

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

N°2303500 et 2307405

M. X

Mme Isabelle Pastor
Rapporteure

Mme Eva Delon
Rapporteure publique

Audience du 23 juin 2025
Décision du 7 juillet 2025

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier

(3^{ème} chambre),

Vu la procédure suivante :

1°) Par une requête et un mémoire, enregistrés les 15 juin 2023 et 9 décembre 2024, sous le numéro 2303500, M. X, représenté par la SCP Blanquer Girard Basile-Jauvin-Croizier-Charpy, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 14 avril 2023 en tant que le maire de la commune de Narbonne a prévu qu'il devait réaliser « une étude des descentes de charge sur chaque arc ainsi qu'une étude géotechnique permettant de définir une méthode d'étalement provisoire générale sur la sous-face des constructions ainsi que dans les immeubles et ce, le cas échéant en fonction des résultats de l'étude sur l'ensemble des niveaux » ;

2°) à titre subsidiaire de constater la caducité de l'alinéa 5 de l'arrêté critiqué en ce qu'il concerne l'accès piéton sur l'arche du pont, l'évacuation des occupants et la coupure des fluides ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Narbonne une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- sa requête est recevable en ce que l'arrêté méconnaît les dispositions du code de la construction et de l'habitation ;

- l'arrêté est illégal en ce qu'il prévoit des mesures applicables à une pluralité de propriétaires distincts et à une pluralité d'immeubles distincts sans lien juridique entre eux ;

- la caducité de l'arrêté doit être constatée en ce que les mesures prévues à l'article 1^{er} ont été réalisées soit par les administrés soit par la commune elle-même ;

- la commune de Narbonne est propriétaire par voie d'accession de l'ensemble des infrastructures du pont en l'absence de titre lui donnant la propriété du pont sur lequel son immeuble a été bâti.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 22 mai 2024 et 28 mai 2025, la commune de Narbonne, représentée par Me A, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. X une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable en ce que M. X n'invoque aucune disposition législative ou réglementaire qui aurait été méconnue ;
- les moyens soulevés par M. X ne sont pas fondés.

II°) Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 18 décembre 2023, 21 mars et 19 mai 2025, sous le numéro 2307405, M. X, représenté par la SCP Blanquer Girard Basile-Jauvin Croizier Charpy, demande au tribunal :

1°) de constater l'illégalité de l'arrêté du 11 septembre 2020 du maire de Narbonne portant opposition au transfert des pouvoirs de police spéciale du maire au président du grand Narbonne communauté d'agglomération ;

2°) d'annuler l'arrêté du 24 octobre 2023 par lequel le maire de Narbonne a pris un arrêté permanent de mise en sécurité procédure urgente ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Narbonne une somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'arrêté est illégal en l'absence de transfert du pouvoir de police spéciale au grand Narbonne ;
- il est entaché d'un vice d'incompétence ;
- il est illégal en ce qu'il impose des travaux à des propriétaires privés sur le domaine public ;
- l'article 1^{er} prévoit un étaielement sur la sous face de son immeuble or en 1970 il a fait réaliser une dalle béton de sorte que le plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble ne repose pas sur les poutres surplombant le canal de la robine ;
- les travaux préconisés ne peuvent être réalisés en pratique.

Par trois mémoires en défense, enregistrés les 22 mai 2024, 16 avril et 28 mai 2025, la commune de Narbonne, représentée par Me A, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. X une somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable ;
- les moyens soulevés par M. X ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code civil ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Pastor,
- les conclusions de Mme Delon, rapporteure publique,
- les observations de Me B, représentant M. X, et celles de Me A, représentant la commune de Narbonne.

Considérant ce qui suit :

