

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

Il est rappelé que l'ordonnance de suspension d'une autorisation d'urbanisme est conditionnée par l'urgence et par la justification « *d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (attaquée)* » (article L. 521-1 du Code de justice administrative). En l'occurrence, le référé suspension dont un extrait est présenté ci-dessous a été rejeté par le juge des référés en date du 23 mai 2011 au motif qu'« *en l'état de l'instruction, aucun des moyens invoqués (n'était) de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée* » (cf. Ordonnance du 23 mai 2011 publiée par ailleurs sur le blog).

L'instruction se poursuit et les arguments développés par les requérants peuvent recevoir approbation au fond (cf. Réplique à la Ville de Paris et Réplique à la SEMAVIP, du 8 août 2011, publiées par ailleurs sur le blog).

Note du blog

(...)

L'état de l'immeuble

(...) il convient :

d'observer que les allégations erronées de la SEMAVIP sur l'état de l'immeuble ont été déterminantes dans la décision de lui octroyer le permis de démolir querellé.

Les requérants en veulent notamment pour preuve le texte de l'architecte rapporteur de la Direction de l'Urbanisme, Sous Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue, Madame Géraldine COUPIN, dans son Rapport d'instruction du 19 février 2010, veille de la date à laquelle sera donné le permis de démolir querellé :

« Dans la continuité des opérations d'aménagement sur le Secteur de Château Rouge, la SEMAVIP, aménageur poursuit les opérations de réhabilitation ou de démolition/reconstruction en vue de la création de logements sociaux pour le compte de la Ville de Paris. La parcelle objet du présent permis de démolir supporte 5 bâtiments représentant 92 logements dont l'état de vétusté conduit à la demande de démolition totale des bâtiments (...) » (Pièce n° 34, p. 2).

Il ressort de ce document que seule la conclusion de la SEMAVIP a été présentée et considérée lors de l'instruction de la demande, conclusion qui aurait « conduit » le pétitionnaire du permis « à la demande de démolition totale ». Or, aucune des annexes à la Notice descriptive de la SEMAVIP du 18 novembre 2009 (Pièce n° 21) ne vient soutenir cette conclusion purement opportuniste, justifiée par aucun élément de fait et aucune expertise technique sur l'état réel de l'immeuble, dont le maire de Paris avait pourtant expressément demandé, dans l'exposé des motifs qui devait conduire le Conseil municipal à l'autoriser à signer un avenant le concernant, qu'il fasse l'objet d'« un diagnostic approfondi quant à la structure porteuse de l'immeuble ».

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

En prévision des délibérations du Conseil municipal des 3 et 4 avril 2006 qui ont autorisé le maire de Paris à engager la procédure de DUP et d'expropriation, sans que ni l'une ni l'autre (ni la DUP ni l'expropriation) ne découlent nécessairement, ni en fait ni en droit, sur la démolition de l'immeuble, M. Bertrand DELANOË indiquait en effet :

« Sous réserve d'un diagnostic approfondi quant à la structure porteuse de l'immeuble qui, en apparence, présente quelques désordres liés notamment aux problèmes d'humidité, une démolition/reconstruction n'est pas souhaitée eu égard à la qualité architecturale de l'ensemble immobilier, notamment sur la partie donnant rue Cavé » (Pièce n° 10-a) ;

Les seules expertises pouvant se rapprocher du « diagnostic approfondi » susceptible de modifier la volonté du maire de Paris quant à la non démolition du bâtiment et, en conséquence, celle du Conseil municipal qui l'a autorisé à mandater la SEMAVIP dans le cadre express de son exposé des motifs, c'est-à-dire pour sa réhabilitation, sont :

- une « Analyse des caractéristiques de l'immeuble » faite par Violette DULLIN, architecte, en date du 13 juin 2008 à la demande du Syndicat des copropriétaires alors encore en place, et
- un « Diagnostic technique » établi dix jours plus tard, le 23 juin 2008 par la Sté ATHIS Conseils pour le compte de la SEMAVIP, elle-même alors copropriétaire de l'immeuble à raison de 420 millièmes.

Les deux rapports (respectivement Pièce n° 5 et Pièce n° 25) se rencontrent sur le caractère nullement définitif des désordres localisés recensés ; ils s'accordent notamment sur « la structure porteuse de l'immeuble » à laquelle se référerait expressément le maire de Paris dans son exposé des motifs à la Délibération du Conseil municipal des 3 et 4 avril 2006, et ses fondations, jugées saines dans les deux rapports.

