

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

**N° 1400170**

---

Société Altitude

---

M. Gueguein  
Rapporteur

---

M. Arruebo-Mannier  
Rapporteur public

---

Audience du 19 février 2015  
Lecture du 12 mars 2015

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif  
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 28 avril 2014, présentée pour la société Altitude, dont le siège est (...), par la société d'avocats Juriscal ; la société Altitude demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 29 janvier 2014 par laquelle la commune de Nouméa a rejeté ses réclamations préalables ;

2°) de condamner la commune de Nouméa à lui verser la somme de 438 187 022 F CFP en réparation du préjudice causé par les fautes ayant empêché la réalisation du lotissement « Tina Sommet » autorisé par l'arrêté n° 2003/1393 du 15 octobre 2003 ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa la somme de 438 187 022 F CFP au titre du préjudice subi du fait de l'approbation du 30 mai 2013 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa ;

4°) de mettre la somme de 500 000 F CFP à la charge de la commune de Nouméa au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- la commune a commis une faute en lui délivrant un permis de lotir assorti de deux conditions manifestement illégales et irréalisables ;
- le permis de lotir concerne une parcelle enclavée et est assorti de la condition d'obtenir l'autorisation d'accès à la voirie du lotissement « Tina sur mer » et de raccordement au VRD de ce lotissement ; que la commune aurait dû refuser de délivrer ce permis de lotir avant l'obtention de ces autorisations ;
- que l'édiction de ces conditions est également fautive en ce que la commune ne pouvait ignorer qu'elle n'obtiendrait jamais d'autorisation amiable dans des délais lui permettant de réaliser l'opération ; que la procédure judiciaire est toujours en cours ;

- la commune n'a jamais demandé la rétrocession des voies de ce lotissement ;
- l'adoption du plan d'urbanisme directeur approuvé le 30 mai 2013 a modifié les règles de constructibilité des parcelles du projet de lotissement et a fait perdre toute valeur aux droits acquis du fait du permis de lotir ; que la décision reconnaissant la péremption du permis de lotir ne date que du 31 juillet 2013 et est donc postérieure à la perte de ses droits acquis ;
- la commune a engagé sa responsabilité en raison des promesses qu'elle n'a pas respectées ;
- que par un courrier du 1<sup>er</sup> août 2008, la commune s'était engagée à examiner les demandes de permis de construire selon les règles prévalant à la date du permis de lotir ;
- qu'elle a renouvelé cet engagement après l'intervention de la décision du Conseil d'Etat du 27 avril 2011 ;
- qu'elle s'est engagée à classer les parcelles concernées en zone constructible par un courrier du 3 janvier 2012 ; que le projet a été modifié compte tenu de cet engagement ;
- la commune s'est engagée dans des manœuvres visant à la faire temporiser la réalisation du lotissement pour pouvoir adopter la modification du plan d'urbanisme directeur ; qu'après l'avoir engagée à modifier son projet compte tenu du classement de la parcelle en zone résidentielle de faible densité, elle a proposé une procédure d'échange de foncier pour régler la situation sans entrer en conflit avec les copropriétaires du lotissement voisin du projet ; que cette procédure n'était qu'un leurre pour empêcher la réalisation du projet dans l'attente de l'approbation du nouveau plan d'urbanisme directeur ;
- le préjudice subi peut être évalué à 438 187 022 F CFP, somme correspondant à la différence entre le prix prévisionnel de vente des lots, soit 1 033 851 000 F CFP, et les frais de réalisation de l'opération, soit 595 627 978 F CFP ; que cette somme correspond au bénéfice net perdu ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 25 juillet 2014, présenté par la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête ;

Elle soutient que :

