

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 11127

M. X.

M. Desramé
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie,

Audience du 30 juin 2011
Lecture du 13 juillet 2011

Vu la requête, enregistrée le 21 avril 2011, présentée par M. X., élisant domicile (...) ; M.X. demande au Tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté n° 2007/626 en date du 2 mai 2007 par lequel le maire de Nouméa a délivré à Sunset Investissements un permis de construire de deux bâtiments à usage de commerces, de bureaux et de logements sur le lot n° 16 sis à la baie des Citrons ;

M.X. soutient :

- que par arrêté n°2007/626 attaqué, le maire de Nouméa a délivré à Sunset Investissement un permis de construire pour deux bâtiments à usage de commerce et logements sur le lot n° 16 de la baie des Citrons à Nouméa ;
- que par acte notarié du 6 avril 2004, il a fait l'acquisition d'un appartement situé dans l'immeuble « Le Ballah » à la baie des Citrons ;
- qu'en sa qualité de propriétaire, il dispose d'une servitude de passage définie et décrite dans l'acte de propriété ;
- que le 8 novembre 2010, le syndic « Antipode Immobilier » a alerté les copropriétaires du Ballah en leur rappelant qu'ils disposaient d'une servitude, mais que celle-ci était empiétée par le promoteur du « Mirage plaza », sans qu'un acte authentique intervienne ;
- que le 21 décembre 2010, il a formé un recours gracieux auprès du maire de Nouméa afin d'obtenir la jouissance pleine et entière de la servitude de passage, ainsi que le retrait partiel de l'arrêté attaqué, en ce qu'il modifie le régime de la servitude privée et sa destination ;
- que le maire de Nouméa a rejeté son recours gracieux le 24 janvier 2011 ;
- que le maire de Nouméa a méconnu les dispositions de l'article 1er de l'arrêté attaqué en imposant « de facto » aux copropriétaires de la résidence « Le Ballah » la mise en place d'une voie d'accès unique pour l'ensemble du complexe et en ignorant l'existence de leur servitude ;
- que le maire a commis une grave irrégularité, ne disposant d'aucune compétence pour « contraindre » la propriété privée ;

- qu'en outre, le maire est intervenu dans un domaine manifestement insusceptible de se rattacher à l'exercice d'un pouvoir lui appartenant ;
- que l'arrêté attaqué est constitutif d'une voie de fait et qu'il est ainsi inexistant ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 20 mai 2011, présenté par le maire de la commune de Nouméa ; il conclut au rejet des conclusions de la requête ;

Le maire de la commune de Nouméa fait valoir:

- que par acte notarié du 6 avril 2004, M.X. a acquis un appartement situé dans l'immeuble "Le Ballah" ;
- qu'il dispose ainsi d'une servitude de passage définie et décrite dans l'acte de propriété ;
- que le 21 décembre 2010, M.X. a déposé un recours gracieux afin d'obtenir la jouissance pleine et entière de la servitude et le retrait partiel de l'arrêté attaqué en ce qu'il modifie le régime de la servitude et sa destination ;
- que par courrier du 24 janvier 2011, le recours du requérant a été rejeté et il a été informé de l'institution d'une servitude judiciaire ;
- que le moyen tiré par M.X. de la violation des dispositions de l'article 1er de l'arrêté attaqué doit être rejeté ;
- que le respect des dispositions de l'article 1er de l'arrêté n° 2007/626 relatives à la mise en place d'un accès unique constaté par acte authentique entre les parties ne s'impose qu'au demandeur de l'autorisation de construire et non pas à son auteur ;
- qu'en application des dispositions de l'article 2 de l'arrêté n° 2007/626 attaqué, le permis de construire est délivré sans préjudice du droit des tiers ;
- que l'autorité administrative n'est pas contrainte de prendre en compte les servitudes de droit privé qui pourraient grever le terrain du demandeur ;
- que les contestations soulevées par M.X. concernant l'étendue de la servitude de passage ou son accès sont sans aucune influence sur la légalité du permis de construire accordé à Sunset Investissements ;
- qu'ainsi, aucune violation des règles de droit privé ne peut lui être reprochée ;
- qu'en prenant l'arrêté litigieux, l'administration n'a commis aucune voie de fait ;
- que l'atteinte à une servitude de passage ne saurait constituer une voie de fait, dès lors qu'elle entraîne une gêne apportée au libre usage de la servitude, et non pas une emprise sur la propriété, ni une perte d'un droit de propriété ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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 la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud, ensemble le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

Vu le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;
Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 30 juin 2011 ;

- le rapport de M. Desramé, rapporteur ;

- les observations de Mlle Coret pour la commune de Nouméa,
- et les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