Il est à noter cependant que le rapport DULLIN s'inscrit dans la volonté de la copropriété de l'époque de sauver tant son existence comme telle (copropriété) que l'immeuble dont la SEMAVIP avait alors déjà acquis un peu plus de 40%. Il est ainsi plus fouillé et plus détaillé que le rapport ATHIS.

Le rapport DULLIN se veut en effet une « étude de réhabilitation complète » de l'immeuble. Il est à cet égard prospectif et analyse les remembrements et permutations de lots possibles. Le rapport ATHIS se veut une photographie statique de l'ensemble immobilier.

Ils se rejoignent sur les fondations de l'immeuble, tant dans leur constitution

faite de « sous sol en voûtes de pierres, particulièrement aptes à subir sans dommages la présence prolongée d'un taux d'humidité excessif lié à une insuffisance de ventilation et à des fuites plus ou moins importantes sur des canalisations tant d'évacuation que d'alimentation » selon Mme DULLIN (p. 2) ;

« constituées de voûte(s) en pierres maçonnées », selon la Sté ATHIS (p. 3) ;

que dans leur état en juin 2008 :

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

« une visite des caves du bâtiment A ainsi que celles situées sous le local privatif en rez-de-chaussée nous (a) permis de constater que les fondations ne présentent pas de désordres significatifs ni de trace d'eau », selon le rapport ATHIS ;

Mme DULLIN confirmant sur ce point : *« Les réparations à prévoir sur ces parties maçonnées sont donc très limitées ».*

Ils divergent, en revanche, sur les façades (structure et état) :

« Façades sur rues en pierres sur les étages inférieurs, en briques au-dessus du 3^{ème} étage, en fort bon état, comme en témoigne le nombre restreint et la faible largeur de fissures que l'on peut relever sur l'enduit en ciment qui a été appliqué sur leur parement extérieur il y a une dizaine d'années, type de revêtement très rigide sur lequel se seraient développées, si s'était produite la moindre déformation mécanique du support, de nombreuses fissures et crevasses » ; et « façades sur cour centrale en pans de bois avec remplissage en plâtre », rapporte Mme DULLIN;

« Façades et murs de refend en colombage, comportant une structure à pans de bois bloqué(s) par de la maçonnerie », selon le rapport ATHIS, qui ne semble distinguer ni la structure des façades rues de celle des façades cour, ni celle des trois étages inférieurs et des trois supérieurs, et précise que « ces murs présentent par endroit d'importantes dégradations ».

Sur la structure d'origine, le rapport DULLIN est plus précis en ce sens qu'il distingue les trois premiers étages (R+2) en pierres et les trois suivants (3^e, 4^e, 5^e), rejoignant en cela les indications fournies par le cadastre de la Ville de Paris de 1862 qui date de 1856 la construction des étages en pierre, et de 1859 l'« addition des 3^e, 4^e et 5^e étages faite en moellons, briques et pans de bois ».

Les deux rapports divergent encore sur les planchers, dans leur structure :

« Planchers d'étages à ossature en bois composée de poutres maîtresses de forte section, environ 30x30 cm, portant de façades sur rues en maçonnerie à façades sur cour centrale en pans de bois auxquelles elles sont assemblées selon les méthodes traditionnelles, à mi-bois avec renforts métalliques. Ces poutres principales, distantes les unes des autres de 4,50 à 5,00m, reprennent sans retombées la portée de solives parallèles aux façades, qui comportent en sous face un lattis bois avec enduit plâtre, et en partie haute un revêtement en parquet de bois », selon Mme DULLIN;

« Les planchers ne participent pas à la structure », selon ATHIS Conseils.

leur état :

« La décomposition localisée du bois sera mise en évidence par des purges et sondages systématiques dans les plafonds, particulièrement au droit des installations sanitaires vétustes, pour dénombrer les dislocations d'assemblages de

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

poutraisons et pourriture de pièces maîtresses liées à des pénétrations d'humidité à la suite de dégâts des eaux répétitifs.

Le renforcement des parties défectueuses se fera après purges soigneuses, par mise en œuvre de pièces d'assemblage et de profilés appropriés solidement ancrés dans le bois sain conservé et traité aux xylophènes curatifs et préventifs. La surface prévisionnelle totale sera, pour l'étude de coût, de 300 m².

À la suite, reconstitution de tous enduits défectueux ou manquants aux plafonds », indique très précisément le rapport DULLIN;

« Les planchers bois sont à remplacer à 90% de leur surface » constate plus laconiquement la Sté ATHIS ;

et leur horizontalité, Mme DULLIN signalant *« la parfaite horizontalité des dessus de planchers »* et la Sté ATHIS estimant que *« la plupart présente un manque d'horizontalité »*, la première précisant, dans le contexte de réaménagement qu'elle présente :

« La parfaite horizontalité des dessus de planchers, dont la déformation localisée, en dehors des zones sinistrées par les dégâts des eaux, est à attribuer à un léger fléchissement sans caractère de gravité et surtout sans rapport avec de quelconques tassements différentiels, comme en témoigne l'absence de toute crevasse dans les voûtes de pierre du sous-sol, sera ensuite traitée dans le cadre de l'aménagement des nouveaux locaux programmés ».