- sur la responsabilité pour faute du fait de l'illégalité du permis de lotir ;
- le permis de lotir pouvait valablement être assorti des conditions litigieuses ; que le présent tribunal administratif a déjà statué en ce sens suivant en ce sens une jurisprudence bien établie ; que le plan d'urbanisme directeur applicable prévoyait bien cette possibilité ; que les arguments de la société requérante méconnaissent l'autorité de la chose jugée de l'arrêt du 27 avril 2011 du Conseil d'Etat ;
- la société requérante est seule responsable de la non-exécution des travaux ; qu'elle s'est montrée imprudente dans le montage de l'opération en ne demandant pas au vendeur de désenclaver les terrains ;
- la société s'est également montrée imprudente en attendant presque dix ans pour introduire l'action judiciaire de nature à désenclaver le terrain ;
- la commune n'avait aucune obligation de demander la rétrocession des voies publiques du lotissement ;
- l'illégalité soi-disant fautive du permis de lotir est sans influence sur les préjudices allégués car l'opération n'aurait en tout état de cause pas pu se faire sans l'établissement d'une servitude ;
- sur les promesses non tenues :
- que le courrier en date du 1<sup>er</sup> octobre 2008 fait écho aux dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme et n'est pas susceptible d'engager la responsabilité de la commune eu égard à son caractère conditionnel ; que sa réalisation dépendait de la validité du

permis de lotir ; que compte tenu de sa caducité, aucun permis de construire ne pouvait être délivré et les engagements sont devenus caducs ;

- que cette soi-disant promesse non-tenue ne présente au surplus aucun lien de causalité avec le préjudice allégué ;

- que le courrier du 3 janvier 2012 portant engagement de classement de la parcelle a été envoyé avant le début de l'enquête publique ; que les choses étaient donc susceptibles de changer et la société requérante en tant que promoteur immobilier ne pouvait l'ignorer ; que le classement en zone Nr est la conséquence du respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan d'urbanisme directeur et pour préserver cette ligne de crête ;

- que la société requérante ne pouvait ignorer la part de risques et d'aléas d'une opération immobilière concomitante à une procédure de révision des documents d'urbanisme ; que la victime a été imprudente de prêter une portée excessive à l'engagement d'une personne publique compte tenu des aléas inhérents à la révision d'un document d'urbanisme ;

- que la caducité du permis de lotir avant la tenue des promesses mises en cause empêche d'engager la responsabilité de la commune ;

- que la société requérante n'établit pas que la procédure d'échange de terrains a été initiée par la commune ; que nonobstant l'existence d'une quelconque promesse, le tribunal administratif de céans s'est déjà prononcé sur l'obligation pour le maire de ne pas donner suite en l'absence de preuve par la société de sa qualité de propriétaire des parcelles et de la caducité du permis de lotir ;

- sur la responsabilité sans faute ; que les possibilités d'indemnisation des préjudices causés par une servitude d'urbanisme sont très restrictives ;

- qu'il n'y a eu aucune modification de l'état antérieur des lieux : que les terrains ne sont pas construits ;

- qu'il n'y a eu atteinte à aucun droit acquis ; que la société ne justifie pas de sa propriété ; que le permis de lotir était caduque en 2005 ;

- que les dommages résultent du seul fait de la société ;

- que la société n'a pas été victime d'une charge spéciale et exorbitante compte tenu notamment de la régularité du classement du zonage ; que ce zonage n'a jamais été contesté ;

- les préjudices invoqués sont incertains, indirects, normaux et non spéciaux ;

- que la société n'apporte aucun élément sur la réalité des coûts et des frais mis en avant ; que le préjudice en matière de promotion immobilière est par nature éventuel ;

- que le préjudice subi du fait de l'application d'une règle d'urbanisme légale est indirect ; que les préjudices éventuels générés par les soi-disant promesses de la commune sont indirects compte tenu des aléas importants liés à une opération immobilière ; qu'il n'existe par ailleurs aucune garantie d'aboutissement du projet de lotissement et de commercialisation de tous les lots ;

- que la société s'est montrée imprudente à faire évoluer un projet avant le classement définitif de la parcelle ;

- que la société ne justifie pas être propriétaire de la parcelle ou disposer d'un permis de lotir valide ;

- que le préjudice n'est pas anormal compte tenu des aléas des opérations immobilières et n'est pas spécial, tous les propriétaires de la zone sont concernés ;

Vu l'ordonnance en date du 28 juillet 2014 fixant la clôture d'instruction au 4 septembre 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 4 septembre 2014, présenté pour la société Altitude qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Elle soutient également que :

