TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PAU

N° 2402494

_____

M. DARRIGRAND ET AUTRES

_____

M. Jean-Claude PAUZIÈS
Juge des référés

_____

Ordonnance du 22 juin 2026

_____

C

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le président du tribunal
Juge des référés,

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 26 septembre et 20 décembre 2024, M. François Darrigrand, Mme Marie Christine Gaulin épouse Darrigrand, la société civile immobilière Tristangs, M. Denis Lesueur, Mme Michèle Angibaud épouse Peltan, M. Eric Moisan, Mme Joelle Objubin épouse Moisan, M. Eric Estecorena, M. Christian Tisné, M. Philippe Vigié, Mme Sabine Arnauld épouse Vigié, M. Benoît Pellizzari, M. Daniel Letoile, Mme Anne Mayadoux épouse Letoile, la société civile immobilière du Gave, M. Frédéric Dubernet, M. Marc Raymond, la société à responsabilité limitée Les Fontaines, représentés par Me Vigié, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement de l'article R. 532-1 du code de justice administrative, une expertise au contradictoire de la commune des Eaux Bonnes et de l'établissement public des stations d'altitude aux fins notamment de déterminer les causes, la nature et l'étendue des désordres affectant l'ensemble immobilier les Résidences du Valentin, et notamment les désordres imputables au défaut d'entretien courant du parking public B10 et de l'esplanade, ainsi qu'aux dameuses utilisées pour le déneigement, de chiffrer le coût de réparation de ces désordres et de déterminer les travaux d'urgence de sécurisation des lieux ;

2°) de nommer comme expert M. Cohéré et de fixer la mission de l'expert selon leurs dires ;

3°) de rejeter l'ensemble des demandes formées par la commune des Eaux Bonnes et l'établissement public des stations d'altitude.

Ils soutiennent que :

- ils sont copropriétaires d'un ou plusieurs lots d'un ensemble immobilier dénommé les « Résidences du Valentin » situé sur le territoire de la commune des Eaux-Bonnes (64 440) ; le département des Pyrénées-Atlantiques, également propriétaire d'une

partie de cet ensemble, a conclu un bail avec l'établissement public des stations d'altitude pour deux niveaux d'un parc de stationnement ;

- l'ensemble immobilier, notamment les parkings B9 (privé) et B10 (public) des résidences ainsi que l'esplanade qui les surplombe, est affecté de nombreux désordres qui portent atteinte à la jouissance des parties privatives par les copropriétaires ;

- alors que des travaux de grande importance ont été réalisés à deux reprises et que l'ensemble immobilier n'a pas souffert d'un défaut d'entretien permanent, il est utile de déterminer les causes des désordres constatés et d'ordonner une expertise à l'encontre de la commune des Eaux Bonnes et de l'établissement public des stations d'altitude ;

- les opérations de déneigement de l'esplanade du Valentin, qui ont été confiées tant à la commune des Eaux Bonnes qu'à l'établissement public des stations d'altitude, ont engendré à plusieurs reprises le constat de dommages causés par les dameuses sur l'ensemble immobilier, ou une absence de déneigement ou la présence de matériel lourd inadapté ; ces dommages sont susceptibles d'avoir aggravé l'état de l'ensemble immobilier ;

- le préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé par arrêté du 22 octobre 2021 la fermeture au public des parcs de stationnement couverts de l'ensemble immobilier « les résidences du Valentin », situés au bas de la station de ski de Gourette dans la commune des Eaux-Bonnes, les privant de leurs places privatives au sein du parking B9 ;

- ils ont intérêt à agir en qualité de copropriétaires, dès lors notamment que la fermeture des parcs de stationnement décidée par arrêté préfectoral leur interdit l'accès aux parties privatives du parking B9 dont ils sont copropriétaires ;

- leur requête n'est pas tardive, aucune prescription quadriennale ne pouvant leur être opposée compte tenu des faits de l'espèce ;

- leur requête a bien un caractère utile dès lors notamment qu'ils justifient d'un intérêt à agir au fond contre l'ensemble des parties responsables des désordres à l'origine de leur préjudice de jouissance ;

- par ordonnance du 2 mars 2022, le vice-président du tribunal judiciaire a désigné un expert judiciaire pour constater l'état des ouvrages ;

- il serait de bonne administration de la justice de désigner M. Cohéré comme expert compte tenu du rapport établi dans le cadre de la procédure engagée devant la juridiction judiciaire.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 novembre 2024, l'établissement public des stations d'altitude, représenté par Me Gallardo, conclut :

1°) à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête pour défaut d'intérêt et de qualité à agir des requérants ;

2°) à titre subsidiaire, au rejet de la requête ;

3°) de condamner *in solidum* les requérants au versement d'une somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi qu'aux entiers dépens.