Sans entrer plus avant dans le détail des deux rapports, dont il est rappelé qu'ils se suivent de dix jours seulement, Mme DULLIN signant son expertise pour la copropriété le 13 juin 2008, ATHIS la sienne pour la SEMAVIP le 23 juin 2008, il est à noter que le rapport ATHIS, seul document présenté au final par la SEMAVIP, ne conduit lui-même pas à la décision de démolition totale.

Or, c'est dans ce contexte que la SEMAVIP prétend demander aujourd'hui au Tribunal administratif, et cela précisément en réponse au grief qui lui est fait par les requérants d'avoir hautement exagéré les désordres relatifs à l'état de l'immeuble, de :

« rejeter les conclusions du rapport de l'architecte mandaté par le Syndicat des copropriétaires, celui-ci n'ayant pas été désigné de manière contradictoire »
(Conclusions SEMAVIP, instance n° 1016853/7-3, 4 mars 2011, p. 12).

Ce faisant, la SEMAVIP donne a posteriori au Rapport DULLIN un poids nouveau, qu'il convient d'analyser à la lumière de son poids réel, tant il apparaît qu'il dérange aujourd'hui la SEMAVIP dans son entreprise de démolition, et qu'il est l'un des éléments poussant le démolisseur à la précipitation, au risque d'empêcher la contre-expertise qui s'impose pourtant à la lecture des rapports Dullin et ATHIS.

*

Le rapport DULLIN avait été écarté déjà par la SEMAVIP lors de l'Assemblée générale de la copropriété des 25 rue Stephenson et 2 rue Cavé du 2 octobre 2008.

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

L'argument invoqué par la SEMAVIP le 4 mars 2011 à fin de voir rejeter les conclusions du rapport DULLIN par le Tribunal de céans est significatif du désarroi dans lequel ce rapport place le démolisseur.

Selon la SEMAVIP, le rapport devrait en effet être rejeté parce que son auteur n'aurait pas été désigné de manière contradictoire.

Or, au moment où Mme DULLIN rend son rapport, le 13 juin 2008 après une analyse qui se révèle pour le moins minutieuse, la SEMAVIP est elle-même copropriétaire et, sauf à revendiquer un litige couvant ou déjà avéré, plus grave que les voies de fait précédemment évoquées, elle n'est alors pas en position d'exiger que le rapport DULLIN ait un caractère contradictoire, au sens où la copropriété aurait dû demander ce rapport dans le cadre d'une expertise judiciaire à l'encontre d'un de ses membres, en l'occurrence la SEMAVIP.

À la différence du rapport ATHIS qui le suit de dix jours, rapport exclusivement destiné à la SEMAVIP qui en est l'unique mandant, le rapport DULLIN est clairement adressé à la copropriété, aux bons soins de son syndic, le Cabinet Lamy Montmartre, avec ses plans et sa note d'honoraires, dont la SEMAVIP aura payé son écot à la mesure des tantièmes qu'elle possédait alors.

Le rapport DULLIN est au demeurant l'objet d'une étude approfondie lors de l'Assemblée générale des copropriétaires du 2 octobre 2008, qui réunit 923/1000^{ème} du syndicat présents ou représentés, et lui consacre cinq points à l'ordre du jour, soit les résolutions 14 à 18 (Pièce n° 35).

Le rapport et les travaux qu'il préconise pour réhabiliter l'immeuble seront soutenus par l'ensemble des copropriétaires non institutionnels présents et représentés soit 15 sur 16 totalisant 503/1000^{ème} du syndicat sur les 923/1000^{ème} présents.

La SEMAVIP seule vote contre le projet, ses étapes, les réparations premières et urgentes (travaux de confortation nécessaires à la levée de l'arrêté de péril, résolution n° 14 adoptée à la majorité, rejetée par la SEMAVIP), l'engagement dans les travaux plus amples et le prêt que les copropriétaires non institutionnels souhaitaient contracter à cette fin (résolution n° 15 adoptée à la majorité, rejetée par la SEMAVIP) et, surtout, la permutation de lots, nécessaire à la mise en œuvre du projet Dullin (résolution n° 16).