1. M. X est propriétaire d'immeubles sis sur les parcelles cadastrées ... sur le territoire de la commune de Narbonne. Ses immeubles sont bâtis sur le pont des marchands qui permet le passage du canal de la robine. La commune de Narbonne a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Montpellier à l'effet de désigner un expert en vue d'examiner l'état des immeubles situés sur l'arche centrale du pont des Marchands du n°13 au n°18 de la rue et de déterminer les mesures indispensables à prendre pour faire cesser l'imminence du danger éventuellement constaté. Le 28 novembre 2022 le collège d'experts, désigné par ordonnance du 29 septembre 2022 du juge des référés, a rendu un rapport intermédiaire relatif aux parcelles de M. X qui a préconisé des mesures d'urgence temporaire afin de mettre fin provisoirement à la menace grave pour la sécurité des occupants des immeubles et pour la sécurité publique. Le 31 mars 2023 le collège d'experts a rendu son rapport général d'expertise traitant des « pathologies généralisées » qui ne peuvent être traitées que par îlot. Par arrêté du 14 avril 2023, le maire de Narbonne a pris un arrêté permanent de mise en sécurité-procédure urgente aux termes duquel il a mis en demeure les propriétaires privées des parcelles cadastrées ..., sans délai et au plus tard sous 15 jours, de diligenter une étude permettant un relevé structurel des bâtiments en hyperstructure des arcs et une études des descentes de charges sur chaque arc ainsi qu'une étude géotechnique permettant de définir une méthode d'étalement provisoire générale sur la sous-face des constructions ainsi que dans les immeubles et ce, le cas échéants en fonction des résultats de l'étude, sur l'ensemble des niveaux. Constatant le 2 juin 2023, la non-exécution de cet arrêté, la commune a mandaté M. Y, ingénieur conseil, qui le 23 août 2023 a calculé les descentes de charges sur l'ensemble du pont après visite de l'ensemble des immeubles et la société SGMAR qui, le 23 octobre 2023, a rendu deux rapports, un sur la capacité portante de la voûte centrale et un sur la capacité portante des arches additionnelles du pont. Par arrêté du 24 octobre 2023, le maire de Narbonne a pris un arrêté permanent de mise en sécurité-procédure urgente aux termes duquel il met en demeure les propriétaires des parcelles ... dans un délai de six jours au plus tard de diligenter une entreprise spécialisée permettant de mettre en œuvre la méthode d'étalement provisoire générale sur la sous-face des constructions, correspondant aux planchers bas des immeubles visés en fonction des résultats des études réalisées et jointes à l'arrêté, notamment celles portant sur les descentes de charges sur chaque arc ainsi que les résultats de l'étude géotechnique, réalisés au droit des berges du canal de la robine, sous le contrôle d'un bureau d'étude assurant la maîtrise d'œuvre jusqu'à exécution complète, la mise en place d'une

instrumentation permettant de suivre en temps réel la totalité des arcs supportant les immeubles et sans délai et périodiquement, à partir de la mise en place de l'instrumentation de faire des vérifications périodiques de l'étalement mise en œuvre sur la sous face des constructions ainsi que des arcs à l'aide de cette instrumentation. Par les requêtes susvisées M. X demande au tribunal d'annuler au tribunal l'arrêté du 14 avril 2023 du maire de Narbonne en tant qu'il prévoit à son alinéa 5 qu'il devra réaliser une études « des descentes de charge sur chaque arc ainsi qu'une étude géotechnique permettant de définir une méthode d'étalement provisoire générale sur la sous-face des constructions ainsi que dans les immeubles et ce, le cas échéant en fonction des résultats de l'étude sur l'ensemble des niveaux » ainsi que de l'arrêté du 24 octobre 2023.

2. Les requêtes susvisées présentées par M. X concernent la situation d'un même propriétaire d'un immeuble présentant des risques pour la sécurité de ses occupants et la sécurité publique et présentent à juger des questions semblables. Elles ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a donc lieu de les joindre pour qu'il y soit statué par un seul jugement.

Sur les conclusions tendant à constater l'illégalité de l'arrêté du 11 septembre 2020 du maire de Narbonne portant opposition au transfert des pouvoirs de police spéciale du maire au président du grand Narbonne communauté d'agglomération :

3. Les conclusions présentées par M. X tendant à ce que le tribunal constate l'illégalité de l'arrêté du 11 septembre 2020 du maire de Narbonne portant opposition au transfert des pouvoirs de police spéciale du maire au président du grand Narbonne communauté d'agglomération constitue des conclusions en déclaration de droit dont il n'appartient pas au juge administratif de connaître. Il y a lieu d'accueillir la fin de non-recevoir opposée sur ce point par la commune de Narbonne.

Sur les conclusions de plein de contentieux :

4. D'une part aux termes de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation : « *La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.* ». L'article L. 511-9 du même code « *Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.* ». L'article L. 511-11 : « *L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances : 1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ; 2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ; 3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ; 4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif. L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter*

est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais. L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction. Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, les mesures prescrites et toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22. »

5. D'autre part aux termes de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation : *« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »*. L'article L. 511-20 dispose que *« Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables. »* et l'article L. 511-21 que *« Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14. Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2. »*.

6. Enfin, l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit que *« le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public »*.

7. M. X soutient que les arrêtés en litige sont illégaux en ce qu'ils mettent à la charge de propriétaires privés la réalisation d'études complexes et générales ainsi que la réalisation de travaux d'étaie général provisoire des arcs composant le pont qui relèvent de la propriété de la commune de Narbonne.

