

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N° 2205303

SDC 43 BIS RUE VERNIER
à Nice et autres
c/LOGIREM

Ordonnance du 6 février 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le juge des référés,

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 26 octobre 2022 sous le n° 2205303 et mémoires enregistrés les 23 décembre 2022 et 4 janvier 2023, le syndicat des copropriétaires du 43, bis rue Vernier à Nice représenté par son syndic Nexity et les copropriétaires suivants : MM. et Mmes Timothy Baker, Marie-Ange Rainaut, Pierre Dupont, Tamara Dupont, Ciro Sclafani, Claudie Sclafani Alexis Millot représentés par Me Siben, demandent au juge des référés, saisi sur le fondement de l'article R. 532-1 du code de justice administrative d'ordonner :

1°) une expertise contradictoire portant sur les désordres qui affectent les parties communes et privatives de leurs biens immobiliers en lien avec la construction en 2021-2021 de l'immeuble d'habitation sis au 43 rue Vernier à Nice. La mission confiée à l'expert devant permettre d'identifier les dégâts occasionnés et de déterminer leur cause et origine, les modalités de leur réparation et les responsabilités qui en découlent en vue d'une indemnisation de leurs préjudices. L'expert devra également tenter de concilier les parties en litige ;

2°) que l'avance des frais d'expertise sera supportée par la SA LOGIREM.

Les requérants soutiennent que :

- par ordonnance de référé du 15 mai 2018 l'expert M. PAVIO a été désigné par la présente juridiction pour dresser avant la construction sur la parcelle concernée un constat de l'état des immeubles voisins, l'immeuble ayant été achevé en mars 2022 ;

- des dommages relevés par huissier en mai et juin 2021 ont été occasionnés à l'immeuble sis 43 Bis rue Vernier à Nice depuis le début des travaux LOGIREM (fissures, fermetures des extérieurs compromises, égouts bouchés et obturés, colonne d'eau pluviale percée, issue de secours obstruée, bornage non respecté.) ;

- le bâti particulièrement fragilisé par cette construction, se décroche de la façade mitoyenne avec le n° 45 ;

- des fissures qui ont également affecté des parties privatives ont fait l'objet de constat d'huissier réalisé entre avril et juin 2021 ;

- l'expert PAVIO a constaté les 4 janvier et 11 avril 2019 l'existence de fissures qui se sont aggravées et se sont multipliées ;

- le syndic a formulé une réclamation auprès de LOGIREM le 12 avril 2021 pour se plaindre des nuisances dues aux travaux demandant leur suspension ;
- aucune solution amiable n'ayant été trouvée, la présente demande d'expertise est utile pour déterminer les dommages causés et leur origine dans le cadre du litige les opposant à LOGIREM, gardien de l'ouvrage public constitué par l'immeuble HLM en cause ;
- le tribunal administratif devra se déclarer compétent eu égard au constat qu'il a précédemment ordonné à la demande de la Métropole NCA ;
- les désordres s'aggravant chaque jour davantage le rapport de l'APAVE confirme qu'il y a urgence à intervenir rapidement et à procéder à une expertise dans les meilleurs délais ;
- de nombreux dégâts des eaux sont apparus dans l'immeuble depuis la fin de la construction outre des problèmes des ouvertures, des nouvelles fissurations ;
- la désignation de M. PAVIO apparaît justifiée.

Par un mémoire enregistré le 5 décembre 2022 la SA d'habitations à loyer modéré LOGIREM représentée par Me Pontier, à titre principal s'oppose à l'expertise sollicitée pour incompetence de la juridiction administrative au profit du tribunal judiciaire et à titre subsidiaire formule les protestations et réserves d'usage sur l'expertise en précisant la mission et demande que la charge des frais et honoraires de l'expert soit attribuée aux requérants.

