

N° 08312

M. A.X

Mme Lacau
Rapporteur

M. Briseul
Rapporteur public

Audience du 12 février 2009
Lecture du 26 février 2009

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 10 octobre 2008, présentée pour M. A.X, demeurant (.../...), par Me Loste ; M. X demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en date du 8 février 2007 par lequel le président de la province Sud a accordé à M. Y un permis de construire pour l'édification d'une maison d'habitation au lieu-dit « Bouraké » sur le territoire de la commune de Boulouparis ;

2°) de condamner solidairement la province Sud, M. Y et M. Z à lui verser une somme de 100.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la délibération n° 19 du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire dans la province Sud ;

Vu la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code de justice administrative, dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience du 12 février 2009 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller,
- les observations de M. Y,
- et les conclusions de M. Briseul, rapporteur public ;

Considérant que M. X conteste l'arrêté en date du 8 février 2007 par lequel le président de la province Sud a délivré à M. Y un permis de construire pour l'édification d'une maison d'habitation au lieu-dit « Bouraké » sur le territoire de la commune de Boulouparis ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par M. Y:

Considérant, d'une part, que M. X est propriétaire du lot n° 11 du Morcellement Bouraké, jouxtant le terrain d'assiette de la construction autorisée par le permis attaqué, délivré le 8 février 2007 par le président de la province Sud à M. Y; qu'ainsi, alors même que cette construction, masquée par la végétation, ne serait pas visible depuis son habitation dans laquelle il ne résiderait qu'occasionnellement, M. X justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour agir à l'encontre du permis contesté ;

Considérant, d'autre part, qu'il résulte des dispositions combinées des articles R. 421-1 et R. 421-6 du code de justice administrative que la juridiction peut être saisie par des tiers par voie de recours formé contre une décision dans les trois mois à partir de la publication de cette décision ; qu'aux termes de l'article 32 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire dans la province Sud : « Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. (...) Le panneau d'affichage indique le nom (...) du bénéficiaire (...) la date et le numéro du permis, la nature des travaux, l'adresse où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier. En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis est affiché à la mairie pendant trois mois (...) » ; qu'en précisant qu'un permis de construire doit être affiché sur le terrain et, sous forme d'extrait, à la mairie, ces dispositions ont eu pour objet de donner aux tiers intéressés un délai suffisant pour connaître l'objet et les modalités du permis et, par suite, pour faire valoir utilement leurs droits devant le juge administratif ; que pour que le délai de recours puisse courir à l'égard d'un permis de construire, la publication doit être complète et régulière ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'arrêté contesté ait fait l'objet d'un affichage en mairie dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires précitées ; qu'ainsi, le délai de recours contentieux de trois mois imparti en vertu des dispositions combinées des articles R. 421-1 et R. 421-6 du code de justice administrative n'a pu courir à l'encontre de M. X ; que, dès lors, la requête enregistrée le 10 octobre 2008 n'a pas été présentée tardivement ;

Considérant qu'il en résulte que les fins de non-recevoir opposées par M. Y doivent être écartées ;

Sur la légalité de l'arrêté attaqué :

Considérant qu'aux termes de l'article 23 de la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud : « Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la

superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent, ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain. » ; que l'article 24 de la même délibération dispose : « En cas d'inobservation des dispositions du présent titre, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou constructions compris dans le lotissement, peut être prononcée à la requête de l'acquéreur ou du locataire ou, à défaut, de l'autorité compétente (...) » ; qu'il résulte de ces dispositions que toute construction nouvelle nécessitant une division d'une parcelle d'un lotissement doit être précédée d'une modification du règlement du lotissement ; que l'arrêté n° 239 du 2 février 1989 autorise la création du lotissement « Morcellement Bouraké » comprenant quarante-trois lots constructibles ; qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'a eu pour effet de soustraire les divisions ultérieurement envisagées par les copropriétaires aux règles d'approbation prévues par les dispositions susrappelées de l'article 23 de la délibération du 27 juillet 2006 ; qu'il ressort des pièces du dossier que le lot n° 10 du Morcellement Bouraké a fait l'objet d'une division en deux lots n° 53 et n° 54 et que le terrain d'assiette du projet litigieux était lui-même issu d'une copropriété horizontale par division du lot n° 53 en deux lots n° 53A et 53B ; qu'il n'est pas établi ni même allégué que ces divisions en propriété ou en jouissance aient été autorisées dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires susmentionnées ; qu'ainsi, le permis en cause a été délivré en méconnaissance de l'autorisation de lotissement accordée le 2 février 1989 et des dispositions de l'article 23 de la délibération du 27 juillet 2006 ; que, dès lors, et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen de la requête, M. X est fondé à demander l'annulation de l'arrêté du 8 février 2007 du président de la province Sud ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce soit mise à la charge de M. Z, qui n'a pas la qualité de partie à l'instance, la somme que M. X demande au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner M. Y à verser à M. X la somme qu'il demande au même titre ; qu'il y a lieu, en revanche, de condamner sur le même fondement la province Sud à verser une somme de 100.000 F CFP au requérant ;

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 8 février 2007 par lequel le président de la province Sud a délivré un permis de construire à M. Y est annulé.

Article 2 : La province Sud versera à M. X une somme de cent mille F CFP (100.000) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête de M. X est rejeté.