



105 rue des Moines
75017 PARIS
15 allées marines
64100 BAYONNE
Tél : 06.15.09.09.96 – Fax : 01.40.25.03.88

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

REQUETE EN REFERE POUR LA DESIGNATION D'UN EXPERT JUDICIAIRE

Pour : **La société GRENODENT**, sise au 110, rue de Richelieu à Paris
(75008)

Ayant pour avocat :

AARPI SPHERE AVOCATS
Structure inter-barreaux
105, rue des Moines 75017 PARIS
15 allées marines 64100 BAYONNE

Contre : **Grenoble-Alpes METROPOLE**, sise Le Forum, 3 rue Malakoff
38031 Grenoble Cedex

FAITS

I.- La société GRENODENT a acquis, par acte notarié en date du 4 novembre 2016 (*Production n° 1 : acte notarié*) un ensemble immobilier dénommé « *Le Trident* », situé au 34 et 38 avenue de l'Europe à Grenoble.

Cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments à usage de bureaux dénommés « Bâtiment A » et « Bâtiment D » ainsi que de places de parking.

S'agissant des places de parking, celles-ci se trouvent localisées sous une dalle de béton qui sert à ce jour de chemin piéton pour rejoindre notamment le centre commercial qui jouxte les deux immeubles de bureau mentionnés ci-dessus (*Production n° 2 : document photographique et plan*).

Sur cette dalle bétonnée s'exerce donc une servitude de passage pour le chemin piétonnier, retranscrite au terme de l'acte notarié en ces termes : « *De convention expresse, il est constitué sur cette dalle une servitude perpétuelle de passage public pour piétons. L'assiette de ce droit de passage public qui pourra être utilisé en tout temps et à toute heure par les piétons, à l'exclusion de tous véhicules, consistera en deux chemins perpendiculaires (...)* » (*Production n° 1 : acte notarié*).

II.- La société GRENODENT a fait réaliser un audit technique sur le bâtiment à la fin de l'année 2017, (*Production n° 3 : audit technique*) duquel il est ressorti que : « *Au niveau R-1 parking, des traces importantes d'infiltrations d'eau sont visibles en plancher haut. Ces infiltrations viennent d'un défaut d'étanchéité entre la dalle du plancher haut R-1 et la voirie piétonne public au niveau supérieur. Elles occasionnent une corrosion importante des aciers de la dalle en béton armé, des éclatements de béton et le développement de salpêtre* ».

Compte tenu des risques qu'occasionnent ces infiltrations des eaux de ruissellement dans les garages privatifs, en terme, notamment, de sécurité pour les usagers du parking, la société exposante ne pouvait laisser de toute évidence perdurer une telle situation qui résulte vraisemblablement d'un défaut d'entretien de la voie piétonne, et a donc décidé en urgence de se rapprocher de l'autorité responsable de l'entretien de la dalle concernée.

Or, il résulte de l'acte notarié du 4 novembre 2016 précité que l'ouvrage avait été initialement réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement par la Société d'Aménagement du département de l'Isère (ci-après SADI).

Enumérant les servitudes conventionnelles applicables au tènement foncier, ce même acte précise que la S.A.D.I. est responsable de l'entretien de cette dalle et serait tenue comme responsable de tout dommage subi par les immeubles du fait notamment de la couche d'étanchéité de la dalle.

Il est ainsi clairement indiqué que : « *La SADI aura à sa charge, à compter de sa réalisation, l'entretien du dallage de la surface grevée de la servitude de passage ouvert au public ainsi que des ouvrages principaux et accessoires réalisés par ses soins. Elle aura également à sa charge les réparations quelles qu'elles soient à faire à ces dallages et ouvrages ainsi qu'éventuellement leur remplacement (...)* La SADI sera responsable des dommages subis par l'immeuble propriété de l'acquéreur (et notamment par la couche d'étanchéité de la dalle servant de support au passage et par la chappe de protection) et qui résulteraient soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude soit des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement du dallage et des ouvrages nécessaires sus indiqués qu'elle effectuerait sur la portion de dalle dont il s'agit » (Production n° 1 : acte notarié).