- sur la légalité du permis de lotir :
  - que la commune ne pouvait délivrer un permis de lotir assorti des conditions critiquées ; que l'article UB 3 du plan d'urbanisme directeur applicable le prévoit expressément ;
  - qu'elle n'aurait jamais pu disposer d'une autorisation délivrée par voie de justice dans les délais de réalisation de l'autorisation de construire quelle qu'ait été la date d'introduction de la requête ;
  - que la commune aurait dû rejeter sa demande, cela lui aurait évité d'engager tous ces frais pendant une dizaine d'année ;
  - que la décision du Conseil d'Etat n'a pas purgé le permis de lotir de tous ses vices ;
  - qu'aucune négligence ne peut lui être reprochée ; que compte tenu de l'annulation du permis de lotir dès le 27 mai 2004, elle ne pouvait plus introduire les actions nécessaires devant le juge judiciaire ; que la SCI « Tina sur mer », propriétaire vendeur, ne pouvait pas non plus introduire ces actions ;
  - que la commune aurait dû demander la rétrocession des voies publiques du lotissement ;
  - le jugement du 26 juin 2014 du tribunal administratif de Céans n'est pas devenu définitif ; qu'il y a erreur de droit, le permis de lotir n'aurait pas dû être regardé comme caduc eu égard à l'effet suspensif du contentieux clos par la décision du Conseil d'Etat le 27 avril 2011 ; que l'introduction d'une action en vue de désenclaver la parcelle, introduite le 10 février 2012 et enrôlée le 6 mars 2012, a également eu pour effet de suspendre le délai de réalisation ;
- sur les manœuvres de la commune :
  - la commune l'a sollicitée après l'intervention de la décision du Conseil d'Etat et lui a demandé de réviser son projet avant l'adoption du plan d'urbanisme directeur ; qu'elle l'a trompée pour pouvoir adopter ce document d'urbanisme modifié ; que la commune a délibérément cherché à lui faire perdre ses droits acquis ;
  - que la promesse de vente prévoit que l'acheteur peut lever, de son propre chef, les conditions suspensives ; qu'elle justifie donc de droits réels sur la parcelle ;
  - sur la perte de droits acquis, la commune a rendu le permis de lotir inexécutable puis en a contesté la validité ; que le changement de servitude est intervenu avant la caducité ;
- sur le préjudice subi :
  - que la valorisation du terrain est conforme aux prix du marché ; que les prévisions sont d'une maison par lot ; que les factures sont produites ; que des devis sont produits pour le pilotage et le terrassement ; que la perte est certaine ;
  - que le préjudice pourrait être majoré compte tenu de la circonstance qu'il n'y a plus de terrain de cette superficie à Nouméa ;

Vu l'ordonnance en date du 5 septembre 2014 portant réouverture de l'instruction et fixant la clôture d'instruction au 7 octobre 2014, en application des articles R .613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 6 octobre 2014, présenté par la commune de Nouméa qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Elle soutient que :

- sur la faute tirée de l'illégalité du permis de lotir :
  - qu'elle pouvait assortir le permis de lotir des conditions critiquées ;
  - qu'il est constant que la société requérante aurait pu engager l'action propre à désenclaver le terrain dès 1999 ; qu'elle pouvait le faire malgré l'annulation du permis de lotir l'intérêt à agir étant rattaché à la qualité de propriétaire ; qu'elle aurait pu demander au propriétaire de le faire ;
  - qu'elle aurait pu obtenir une servitude sur un terrain communal mais ne l'a jamais

demandé ;

- qu'en tout état de cause, aucun préjudice ne saurait être reconnu car la société requérante s'est engagée dans des frais malgré l'opposition frontale des propriétaires ;
- qu'elle a commis une faute d'imprudence
- que la caducité du permis de lotir a été validée par le tribunal administratif de Céans ;
- que le jugement même définitif n'est pas suspendu même si la société requérante fait appel ;

