

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MARSEILLE**

**N° 1907551**

---

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
DE L'IMMEUBLE SIS 6 RUE DE LA  
BUTTE

CABINET COGEFIM FOUQUE

---

Mme Hogedez  
Juge des référés

---

Ordonnance du 2 octobre 2019

---

54-035-02  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La vice-présidente désignée  
Juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 4, 5 et 26 septembre 2019, le syndicat des copropriétaires sis 6 rue de la Butte à Marseille et le cabinet Cogefim Fouque, agissant en qualité de syndic, représentés par Me Baillon Passe, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution des effets de l'arrêté en date du 30 août 2019 par lequel le maire de la commune de Marseille a décidé la déconstruction de l'immeuble ;

2°) d'enjoindre à la commune de Marseille de s'abstenir de toute mesure d'exécution de l'arrêté en litige, sous astreinte de 10 000 euros par infraction constatée ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Marseille la somme de 2 500 euros au profit du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

En ce qui concerne l'urgence :

- il y a urgence à ne pas exécuter l'arrêté, compte tenu de ses effets irréversibles au regard du droit de propriété et de la préservation du bien ;
- cette condition d'urgence doit s'apprécier in concreto ;
- il était matériellement et financièrement impossible de pourvoir aux prescriptions de l'arrêté de péril grave et imminent ;

- la ville a ignoré la nécessité de réaliser des travaux sur les immeubles adjacents, alors que le syndicat ne peut entreprendre ces travaux sur la propriété d'autrui et sur le domaine public ;
- la déconstruction n'est ni urgente, ni nécessaire, car les travaux de l'arrêté de péril peuvent toujours être entrepris, que la gravité de la situation n'est pas démontrée et que les travaux exigés ne peuvent l'être dans les délais imposés ;
- les considérations de l'arrêté sont stéréotypées ;
- les périmètres sont sécurisés ;

En ce qui concerne la légalité :

- la procédure d'expertise a été conduite de manière irrégulière, l'expert s'étant rendu sur les lieux deux jours après sa nomination par le tribunal ;
- l'arrêté est entaché d'incompétence ;
- il est entaché d'une erreur de fait, car il a été notifié tardivement ;
- avant tous travaux, l'arrêté prescrivait de recourir à un bureau d'études ;
- le rapport du CSTB n'a jamais été communiqué au syndicat et ne lui est donc pas opposable ;
- l'arrêté est entaché d'une erreur de droit, de fait et d'une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que le risque d'effondrement en chaîne des immeubles n'est pas démontré et qu'il incombait à la commune de faire réaliser les travaux prescrits par l'expert judiciaire ;
- il est entaché d'une contradiction de motifs, dès lors qu'il prévoit la démolition de la façade du numéro 6 rue de la Butte, alors que l'architecte des bâtiments de France recommandait de la préserver ;
- il est entaché de détournement de procédure et de pouvoir ;

Par un mémoire en défense enregistré le 23 septembre 2019, la commune de Marseille :

- sollicite le rejet de la requête, à titre principal comme irrecevable et à titre subsidiaire comme infondée ;
- demande que soit mise à la charge solidaire des requérants la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la demande d'injonction dirigée contre la ville de Marseille n'est pas recevable, dès lors qu'ont été mis en œuvre les pouvoirs de police générale ;
- le cabinet Cogefim Fouque n'a pas d'intérêt à agir ;

*S'agissant de l'urgence :*

- les requérants ont contribué à faire naître la situation d'urgence invoquée, ou à l'aggraver ;
- la preuve de l'extrême urgence incombe aux requérants ;
- l'intérêt public peut prévaloir à ne pas suspendre, dès lors que les désordres constatés sont de nature à provoquer un effondrement imminent des immeubles ;
- les travaux envisagés par l'expert caractérisent l'existence d'un intérêt public majeur, s'opposant à la suspension de l'arrêté ;

*S'agissant de la condition tenant au doute sérieux quant à la légalité de la décision :*

- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en intervention enregistré le 26 septembre 2019, M. et Mme T. demandent :

