

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE CALEDONIE**

N° 1600151

SARL KARIKATÉ 2

M. Gueguein
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 16 février 2017
Lecture du 9 mars 2017

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête sommaire, enregistrée le 27 avril 2016, et un mémoire complémentaire, enregistré le 8 juillet 2016, la SARL Karikaté 2, représentée par Me Yann Elmosnino, demande au tribunal :

1°) de condamner la commune de Païta à lui verser la somme de 428 574 789 francs CFP au titre des fautes commises par cette dernière dans le cadre de la réalisation du lotissement Karikaté 2 ;

2°) de mettre la somme de 300 000 F CFP à la charge de la commune de Païta au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SARL Karikaté 2 soutient que :

- dans le cadre de son projet de lotissement Karikaté 2, le comportement de la commune est fautif à son égard ; avant le 28 juillet 2015, la commune a procédé à des demandes contradictoires et paradoxales auxquelles elle a toujours satisfait sans jamais obtenir un avis favorable de la commune ; la somme des travaux supplémentaires et modificatifs demandés est importante et a grevé sa situation financière ;

- après le 28 juillet 2015, date d'obtention du certificat de conformité du lotissement, la commune a cherché et a réussi à faire échouer les projets de vente ; elle a refusé de constater l'achèvement des travaux à tort ; le maire de la commune a envoyé un courrier au président de la chambre territoriale des notaires de Nouvelle-Calédonie pour qu'il répercute l'information selon laquelle les lots ne seraient pas viables et que tous les projets de permis de construire recevraient un avis négatif ; le point de vue de la commune sur ce point a par ailleurs évolué en soutenant précédemment qu'aucun des motifs ne pouvaient justifier cette position ; la commune ne pouvait préjuger de sa position sur tous les projets de construction susceptibles d'être déposés ;

- la commune persiste dans son comportement ; le seul acquéreur d'un lot du lotissement a reçu un courrier de la commune explicitant les motifs de l'avis négatif qu'elle émettait sur son projet de construction ;
- les mesures prises par la commune ont pour seul objectif de l'obliger à s'acquitter de la dette contractée auprès de la SEUR de Païta en dehors des règles liées à son placement en procédure de sauvegarde ;
- elle a subi un préjudice important ; tous les compromis de vente sauf un ont fait l'objet de désistement ; les lots ont perdu de la valeur ; la réputation du lotisseur est ternie ; le lotissement a nécessité la mobilisation de ressources pendant de longues et inutiles années ; elle a dû exposer des travaux supplémentaires inutiles ; sa situation financière s'est dégradée au point qu'une procédure de sauvegarde a été initiée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 janvier 2017, la commune de Païta, représentée par la société Juriscal, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 350 000 francs CFP soit mise à la charge de la SARL Karikaté 2 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune soutient que :

- la requête est irrecevable ; la requête est tardive ; la société requérante, dont le statut juridique est incertain, ne justifie pas de la qualité de son gérant pour la représenter ;
- elle n'a commis aucune faute ;
- les préjudices dont fait état la société requérante ne semblent pas clairement établis.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;
- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 28-2006/assemblée de la province Sud du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;
- le code de l'urbanisme notamment le Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;
- 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 publique :

- le rapport de M. Gueguein, rapporteur,
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public,
- et les observations de Me Elmosnino, avocat de la SARL Karikaté 2, de Me Loste, avocat de la mairie de Païta, et de Mme Patissou, représentant la province Sud.

Une note en délibéré présentée pour la SARL Karikaté II par Me Yann Elmosnino a été enregistrée le 20 février 2017.

Considérant ce qui suit :

1. La SARL Karikaté 2 demande la condamnation de la commune de Païta à lui verser la somme de 428 574 789 francs CFP au titre des fautes commises par cette dernière dans le cadre du projet de lotissement Karikaté 2.

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir :

Sur les fautes :

2. La SARL Karikaté 2 soutient que la commune a adopté un comportement fautif à son égard tant pendant les travaux de réalisation du lotissement que postérieurement à la délivrance du certificat de conformité le 25 juillet 2015.

