressé son arrêté au syndic ; que les pouvoirs du syndicat de copropriété sont exercés par deux organes : le syndic ou l'assemblée générale ; que par suite le syndic qui est d'ailleurs l'organe permanent du syndicat n'est pas une personne morale étrangère à la copropriété ; que la commune entend se prévaloir de la théorie du mandat apparent en réplique à la notion de "bon interlocuteur" développée par la requérante ; que l'allée d'Auvergne surplombant le talus est une voie privée ouverte à la circulation du public ; que par suite, la théorie de la domanialité publique par accessoire n'est pas invoquée utilement ; qu'en admettant que le tribunal reconnaisse l'allée d'Auvergne comme étant une voie communale, la ville rappelle, qu'il a été jugé qu'un mur servant en partie de soutènement à une voie communale mais située en bordure d'un terrain appartenant à un particulier ne peut faire partie du domaine public routier ; que le maire n'exerce aucune compétence domaniale sur l'allée de l'Auvergne mais seulement une compétence de police afin de réglementer la circulation ; que la commune n'a pas réalisé de remblai sur cette voie qui ne lui appartient pas, mais des travaux de bétonnage sur la chaussée aux fins de combler les fissures situées en rive de chaussée, et un "bourrelet" en limite de voie pour éviter le ruissellement des eaux pluviales et limiter l'érosion du talus ; que ces petits travaux n'ont pas eu pour effet d'intégrer cette allée dans le domaine public communal ; que contrairement à ce qui est soutenu, les rapports d'expertise ne font nullement mention de "contraintes de la circulation automobile qu'il doit supporter" (le remblai) ; que la commune n'a pas construit cette allée ; que si les règles de l'art avaient été respectées ce talus quasi-vertical n'aurait pas été réalisé ; que le lot de la copropriété requérante est le seul sur toute la rue Méranos à connaître des problèmes de cette nature, alors que les autres propriétaires ont des talus ;

Vu le mémoire, enregistré le 20 juin 2008, présenté par la commune de Nouméa, représentée par son maire qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ;

il soutient en outre, que le certificat de conformité produit par la requérante a été délivré à l'époque par la Nouvelle-Calédonie et non par la commune ; qu'en outre le permis sollicité ne concernait pas le talus mais concernait une rénovation du bâtiment ;

Vu la note en délibéré produite le 26 juillet 2008 pour la SOCIETE AXONE ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le code des communes de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 17 juillet 2008 ;

- le rapport de M. Arsène Ibo, premier conseiller ;

- les observations de Me Fraigne de la Selarl Descombes & Salans, avocat de la SOCIETE AXONE et de Mme Nekoeng pour la commune de Nouméa,

- et les conclusions de M. Jean-Paul Briseul, commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.(...). Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. » ;

Considérant que par l'arrêté attaqué, le maire de Nouméa a, sur le fondement notamment des articles L. 131-1 et L. 131-2-4 du code des communes de la Nouvelle-Calédonie mis en demeure le syndic de copropriété AXONE de réaliser des travaux de confortement d'un talus ayant une hauteur variant entre 6 et 10 m de pente sub-verticale sur la propriété de la résidence Méran, dans les plus brefs délais, compte tenu des risques d'éboulement, et dans un but de prévenir le danger lié à ces éboulements ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction et notamment du rapport d'expertise établi en décembre 2005 par le cabinet A 2 EP Géotechnique à la demande de la commune de Nouméa, que le niveau du risque d'éboulement massif de la partie haute du talus remblayé, y compris l'effondrement du muret et d'une partie de la route est très important ; qu'il en est de même du risque lié au décollement et à la chute de fragments de béton projeté ; que ce cabinet d'expertise a préconisé en vue de remédier à ce péril, des travaux de confortement du talus, dont il estime que la réalisation doit être immédiate ; que le syndic requérant ne conteste pas l'importance des risques dont s'agit et l'urgence qu'il y a, à les prévenir ;

Considérant toutefois que le syndic requérant fait valoir en se fondant notamment sur les dispositions de l'article 14 de la loi précitée du 10 juillet 1965 que l'arrêté attaqué qui lui a été notifié ne lui est pas opposable, et qu'il n'aurait pu l'être valablement, qu'au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Méran ; que toutefois, si le syndic ne peut tenter une action en

justice au nom du syndicat des copropriétaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé prévoit que le syndic est chargé « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci » ; que dès lors, le syndic régulièrement désigné a pu valablement être mis en demeure en lieu et place du « syndicat de la copropriété » de réaliser les travaux de confortement dans la mesure où il serait établi que les causes des désordres affectant le talus litigieux seraient imputables aux copropriétaires ;

Considérant toutefois et d'une part que le syndic requérant, soutient que sur la tête de talus, a été édifiée par la commune de Nouméa, une allée (d'Auvergne) ouverte à la circulation du public et que le remblai hétérogène effectué par cette collectivité est à l'origine des désordres observés et que d'autre part la commune estime que ces désordres trouvent leur origine dans l'édifice privé que constitue le talus, et sont liés à une insuffisance de travaux de consolidation du talus et à un manque d'entretien par les copropriétaires de l'immeuble Méranos dudit talus ;

Considérant que le bien fondé de la mise en demeure adressée au syndic requérant est subordonné à la réponse qu'il convient de donner à la question de l'origine des désordres qui affectent le talus, et notamment la fissuration importante du parement de béton projeté et l'affaissement de la tête du talus ; que le tribunal ne trouve pas au dossier les éléments permettant de déterminer les origines précises des désordres apparus, lesquels sont de nature à compromettre la sécurité tant des occupants de l'immeuble Méranos que des usagers de l'allée d'Auvergne située en amont ; qu'il y a lieu, dès lors d'ordonner avant dire droit une expertise aux fins précisées dans le dispositif du présent jugement ;

D E C I D E :

Article 1er : Il sera, avant de statuer sur la requête de la SOCIETE AXONE, procédé à une expertise.

Article 2 : L'expert sera désigné par le président du Tribunal. Il accomplira sa mission dans les conditions prévues par les articles R. 621-2 à R. 621-14 du code de justice administrative.

Article 3 : Il aura pour mission :

1) de procéder à la constatation et au relevé précis et détaillé des désordres qui affectent le talus instable situé entre la rue Méranos et l'allée d'Auvergne à Nouméa et son environnement proche en indiquant leur date d'apparition ;

2) de donner un avis motivé sur les origines des désordres et malfaçons dont s'agit en précisant s'ils sont imputables aux travaux de réalisation de l'allée d'Auvergne, à un défaut de conception de ces travaux ou à un défaut de surveillance de ces travaux réalisés par la commune ou à un défaut de conception du talus, à une insuffisance des travaux de consolidation du talus , à un manque d'entretien par les copropriétaires de l'immeuble Méranos et dans le cas de causes multiples, d'évaluer les proportions relevant de chacune d'elles ;

3) d'indiquer la nature et le coût des travaux nécessaires pour remédier à la situation actuelle, compte tenu de l'état d'entretien des lieux ;

4) et, s'il y a lieu, de faire toutes autres constatations nécessaires, d'enregistrer les observations de tout intéressé et d'annexer à son rapport tous documents utiles ;

Article 4 : Tous droits et moyens des parties, sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement, sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Copie en sera adressée au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie et au Syndicat des copropriétaires de la Résidence Mérano.

Délibéré après l'audience du 17 juillet 2008,

Lu en audience publique le 31 juillet 2008.

Le greffier, T. BRACQ