Dans un vote qu'il recense nominativement, le procès-verbal d'Assemblée générale indique : « Cette résolution n'étant valable qu'avec l'accord de la SEMAVIP pour la permutation des lots pour le remembrement, la résolution est rejetée », les résolutions d'application n° 17 et 18 devenant de ce fait sans objet.

La demande de la SEMAVIP au Tribunal de céans de « rejeter les conclusions du rapport de l'architecte mandaté par le Syndicat des copropriétaires » indique combien ce rapport est central à la bonne compréhension de l'état de l'immeuble au moment de la demande d'autorisation de le démolir (décembre 2009), et combien il est important de préserver les preuves et de constater cet état avant que la SEMAVIP n'empêche tout nouvel examen.

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

L'argument concernant le prétendu caractère non contradictoire du rapport Dullin met en lumière le caractère absolument unilatéral du rapport ATHIS, établi pourtant à une époque où la SEMAVIP n'était pas propriétaire unique du bâtiment et n'était pas censée avoir déjà opté pour sa démolition.

Pourtant, et sans qu'il ne soit alors nécessaire de respecter une procédure contradictoire, la SEMAVIP étant - dans sa perspective, contestée par les requérants - libre d'agir comme elle l'entend avec un immeuble dont elle est devenue propriétaire par ordonnance d'expropriation rendue le 4 mars 2009, la société pétitionnaire du permis de démolir contesté appuie sa demande sur le seul rapport ATHIS, du 23 juin 2008 (annexe 4 à sa demande), auquel elle joint (annexe 5 à sa demande) un « Compte rendu des décisions prises par le Comité technique du 19 décembre 2008 », le second étant tributaire du premier puisque aussi bien, la SEMAVIP présente l'annexe 4 comme « Extrait du document technique sur le devenir de l'immeuble présenté au Comité Technique du 19 décembre 2008 » (Pièce n° 36).

Or, le deuxième document rend compte d'une réunion viciant profondément la légalité de l'instruction de la demande de permis de démolir et, en conséquence, l'octroi du permis querellé.

La SEMAVIP tente en effet de faire état d'un prétendu « Comité technique décisionnel », dont elle présente le « compte rendu » en annexe 5 de son dossier de demande de permis de démolir sous le titre : « Décisions prises par le Comité technique », comme pour renforcer sémantiquement le défaut manifeste d'assise légale de ce comité et l'absence de compétence, au sens du droit administratif, tant des personnes présentes à titre individuel que du « comité décisionnel » en soi, à prendre une « décision » que le maire lui-même n'aurait pu prendre sans consulter le Conseil municipal.

Au détour des quatorze lignes consacrées au bâtiment concerné, qui n'évoquent aucun débat, aucun vote, et contiennent de fausses informations, le compte rendu indique pourtant : « La démolition/reconstruction du 25 rue Stephenson est actée » (Pièce n° 36, p. 3).

Les participants à la réunion de ce comité sont principalement des représentants de la Mairie de Paris, dont plusieurs appartenant à des Directions qui seront chargées, un an plus tard, d'instruire la demande de permis en vue d'une démolition qu'ils auraient déjà « actée ».

À titre d'exemple, Monsieur Pascal TASSERY, qui participe au « Comité technique décisionnel » au nom de la Direction de l'Urbanisme est, au sein de la Sous-Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue, le responsable de la dite Sous-Direction pour la 2^{ème} Circonscription de Paris incluant le 18^{ème} arrondissement et, à ce titre, le supérieur hiérarchique de Madame Géraldine COUPIN, qui sera chargée, un an plus tard, d'instruire la demande de la SEMAVIP déjà « actée » par son patron, et d'en signer le « Rapport d'instruction » (Pièce n° 34) du 19 février 2010 en ne retenant que les éléments présentés au « Comité technique décisionnel ».

La société pétitionnaire du permis de démolir est elle-même représentée par six personnes sur les vingt-deux constituant le prétendu « Comité décisionnel », soit :

- deux personnes directement au titre de la SEMAVIP ;

Extrait du mémoire de Référé suspension du 2 mai 2011

- deux autres au nom du Cabinet d'architectes coordinateur de ses projets, auteur des « Recommandations » susceptibles de guider la construction qui pourrait suivre la démolition, présentée en annexe n° 8 à la demande de permis de démolir ;
- deux autres encore représentant, l'une le cabinet de BET PHILIP Ingénierie, maître d'œuvre désigné parallèlement à la SEMAVIP maître d'ouvrage dans l'expertise commune du 10 septembre 2006, l'autre la Sté ATHIS, auteur du document du 23 juin 2008 précité et de la « Méthodologie de démolition » du 29 novembre 2010.

(...)