Il soutient que :

- la copropriété n'a fait l'objet de quasiment aucun entretien depuis sa construction dans les années 1960 et est gravement détériorée dans sa structure même ;

- le rapport de l'expert judiciaire confirme le risque d'effondrement de la structure qui compte plus de quatre cents logements et huit cents places de stationnement ;

- compte tenu de l'importance des travaux et de leur coût, un nouvel administrateur provisoire a été désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance de Pau en date du 7 juin 2019 en vue notamment de faire réaliser toute étude et tous travaux de confortement nécessaires à la conservation de la copropriété ;
- les copropriétaires ont intenté plusieurs actions en justice qui ont été rejetées à l'exception de leur demande tendant à l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire en vue de déterminer les responsabilités éventuelles ; leur demande d'extension de la mesure d'expertise, qui s'appuyait sur des dommages de travaux publics, a été rejetée par le juge des référés judiciaire pour incompétence ;
- l'action des copropriétaires n'est pas fondée et empêche l'administrateur provisoire de définir une solution de reconstruction et un programme de financement ;
- l'ensemble des requérants a saisi la juridiction en leur qualité de copropriétaire, les privant ainsi de toute qualité pour agir ;
- l'action au fond des requérants étant irrecevable, dès lors qu'ils ne sont pas les victimes directes des désordres invoqués et que leur demande est entachée d'un défaut d'intérêt à agir, la mesure d'expertise sollicitée ne présente pas de caractère utile.

La requête a été régulièrement communiquée à la commune des Eaux Bonnes qui n'a pas produit d'observation.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

Considérant ce qui suit :

1. Les requérants sont copropriétaires d'un ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » située à Gourette au sein de la station de ski. Cet ensemble immobilier est affecté de nombreux désordres. Par ordonnance du 2 mars 2022, le juge des référés du tribunal judicaire de Pau a ordonné une mesure d'expertise portant sur les désordres affectant les parkings B9 et B10 des résidences et l'esplanade. A la suite d'une note expertale aux termes de laquelle la responsabilité de l'établissement public des stations d'altitude et de la commune des Eaux-Bonnes a été évoquée par les parties au motif qu'elles étaient responsables du passage des dameuses sur la plateforme, les requérants ont saisi le juge judiciaire d'une demande d'extension des opérations d'expertise à l'établissement public des stations d'altitude et à la commune des Eaux-Bonnes. Par ordonnance du 11 septembre 2024, le juge des référés du tribunal judiciaire s'est déclaré incompétent au motif que les opérations de déneigement en cause, constituaient des travaux publics. Les requérants demandent au juge des référés du tribunal administratif, saisi sur le fondement de l'article R. 532-1 du code de justice administrative, d'ordonner une expertise au contradictoire de la commune des Eaux Bonnes et de l'établissement public des stations d'altitude aux fins notamment de déterminer les causes, la nature et l'étendue des désordres affectant l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin », et notamment les désordres imputables au défaut d'entretien courant du parking public B10 et de l'esplanade, ainsi qu'aux dameuses utilisées pour le déneigement.

Sur la recevabilité de la requête :

2. Il résulte de l'instruction que les désordres qui affectent les parties communes de la résidence ont notamment conduit à la fermeture des parkings ce qui a pour conséquences de priver les propriétaires de la jouissance de leurs lots. Par suite, compte tenu de l'office du juge des référés, et alors que les requérants justifient de leur qualité de propriétaire de lots affectés par les désordres constatés sur les parties communes compte tenu de l'office du juge des référés, la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir des requérants ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions tendant au prononcé d'une mesure d'expertise :

3. 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 d'une décision administrative préalable, prescrire toute mesure utile d'expertise ou d'instruction. (...)* ».

4. 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.

5. Il résulte de l'instruction que dans le cadre des opérations d'expertise ordonnées par le juge judiciaire, les parties à l'expertise ont évoqué, à la suite d'un précédent rapport d'expertise qui évoquait déjà cette hypothèse, la possibilité que les désordres affectant les structures de l'ensemble immobilier puissent être liés aux opérations de déneigement et notamment au passage de dameuses, qui sont des engins de chantier et constituent des véhicules au sens de la loi du 31 décembre 1957. Il n'est pas contesté que les opérations de déneigement relevaient de la compétence de la commune des Eaux-Bonnes et de l'établissement public des stations d'altitude. Dans ces conditions, l'expertise sollicitée qui ne préjuge en rien des responsabilités encourues, entre dans le champ d'application des dispositions précitées de l'article R. 532-1 du code de justice administrative et présente un caractère utile. En l'espèce, dans le souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de désigner le même expert judiciaire que celui nommé par le tribunal judiciaire de Pau par ordonnance du 2 mars 2022.