Ces stipulations doivent être interprétées comme mettant à la charge de la S.A.D.I. l'entretien et la rénovation des surfaces dallées, dont l'obligation de nettoyer régulièrement le sol afin notamment d'éviter l'obstruction des entrées d'eaux pluviales, et d'assurer, le cas échéant, le remplacement des joints de dilatation et des relevés d'étanchéité.

Il y a lieu de considérer que la portion de dalle dont s'agit a été rétrocédée à la commune de Grenoble à la fin de l'achèvement de la ZUP.

Par voie de conséquence de la rétrocession considérée, la Ville de Grenoble s'est ainsi trouvée substituée à la S.A.D.I. dans ses obligations au regard de l'entretien de la dalle.

Pour autant, dans la mesure où la Métropole de Grenoble est désormais compétente en matière de voirie ainsi que des chemins piétonniers sur les 49 communes de son territoire, la collectivité se trouve à son tour substituée à la Ville de Grenoble dans ses droits et obligations.

III.- Dans ces conditions, la société GRENODENT , par courrier en date du 13 juin 2018 (Production n° 4 : courrier de la société GRENODENT), a donc demandé à la Métropole de Grenoble, outre la communication d'une copie du traité de concession signé entre la ville de Grenoble et la S.A.D.I. ainsi que du cahier des charges de cession approuvé par l'autorité administrative compétente dans le cadre de la réalisation de la ZUP de Grenoble, des explications sur ces points afin de pouvoir trouver une issue amiable à ce litige.

La Métropole de Grenoble n'ayant pas souhaité répondre aux sollicitations de la société GRENODENT, celle-ci n'a d'autre choix que de demander en référé la désignation d'un expert afin qu'il puisse déterminer l'origine et l'étendue des désordres, avant une mise en cause de la responsabilité de l'autorité administrative.

DISCUSSION

Sur l'existence d'une demande susceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence de l'ordre administratif

IV.- L'article R.532-1 du code de justice administrative dispose que : « *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.* »

Toutefois, il est depuis longtemps admis que, pour qu'une expertise puisse être ordonnée, la demande ne doit pas manifestement être insusceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence de la juridiction administrative.

Dans une affaire **SOCIETE SIRUGUE**, le Conseil d'Etat a ainsi jugé « *que compte tenu des caractères propres de la procédure de référé, le président du Tribunal administratif est complètement saisi dès lors que la demande qui lui est présentée n'est pas manifestement insusceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence du tribunal* » (CE, 23 février 1979, req. n° 07554).

Beaucoup plus récemment, dans un dossier **communauté de communes de la région de Vertus**, la Cour administrative d'appel de Nancy a de nouveau rappelé que : « *Il résulte de ces dispositions, qu'il appartient au juge des référés, saisi tant d'une demande d'expertise que d'une demande d'extension d'une expertise déjà ordonnée, de rechercher si la mesure sollicitée peut être utile à la solution d'un éventuel litige, dès lors que ce litige est susceptible de relever, ne serait-ce que pour partie, de la compétence de la juridiction administrative* » (CAA Nancy, 11 octobre 2017, req. n° 17NC01526).

En l'espèce, il ressort que la demande de la société GRENODENT n'est pas manifestement insusceptible de se rattacher à un litige de l'ordre administratif.

Ainsi qu'il a été indiqué précédemment, les équipements de la ZAC propriété de la SADI, ont été rétrocédés à la Ville de Grenoble, puis à la Métropole de Grenoble.

Par voie de conséquence, et ainsi que le rappelle l'acte notarié, le transfert de la propriété des biens, emporte le transfert des obligations attachées à la constitution de cette servitude : « *En cas de vente ou d'une façon générale en cas de transfert de propriété des biens grevés, la présente constitution de servitude s'imposera aux propriétaires successifs. Cette convention de servitude est conclue sans limitation de durée et ce à compter de ce jour* » (Production n° 1 : acte notarié).

La Métropole de Grenoble se trouve donc *in fine* substituée à la SADI au terme de l'acte notarié, pour l'entretien du dallage.