- la suspension de l'exécution des effets de l'arrêté du 30 août 2019 ;
- la désignation d'un expert qualifié pour produire une analyse basée sur des paramètres techniques et se positionner sur les préconisations des BET Pack Etude et Poly-Structure ;
- qu'il soit enjoint à la commune de Marseille de s'abstenir de toute mesure d'exécution de l'arrêté du 30 août 2019, sous astreinte de 10 000 euros par infraction constatée ;
- que la commune de Marseille soit condamnée à verser à la SCI 3Immobilier une somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;
- que la commune de Marseille soit condamnée à payer à la SCI 3Immobilier la somme de 15 000 euros en raison des pertes locatives et dépens subis à ce jour, et préjudice moral.

Ils soutiennent que :

- plusieurs études techniques ont été réalisées depuis l'arrêté de péril du 10 juillet 2019 qui concluent à l'absence de risque d'effondrement de l'immeuble ;
- le rapport de l'expert judiciaire, qui n'est pas ingénieur, se borne à un constat visuel ;
- l'urgence est caractérisée ;
- la procédure est irrégulière car l'arrêté de péril n'a pas été notifié aux copropriétaires ;

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête au fond enregistrée sous le n° 1907549.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné Mme Hogedez, vice-présidente, pour statuer sur les demandes de référés.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 26 septembre 2019 à 14 heures, en présence de Mme Bonnemain, greffière d'audience :

- le rapport de Mme Hogedez, juge des référés ;

- les observations de Me Baillon-Passe, qui a renouvelé, en les développant ou les précisant, les moyens de la requête, et de M. T., co-gérant de la société SCI 3 Immobilier ;
- les observations de Me Grimaldi, pour la commune de Marseille

La clôture d'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

Sur l'intervention :

Une intervention ne peut être admise que si son auteur s'associe soit aux conclusions du requérant, soit à celles du défendeur. L'intervention de M. et Mme T. tend, outre à la suspension de l'arrêté du 30 août 2019, à la désignation d'un expert. Elle comporte également des conclusions indemnitaires et des conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative au bénéfice de la société dont ils sont co-gérants. Cette intervention, qui ne tend pas aux mêmes fins que les conclusions présentées par les requérants n'est, par suite, pas recevable.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision ...* ». Il résulte de ces dispositions, éclairées par les débats parlementaires qui ont précédé l'adoption de la loi du 30 juin 2000, que même lorsque les conditions fixées par cet article sont remplies, il appartient au juge des référés d'apprécier si, à titre exceptionnel, il convient néanmoins de ne pas ordonner la suspension de l'exécution de la décision attaquée ou de certains de ses effets.

2. Il résulte de l'instruction que le 10 juillet 2017, le maire de la commune de Marseille a pris un arrêté de péril grave et imminent relativement aux immeubles situés au 4, 6 et 8 rue de la Butte, à Marseille, sur le fondement des pouvoirs de police spéciale qu'il tient des articles L. 511-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il y a précisé que les appartements de ces immeubles étaient interdits à toute occupation et utilisation, que la station de métro Jules Guesde, dont une entrée se situe aux abords immédiats de ces immeubles, serait fermée au public, que la circulation piétonne et automobile serait interdite dans le périmètre de sécurité avoisinant ces immeubles le temps qu'ils soient sécurisés et que les copropriétaires devaient entreprendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique en faisant réaliser les travaux nécessaires d'urgence, afin de remédier aux désordres constatés par l'expert judiciaire. Dans un rapport en date du 23 juin 2019, M. Teboul, expert judiciaire désigné par ordonnance de la première vice-présidente du Tribunal administratif, a en effet constaté de multiples pathologies qu'il a estimées suffisamment inquiétantes pour justifier la reconnaissance d'un péril grave et imminent et a préconisé diverses mesures propres à mettre fin à l'imminence du péril, dont, notamment, le butonnage de l'ensemble des façades Est/Ouest/Nord des trois immeubles. Il a par ailleurs indiqué que le confortement du bâtiment

était impossible, pour diverses considérations techniques et que seule une déconstruction totale était envisageable.