Sur les frais liés au litige :

6. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* ». Les requérants ne pouvant être regardés comme ayant qualité de partie perdante pour l'application de ces dispositions, les conclusions présentées à cette fin par l'établissement public des stations d'altitude doivent être rejetées.

O R D O N N E :

Article 1er : M. Fabrice Cohéré est désigné comme expert avec pour mission :

1°) se rendre sur les lieux, entendre les parties, prendre connaissance de tous documents utiles ; donner tous éléments et établir tous plans, croquis ou schémas, produire des photos, utiles à la compréhension des faits de la cause ;

2°) rappeler et préciser les liens, éventuellement contractuels, unissant les parties attraites à la présente instance, et si possible, annexer à son rapport les marchés, avenants, ordres de services et tous autres documents utiles ;

3°) procéder à la constatation et au relevé précis et détaillé des désordres qui affectent le parking B10 et l'esplanade ;

4°) donner un avis motivé sur les causes et origines des désordres dont il s'agit, en précisant s'ils sont imputables à un défaut d'entretien ou aux conditions dans lesquelles ont été réalisées les opérations de déneigement et notamment au passage de dameuses, et, dans le cas de causes multiples, évaluer les proportions relevant de chacune d'elles ; fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre, le cas échéant, de déterminer les responsabilités encourues ;

5°) indiquer la nature, la durée et le coût des travaux nécessaires pour remédier à la situation actuelle, en assurant la conformité de l'ouvrage et un usage propre à sa destination ;

6°) donner son avis sur les préjudices de toute nature causés par lesdits désordres et en évaluer le montant ;

7°) préciser s'il convient ou non de mettre en œuvre des prescriptions techniques particulières ou des mesures de sauvegarde ou de sécurité pour éviter l'apparition ou l'aggravation des désordres ou la survenance d'accidents ;

8°) tenter de concilier les parties, si faire se peut, sous réserve d'en informer préalablement le président du tribunal, et après le dépôt de son rapport.

Article 2 : Les mesures d'expertise se dérouleront au contradictoire de M. François Darrigrand, Mme Marie Christine Gaulin épouse Darrigrand, la société civile immobilière Tristangs, M. Denis Lesueur, Mme Michèle Angibaud épouse Peltan, M. Eric Moisan, Mme Joelle Objubin épouse Moisan, M. Eric Estecorena, M. Christian Tisné, M. Philippe Vigié, Mme Sabine Arnauld épouse Vigié, M. Benoît Pellizzari, M. Daniel Letoile, Mme Anne Mayadoux épouse Letoile, la société civile immobilière du Gave, M. Frédéric Dubernet, M. Marc Raymond, la société à responsabilité limitée Les Fontaines, de la commune des Eaux-Bonnes et de l'établissement public des stations d'altitude.

Article 3 : L'expert accomplira sa mission définie à l'article 1er dans les conditions prévues aux articles R. 621-1 à R. 621-14 du code de justice administrative.

Article 4 : L'expert notifiera son rapport aux parties dans les conditions prévues à l'article R. 621-9 du code de justice administrative, avec leur accord, cette notification pourra s'opérer

sous forme électronique. Il déposera son rapport au greffe du tribunal sous forme électronique par le biais de la plateforme d'échanges dans le délai de 6 mois à compter de la notification de la présente ordonnance.

Article 5 : Les conclusions de l'établissement public des stations d'altitude présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : La présente ordonnance sera notifiée à M. François Darrigrand, Mme Marie Christine Gaulin épouse Darrigrand, la société civile immobilière Tristangs, M. Denis Lesueur, Mme Michèle Angibaud épouse Peltan, M. Eric Moisan, Mme Joelle Objubin épouse Moisan, M. Eric Estecorena, M. Christian Tisné, M. Philippe Vigié, Mme Sabine Arnauld épouse Vigié, M. Benoît Pellizzari, M. Daniel Letoile, Mme Anne Mayadoux épouse Letoile, la société civile immobilière du Gave, M. Frédéric Dubernet, M. Marc Raymond, la société à responsabilité limitée Les Fontaines, à l'établissement public des stations d'altitude, au département des Pyrénées-Atlantiques, à la commune des Eaux Bonnes et à M. Fabrice Cohéré, expert.

Fait à Pau, le 22 juin 2026.

Le président du tribunal,

Signé

J-C. PAUZIÈS

La République mande et ordonne au préfet des Pyrénées-Atlantiques en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice 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,
La greffière,

Signé

Marion RICHER