8. D'une part, les ponts sont au nombre des éléments constitutifs des voies dont ils relient les parties séparées de façon à assurer la continuité du passage. Il résulte de l'instruction que le pont des marchands permet le franchissement du canal de la robine par la rue des marchand, voie publique communale, laquelle est assise sur la voûte centrale du pont.

9. D'autre part, il résulte de l'instruction que le pont est certes constitué d'une voûte centrale, qui date de l'époque romaine, laquelle supporte ainsi qu'il vient d'être dit la rue communale mais également d'une série d'arcs, au nombre de sept, qui ont été ajoutés entre le 15^{ème} et le 16^{ème} siècle dans la continuité physique de la voûte centrale, lesquels supportent des immeubles privés. Si le collège d'experts relève dans son rapport général une séparation physique d'au moins 15 cm entre la voûte centrale et ces ajouts ultérieurs, il rappelle la

continuité physique initiale entre ces éléments. En outre, dans ses développements, il constate l'unicité de l'ouvrage pont, tout en distinguant ses différentes composantes pour remédier aux pathologies constatées. Également, le rapport réalisé par OTEIS Montpellier décrit le pont comme un ouvrage unique mixte, maçonnerie-bois et poutre métallique en amont, d'une longueur totale de 30.65 mètres et comportant 7 arcs. Dans ces conditions, l'ouvrage pont est un ouvrage unique nonobstant ses différentes composantes et leurs constructions à différentes époques.

10. Enfin, il résulte de l'instruction et notamment des mesures préconisées par le collège d'experts que les pathologies concernant la structure porteuse du pont des Marchands entraînent une instabilité de l'ouvrage dans son ensemble. Le collège conclut « concernant le problème structurel de l'arche centrale du pont des marchands, l'état des planchers bois mais aussi les déformations géométriques des arcs engagent la stabilité structurelle de l'hyperstructure ». Pour appréhender à la fois les désordres et les pistes pour y remédier, les experts raisonnent à l'échelle du pont dans sa globalité, et non arc par arc. De même le cabinet Oteis relève que « l'altération des poutres bois, et notamment la flexion excessive des poutres transversales, ne permet pas une projection pérenne de la structure à court terme ». Dans ces conditions, chaque élément de l'ouvrage pont participe de la solidité et du confortement du pont dans sa globalité.

11. Il résulte de ce qui précède, qu'en présence d'un seul et unique ouvrage pont, alors que la voûte centrale qui supporte la rue communale appartient au domaine public communal conformément au principe rappelé au point 8, l'intégralité de l'ouvrage qui ne peut être dissocié fait partie du domaine public communal et ce, sans que puisse y faire obstacle la circonstance que les arcs additionnels à la voûte centrale supportent des constructions d'immeubles privés. Également, la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol, fixée à l'article 552 du code civil, est renversée par l'appartenance du pont dans son intégralité au domaine public communal.

12. Il résulte de ce qui précède que M. X est fondé à demander l'annulation de l'arrêté du 14 avril 2023 en tant qu'il met en demeure les propriétaires concernés de réaliser « une étude des descentes de charge sur chaque arc ainsi qu'une étude géotechnique permettant de définir une méthode d'étalement provisoire générale sur la sous-face des constructions ainsi que dans les immeubles et ce, le cas échéant en fonction des résultats de l'étude sur l'ensemble des niveaux » et, par voie de conséquence, celui du 24 octobre 2023 qui met à la charge des propriétaires concernés la réalisation des travaux de confortation des arcs du pont des marchands.

Sur les frais liés au litige :

13. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. X, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par la commune de Narbonne, au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Narbonne une somme de 1500 euros à verser à M. X sur ce même fondement.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 14 avril 2023 du maire de Narbonne en tant qu'il met en demeure les propriétaires concernés de réaliser « une étude des descentes de charge sur chaque arc ainsi qu'une étude géotechnique permettant de définir une méthode d'étaieement provisoire générale sur la sous face des constructions ainsi que dans les immeubles et ce, le cas échéant en fonction des résultats de l'étude sur l'ensemble des niveaux » et l'arrêté du 24 octobre 2023 sont annulés.

Article 2 : La commune de Narbonne versera à M. X une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. X et à la commune de Narbonne.

Délibéré après l'audience du 23 juin 2025, à laquelle siégeaient :

M. Vincent Rabaté, président,
Mme Isabelle Pastor, première conseillère,
Mme Marion Bossi, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 juillet 2025.

La rapporteure,

Le président,

I. Pastor

V. Rabaté

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet de l'Aude 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 décision.

Pour expédition conforme,

Montpellier, le 7 juillet 2025.

La greffière,