3. Par un second arrêté en date du 30 août 2019, faisant cette fois application des pouvoirs de police générale qu'il tient des dispositions des articles L. 2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, le maire de Marseille a décidé la déconstruction de l'immeuble sis 6 rue de la Butte, en relevant, au visa du rapport judiciaire et de celui du centre scientifique et technique du bâtiment, que les copropriétaires n'avaient pas mis en œuvre les travaux de confortement prescrits par l'arrêté du 10 juillet 2019, que la déconstruction était une mesure à réaliser afin d'éviter tout risque d'effondrement en chaîne des immeubles avoisinants et d'atteinte à l'intégrité des personnes. L'expert judiciaire avait à ce propos considéré que le confortement du bâtiment lui paraissait impossible, compte tenu des redescendentes de charge du bâtiment, portant longitudinalement sur le pied du mur pignon Est et de l'impossibilité technique de « maintenir la moitié du bâtiment en l'air pour reconstituer les fondations assorties d'une paroi verticale ». L'expert y justifiait sa position par le risque d'effondrement du bâtiment que déclencherait le potentiel étalement en sous-sol. Le centre scientifique et technique du bâtiment a tenu la même analyse après une visite sur le site le 24 juin 2019, relevant plusieurs points critiques mettant en cause la stabilité de l'immeuble, concluant au caractère périlleux du confortement des bâtiments sis 4 et 6 rue de la Butte et au risque d'effondrement total ou partiel de ces immeubles. Si le diagnostic de la société Pack Etudes réalisé le 13 juin 2019 retient le bon état de solidité structurelle de l'immeuble, 6 rue de la Butte, il n'en indique pas moins n'être valable qu'à la date de la visite et que la démolition, à ce jour en cours, de l'immeuble mitoyen-droit engendrera une fragilisation de sa structure. A la date de la présente ordonnance, il n'apparaît pas que les copropriétaires de cet immeuble aient entrepris les travaux de confortement d'urgence préconisés par l'arrêté du 10 juillet 2019, qu'ils ne sauraient prétendre ignorer puisqu'ils en ont contesté la légalité. Il n'apparaît pas non plus qu'ils aient engagé des démarches sérieuses en ce sens, que la critique du bien-fondé des mesures requises en urgence ou la notification prétendument tardive de l'arrêté ne les dispensaient pas d'entreprendre. A cette date également, eu égard au risque pour la sécurité des biens et des personnes, la station de métro Jules Guesde demeure inaccessible au public, le périmètre de sécurité dans lequel la circulation automobile et piétonne reste interdite demeure fixé, trois immeubles immédiatement voisins, sis rue de la Joliette, sont interdits d'occupation et d'utilisation et une partie des locaux de deux commerces adjacents est condamnée.

4. Aussi, compte tenu de l'ensemble de ces considérations, eu égard à l'extrême gravité des risques inhérents à l'état de l'immeuble sis au numéro 6, rue de la Butte et à la nécessité tant d'assurer la sécurité publique que de restaurer la continuité du service public des transports, et quel que soit par ailleurs le bien-fondé des moyens de légalité articulés par les requérants à l'encontre de l'arrêté du 30 août 2019 s'agissant notamment de l'effectivité du risque d'effondrement de leur immeuble, il y a lieu de ne pas ordonner la suspension de l'exécution des effets de cet arrêté.

5. Il s'ensuit que les conclusions aux fins de suspension doivent être rejetées, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées par la commune de Marseille. Par suite, les conclusions aux fins d'injonction doivent également être rejetées, de même que celles présentées par les requérants, partie perdante à l'instance, sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Enfin, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de

rejeter les conclusions présentées par la commune de Marseille sur le fondement de ces dernières dispositions.

O R D O N N E :

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de M. et Mme T. n'est pas admise.

Article 2 : La requête du syndicat des copropriétaires sis 6 rue de la Butte à Marseille et du cabinet Cogefim Fouque est rejetée.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Marseille sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée au syndicat des copropriétaires sis 6 rue de la Butte à Marseille, au cabinet Cogefim Fouque, à la commune de Marseille et à M. et Mme T..

Fait à Marseille, le 2 octobre 2019.