Aussi, tout comme l'était la SADI au terme de l'acte notarié, la Métropole de Grenoble a, à sa charge, « *l'entretien du dallage de la surface grevée de la servitude de passage ouvert au public* ». (Production n° 1 : acte notarié)

De même, la Métropole est désormais, du fait de cette rétrocession, responsable, comme l'était la SADI, « *des dommages subis par l'immeuble propriété de l'acquéreur (et notamment par la couche d'étanchéité de la dalle servant de support au passage et par la chape de protection)* ». (*Production n° 1 : acte notarié*)

Enfin, elle est également responsable « *des accidents de toute nature pouvant survenir sur les lieux dont il s'agit et résultant soit d'un mauvais entretien du dallage et des ouvrages précités soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude tel qu'il a été défini précédemment* ». (*Production n° 1 : acte notarié*)

Ainsi, il n'est pas douteux que la responsabilité de l'autorité administrative pourrait notamment être engagée sur le fondement du défaut d'entretien normal de la dalle publique.

En effet, et alors que les travaux qui sont à effectuer sur une propriété privée ouverte à la circulation publique et qui sont à la charge de la collectivité ont le caractère de travaux publics, il est constant que le défaut d'entretien normal d'un ouvrage public, qui occasionne un préjudice, est de nature à engager la responsabilité de la personne publique (encore très récemment : *CAA Nantes, 30 mars 2018, département de la Mayenne, req. n° 16NT02345*).

Ce litige serait donc manifestement susceptible de relever de la compétence du juge administratif.

Relevons à titre d'illustration la décision de la Cour administrative d'appel de Douai, dans un dossier ***Office public d'aménagement et de construction de la Somme*** : « *Considérant que M. A soutient que l'accident dont il a été victime le 18 novembre 2006 dans l'escalier d'un immeuble, propriété de l'OPSOM, est imputable à un défaut d'éclairage ; que cette dernière circonstance constitue un défaut d'entretien normal d'un ouvrage public dont l'intéressé était usager ; qu'il ne résulte pas de l'instruction que M. A était lié à l'OPSOM par un contrat de bail de droit privé pour la jouissance de locaux dont l'escalier constituait une dépendance ; que, par suite, sa demande en référé est susceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence du juge administratif ;* » (*CAA Douai, 18 juin 2009, req. n° 09DA00016*).

L'action de la société GRENODENT est donc parfaitement recevable.

Sur l'utilité de la mesure

V.- Le prononcé d'une mesure de référé expertise suppose, au terme de l'article R.532-1 du code de justice administrative, de démontrer l'utilité de la mesure d'expertise.

Aussi bien, la jurisprudence est-elle venue préciser que cette utilité devait s'apprécier dans la perspective d'un litige principal.

C'est ce qu'il ressort notamment de l'arrêt ***syndicat des copropriétaires de la résidence le Régina à Cauterets*** de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, rédigé en ces

termes : « Aux termes 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'utilité d'une mesure d'instruction ou d'expertise qu'il est demandé au juge des référés d'ordonner sur le fondement de l'article R. 532-1 du code de justice administrative précité doit être appréciée, bien qu'il ne soit pas saisi du principal, dans la perspective d'un litige principal, actuel ou éventuel, auquel elle se rattache » (CAA Bordeaux, 13 décembre 2016, req. n° 16BX03102)

Le Conseil d'Etat est venu de son côté préciser, dans un arrêt **Agence nationale de sécurité du médicament et des produits de santé**, que le juge administratif ne pouvait faire droit à une demande d'expertise dans le cas où il n'existait manifestement pas de lien de causalité possible entre la faute de la personne publique et le préjudice subi.