3. La SARL Karikaté 2 soutient que lors de la phase de réalisation du lotissement la commune a multiplié les demandes incohérentes et contradictoires de travaux et de modifications du programme.

4. Il résulte de l'instruction que la commune a, par un avis du 8 septembre 2008, émis un avis défavorable à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de pluie en bordure de parcelle le long de la voirie municipale et a demandé la réalisation d'un tel bassin dans le courant de l'année 2012. Toutefois dans ce courriel du 20 mars 2012, la commune admet être à l'origine de la suppression de ce bassin et justifie son changement de position par la circonstance que la taille limitée des lots et leur topologie semblent rendre les infiltrations possibles et demande au pétitionnaire de préciser la gestion des eaux de toitures et de ruissellement particulièrement sur toutes les parcelles qui n'ont pas de façade sur les voies du lotissement. La SARL Karikaté 2 allègue de l'existence d'autres travaux supplémentaires inutiles, la réalisation d'un réservoir d'eau, d'un carrefour giratoire... sans justifier du caractère fautif des demandes de la commune.

5. Ensuite, la société requérante soutient que la commune a persisté dans son entreprise de harcèlement à l'occasion de la délivrance du certificat de conformité des travaux et en envoyant un courrier au président de la chambre territoriale des notaires de Nouvelle-Calédonie.

6. Il résulte de l'instruction que la province Sud, a délivré à la SARL Karikaté 2 un certificat de conformité des travaux du lotissement en litige par un arrêté du 28 juillet 2015. La commune de Païta, estimant que ce lotissement ne répondait pas aux conditions nécessaires à la délivrance d'un tel certificat en raison de l'absence de finalisation des travaux de réalisation du réseau d'adduction en eau potable a informé le président de la chambre territoriale des notaires de Nouvelle-Calédonie de ce fait et a précisé que la « *commune émettra un avis défavorable à toute demande de permis de construire sur ce lotissement au motif, notamment, que l'alimentation en eau potable de la construction n'est pas assurée* ».

7. Par une requête enregistrée le 27 octobre 2015, ladite commune a contesté la légalité du certificat de conformité pour les mêmes motifs. Par un jugement du 26 mai 2015, le tribunal de céans a annulé le certificat de conformité délivré par le président de l'assemblée de la province Sud.

8. Si la société requérante établit que le réseau d'adduction d'eau potable a été raccordé physiquement au réseau général en 2013, que des tests de pression et des analyses biologiques ont été effectués en 2012 et 2013, il demeure toutefois qu'elle ne démontre pas par les pièces qu'elle produit que les lots du lotissement en litige seraient effectivement alimentés en eau potable et donc viabilisés. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'erreur de fait fondé sur la

délivrance du certificat de conformité précité et sur la finalisation des travaux de réalisation du réseau d'adduction en eau potable doit être écarté.

9. La commune de Païta n'a commis aucune faute en exerçant son droit au recours et en obtenant l'annulation du certificat de conformité des travaux précités. De même, estimant, à raison, que les lots du lotissement Karikaté 2 n'étaient pas réellement viabilisés, elle n'a commis aucune faute en portant cette information à la connaissance du président de la chambre territoriale des notaires de Nouvelle-Calédonie. Elle pouvait, sans commettre de faute, informer ce dernier de ce qu'elle ne donnerait que des avis défavorables aux demandes d'autorisation de construire concernant ce lotissement tant que l'alimentation en eau potable des lots ne serait pas assurée.

10. Aucun élément ne permettant d'établir que l'attitude de la commune serait dictée par la volonté de voir la SARL Karikaté 2 méconnaître au profit de la SEUR de Païta les règles de règlement des créances dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, cette société n'est pas fondée à soutenir que la commune de Païta aurait commis une faute.

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. 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* ».

12. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre la somme de 150 000 F CFP à la charge de la SARL Karikaté 2 au titre des frais exposés par la commune de Païta et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la SARL Karikaté 2 est rejetée.

Article 2 : La SARL Karikaté 2 versera la somme de cent cinquante mille francs CFP (150 000) à la commune de Païta au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.