Considérant que, par l'arrêté attaqué n° 2007/626 en date du 2 mai 2007, le maire de la commune de Nouméa a accordé à la société Sunset Investissements un permis de construire de deux bâtiments à usage de commerces, de bureaux et de logements sur le lot n° 16 - Morcellement des deux Baies situé à la baie des Citrons à Nouméa ;

Considérant que M.X., propriétaire d'un appartement situé dans la résidence « Le Ballah » sise sur le lot avoisinant le lot n° 16 du permis de construire délivré par le maire le 2 mai 2007, demande l'annulation dudit arrêté au motif que, d'une part, la commune de Nouméa aurait méconnu les dispositions de l'article 1er de l'arrêté n° 2007/626 en ce qu'elle a imposé aux copropriétaires de l'immeuble « Le Ballah » la mise en place d'une voie d'accès unique pour l'ensemble du complexe regroupant le centre commercial existant, le « Mirage Piazza », le « Sunset Mirage » et la résidence « Le Ballah », en violation de leur servitude de passage définie et décrite dans l'acte de propriété, et, d'autre part, au motif que le maire de la commune de Nouméa aurait commis une voie de fait « en intervenant par arrêté pour modifier substantiellement un acte concernant la propriété privée » et « en disposant à son gré d'une servitude privée » ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes des dispositions de l'article 1er de l'arrêté attaqué : « (...) Concernant les accès : Compte tenu du danger que représenterait l'ouverture d'une nouvelle entrée/sortie à proximité de celle existante sur le lot voisin appartenant à la société Baie des Citrons Développement et conformément aux plans fournis n° 01B et 06 bis seule la solution d'un accès commun desservant à la fois le centre commercial existant, le Mirage Piazza, le Sunset Mirage et le Ballah est autorisée à partir de la promenade Roger Laroque. Il devra faire l'objet d'un acte authentique entre les parties. (...) » ;

Considérant que les conditions dans lesquelles ce permis de construire a été exécuté sont sans effet sur sa légalité ; qu'en tout état de cause il ressort des dispositions précitées qu'elles ne s'imposent qu'à Sunset Investissements, en sa qualité de demandeur de l'autorisation de construire ; qu'il appartient, ainsi, au promoteur immobilier d'effectuer les démarches nécessaires visant à la mise en place de l'accès commun précité et d'aboutir à un accord entre les parties susceptible de faire l'objet d'un acte authentique ; d'ailleurs, il ressort des pièces versées au dossier et notamment du courrier adressé par le maire de la commune de Nouméa à M.X. le 19 janvier 2011, que trois réunions tendant à la recherche dudit accord se sont déroulées en mairie à son initiative avec la participation des syndics du Mirage Piazza, de la résidence « Le Ballah » et du centre commercial de la Baie des Citrons ; que dès lors, le moyen tiré de la violation par la commune de Nouméa des dispositions de l'article 1er de l'arrêté attaqué ne peut qu'être rejeté ;

Considérant, en deuxième lieu, que le motif tiré par M.X. de ce que l'arrêté attaqué méconnaîtrait l'existence de servitudes de droit privé qui ont été reconnues à son profit par l'acte notarié de propriété du 6 avril 2004 en sa qualité d'acquéreur d'un appartement dans l'immeuble « Le Ballah » sis sur le lot n° 17 avoisinant le lot faisant l'objet du permis de construire litigieux n'est pas au nombre de ceux qui peuvent justifier le refus d'un permis de construire, celui-ci étant délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant, en troisième lieu, que la contestation soulevée par le requérant sur l'étendue de la servitude de passage dont bénéficie en l'espèce Sunset Investissements en sa qualité de promoteur immobilier et sur les conditions dans lesquelles celui-ci s'en est prévalu est sans influence sur la légalité du permis de construire qui, comme il a été dit ci-dessus, n'est délivré que sous réserve du droit des tiers ;

Considérant, enfin, qu'il n'y a de voie de fait que lorsque l'administration, soit a procédé à l'exécution forcée, dans des conditions irrégulières, d'une décision même régulière, portant une atteinte grave au droit de propriété ou à une liberté fondamentale, soit a pris une décision ayant l'un ou l'autre de ces effets à la condition que cette dernière décision soit elle-même manifestement insusceptible d'être rattachée à un pouvoir appartenant à l'autorité administrative ; qu'ainsi les travaux de construction de bâtiments à usage de commerces, de bureaux et de logements entrepris, suite à autorisation, par un promoteur immobilier sur un terrain dont il est propriétaire, ne sauraient être regardés, alors même que la construction, méconnaîtrait des servitudes de passage de droit privé établies dans l'intérêt d'un fonds voisin, ni comme une emprise irrégulière sur ce fonds, ni comme une voie de fait ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M.X. n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêté n° 2007/626 du 2 mai 2007 ;

D E C I D E :

Article 1er : La présente requête de M.X. est rejetée.