Ainsi jugé : « Considérant que l'utilité d'une mesure d'instruction ou d'expertise qu'il est demandé au juge des référés d'ordonner sur le fondement de l'article R. 532-1 du code de justice administrative doit être appréciée, d'une part, au regard des éléments dont le demandeur dispose ou peut disposer par d'autres moyens et, d'autre part, bien que ce juge ne soit pas saisi du principal, au regard de l'intérêt que la mesure présente dans la perspective d'un litige principal, actuel ou éventuel, auquel elle est susceptible de se rattacher ; qu'à ce dernier titre, il ne peut faire droit à une demande d'expertise lorsque, en particulier, elle est formulée à l'appui de prétentions qui ne relèvent manifestement pas de la compétence de la juridiction administrative, qui sont irrecevables ou qui se heurtent à la prescription ; que, de même, il ne peut faire droit à une demande d'expertise permettant d'évaluer un préjudice, en vue d'engager la responsabilité d'une personne publique, en l'absence manifeste de lien de causalité entre le préjudice à évaluer et la faute alléguée de cette personne ; » (CE, 14 février 2017, req. n° 401514).

Au cas présent, et ainsi qu'il a été évoqué précédemment, la demande d'expertise s'inscrit dans la perspective d'une mise en cause de la responsabilité de la personne publique. Il s'agit notamment de décrire si les conditions d'entretien de la dalle publique ont été respectées ou au contraire sont à l'origine des infiltrations d'eau au sein du parking appartenant à la société GRENODENT.

L'expertise s'avère donc utile afin de déterminer la faute éventuellement commise par la personne publique.

Dans des circonstances similaires, le juge a tout naturellement admis l'utilité de la mesure.

A titre d'exemple, la Cour administrative d'appel de Marseille a jugé que : « nonobstant le fait qu'une autre expertise ait été ordonnée par le même tribunal à la demande d'une autre victime de l'incendie, c'est à bon droit que le juge des référés du tribunal administratif de Montpellier a pu juger que l'expertise sollicitée par M. A..., qui n'est pas manifestement insusceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence de la juridiction administrative, apparaissait utile tant s'agissant de déterminer l'éventuelle faute commise par le service départemental d'incendie et de secours aux droits de la parcelle de M. A... que s'agissant de décrire les conditions d'entretien des parcelles communales voisines et de dire si elles ont pu et dans quelle mesure ou selon quelles modalités, concourir à la propagation de l'incendie ; » (CAA Marseille, 21 mai 2013, **commune de Mèze**, req. n° 12MA04210).

Enfin, compte tenu des **conclusions du rapport de l'audit technique** qui précisent que « *ces infiltrations viennent d'un défaut d'étanchéité entre la dalle du plancher haut R-1 et la voirie piétonne public au niveau supérieur* », l'existence d'un fait susceptible d'engager la responsabilité de la personne publique notamment sur le fondement du défaut d'entretien normal de la dalle apparaît comme suffisamment probable pour justifier de l'utilité de la mesure. (CAA Marseille, 27 juin 2018, **commune de Sète**, req. n° 18MA00593)

En conséquence, et au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera fait droit à la demande d'expertise formulée par la société GRENODENT.

* *

*

PAR CES MOTIFS

Vu les articles R 532-1 et suivants du Code de Justice Administrative,

Il sera demandé au Tribunal administratif de Grenoble de :

Désigner tel expert qu'il plaira avec mission de :

- 1.- de se rendre sur les lieux, entendre les parties, prendre connaissance de tous documents utiles, établir tous plans, croquis ou schémas utiles à la compréhension des faits de la cause ; procéder à la visite et à la description de l'ouvrage ;
- 2.- donner un avis motivé sur les causes et origines des désordres dont s'agit, en précisant s'ils sont imputables aux travaux de construction, aux conditions d'utilisation et d'entretien de la voie et, dans le cas de causes multiples, d'évaluer les proportions relevant de chacune d'elles ;
- 3.- indiquer la nature des travaux nécessaires pour remédier à la situation actuelle;
- 4.-donner son avis motivé sur l'évaluation du coût des travaux ;
- 5.- d'une façon générale, recueillir tous éléments et faire toutes autres constatations utiles de nature à éclairer le tribunal dans son appréciation des responsabilités éventuellement encourues et des préjudices subis.

Fait à Paris, le 21 août 2018



AARPI SPHERE AVOCATS
L'Un d'Eux

Productions :

Production n° 1 : acte notarié

Production n° 2 : document photographique et plan

Production n° 3 : audit technique

Production n° 4 : courrier de la société GRENODENT