La SA LOGIREM expose que :

- elle n'est pas une personne publique mais une société de droit privé même si elle réalise une activité d'intérêt général ;
- l'immeuble qu'elle a construit au 43 rue Vernier à Nice qui comprend 18 logements sociaux et un bureau au rez-de-chaussée fait partie de l'opération intervenue dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les marchés de travaux qu'elle a passés, s'ils sont soumis aux règles de mise en concurrence et de publicité issues du code de la commande publique, relèvent du droit privé ;
- les dommages résultant des opérations de construction ne sont pas des dommages de travaux publics et relèvent du juge judiciaire ;
- l'expertise sollicitée est insusceptible de se rattacher à une action ultérieure devant la juridiction administrative.

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu le code de justice administrative.

Vu la décision en date du 20 septembre 2022 par laquelle la présidente du tribunal a désigné M. Soli, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référés.

Considérant ce qui suit :

1 . Aux termes des dispositions de l'article R. 532-1 du code de justice administrative : *"Le juge des référés peut, sur simple requête et même en l'absence de décision administrative préalable, prescrire toute mesure utile d'expertise ou d'instruction.(...) "* L'octroi d'une mesure d'expertise est subordonné à son utilité pour le règlement d'un litige principal appréciée en tenant compte, notamment, de l'existence d'une perspective contentieuse recevable, des possibilités ouvertes au demandeur pour arriver au même résultat par d'autres moyens, de l'intérêt de la mesure pour le contentieux né ou à venir. Il revient au juge des référés, pour

déterminer l'utilité de la mesure d'expertise, de se prononcer sur le bien-fondé d'une irrecevabilité ou d'une prescription qui est opposée.

Sur l'exception d'incompétence soulevée par la SA LOGIREM :

2. Par un décision n° 3716 du 14 décembre 2009 le Tribunal des conflits considère que les travaux exécutés par une société anonyme d'habitation à loyer modéré, personne de droit privé agissant dans le cadre des missions définies à l'article L.422-2 du code de la construction et de l'habitation, s'ils sont soumis, selon les termes de l'article L.433-1 du même code dans sa rédaction applicable, aux principes de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévus par le code des marchés publics, n'ont pas le caractère de travaux publics.

3 . Il n'est pas contesté que le litige qui oppose les requérants à la SA d'habitations à loyer modéré LOGIREM porte sur les conséquences des travaux de construction d'un ouvrage privé situé au 43, rue Vernier à Nice, n'ayant pas le caractère de travaux publics conformément à la décision n° 3716 du Tribunal des conflits du 14 décembre 2009 précitée. Par suite l'exception d'incompétence soulevé par la SA Logirem est admise en ce qu' il n'appartient qu'au tribunal judiciaire de connaître d'une telle action.

4. Il résulte de ce qui précède que la demande d'expertise sollicitée par le syndicat des copropriétaires du 43, bis rue Vernier à Nice représenté par son syndic Nexity et les copropriétaires suivants : MM.et Mmes Timothy Baker, Marie-Ange Rainaut, Pierre Dupont, Tamara Dupont, Ciro Sclafani, Claudie Sclafani Alexis Millot, est manifestement insusceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence du juge administratif et doit, dès lors, être rejetée.

ORDONNE :

Article 1er – La requête présentée par le syndicat des copropriétaires du 43, bis rue Vernier à Nice représenté par son syndic Nexity et les copropriétaires suivants : MM.et Mmes Timothy Baker, Marie-Ange Rainaut, Pierre Dupont, Tamara Dupont, Ciro Sclafani, Claudie Sclafani Alexis Millot, est rejetée comme portée devant une juridiction incompétente pour en connaître.

Article 2 - La présente ordonnance sera notifiée au syndicat des copropriétaires du 43, bis rue Vernier à Nice représenté par son syndic Nexity, à MM.et Mmes Timothy Baker, Marie-Ange Rainaut, Pierre Dupont, Tamara Dupont, Ciro Sclafani, Claudie Sclafani Alexis Millot et à la SA LOGIREM.

Fait à Nice le 6 février 2023.

signé
Patrick SOLI

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes en ce qui le concerne et à tous huissiers à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

*Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,*