- sur les prétendues manœuvres :
  - que la société requérante ne conteste pas les aléas inhérents à la réalisation d'un projet de lotissement pendant une procédure de révision d'un document d'urbanisme ; qu'elle s'est engagée à modifier le projet, sur demande de la commune, sans que cette dernière l'y oblige ; qu'aucune promesse ferme de réalisation du lotissement n'a été faite ; qu'elle n'a pas tenu compte de la possibilité pour la commune de renoncer face à l'opposition des colotis ;
  - que l'avenant justifiant de la possibilité de lever le caractère suspensif des conditions posées à la promesse de vente vient modifier une convention conclue le 6 septembre 2007 ; que la caducité du permis de lotir a été constatée le 31 juillet 2013 mais était bien antérieure ;
  - que la commune n'a trompé personne mais a acté l'existence d'une situation ; qu'elle pouvait renoncer à l'échange de propriété ;
  - sur la responsabilité sans faute, le permis de lotir étant caduc avant l'intervention de l'approbation du nouveau document d'urbanisme, il n'y a aucun préjudice ;
  - sur le préjudice ; que la société requérante n'apporte aucune preuve de la réalité du préjudice ; que les éléments produits sont totalement insuffisants ;

Vu le mémoire, enregistré le 7 octobre 2014, présenté pour la société Altitude qui conclut aux mêmes fins et demande, à titre infiniment subsidiaire, qu'il soit ordonné, avant-dire droit sur le quantum de la réparation éventuellement allouée, la désignation d'un expert aux fins de déterminer précisément la perte nette subie du fait des fautes de la commune ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 74 du 11 mars 1959 relative aux plans d'urbanisme en province Sud ;

Vu la délibération n° 02-99/APS du 9 avril 1999 modifiant le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie et la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire ;

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

Vu la délibération n° 5-2011/APS du 17 mars 2011 portant modification de la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;

Vu le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa approuvé par délibération de l'assemblée de la province Sud du 30 mai 2013 ;

Vu le code des communes de la Nouvelle-Calédonie ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 19 février 2015 :

- le rapport de M. Gueguein, rapporteur ;

- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Loste, avocat de la société Altitude, et de Mme Coret, représentant la commune de Nouméa ;

1. Considérant que, par l'arrêté n° 2003/1393 du 15 octobre 2003, le maire de la commune de Nouméa a autorisé la société Altitude à réaliser un lotissement dénommé « Tina Sommet » sur le lot n° 88 pie du quartier de Tina ; que l'article 1<sup>er</sup> dudit arrêté prévoyait que les travaux seraient réalisés en une seule tranche, tandis que son article 3 disposait que : « *l'accès par la rue JF Kennedy se fera sur un lot de voirie privé, par conséquent le promoteur se chargera d'obtenir l'autorisation d'accès et de raccordement des VRD* » ; que, par un jugement du 27 mai 2004, le tribunal de céans a prononcé l'annulation dudit permis, en retenant le moyen tiré du maintien du lot n° 88 pie dans le périmètre du lotissement « Tina sur mer » et de son caractère d'espace vert et de zone naturelle ; que la cour administrative d'appel de Paris a confirmé ce jugement dans son arrêt du 4 octobre 2007 ; que, par un arrêt du 27 avril 2011, le Conseil d'Etat a annulé les décisions de justice rendues en première instance et en appel, en déniaient le classement du lot n° 88 pie en zone naturelle ; que par un jugement du 26 juin 2014, le tribunal administratif de céans a rejeté les conclusions de la société requérante tendant à l'annulation de la décision du 31 juillet 2013 par laquelle la commune de Nouméa a considéré comme caduque l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003 ; que la société Altitude vient demander la condamnation de la commune de Nouméa à lui verser la somme de 438 187 022 F CFP en réparation des préjudices subis du fait de la non-réalisation de l'opération de lotissement « Tina Sommet » ;

Sur la responsabilité sans faute :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 10 de la délibération n° 74 du 11 mars 1959 susvisée : « *Les servitudes établies en application du projet d'aménagement ou d'urbanisme ne donnent droit à aucune indemnité. Toutefois, une indemnité peut être accordée s'il résulte de ces servitudes une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.* » ;

3. Considérant que la société Altitude soutient que l'intervention du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Nouméa, rendu exécutoire par délibération de l'assemblée de la province Sud du 30 mai 2013 est de nature à engager la responsabilité sans faute de la commune motif pris de ce que ce document classe le lot 88 pie, support du projet de lotissement autorisé, en zone Nr, soit zone naturelle de relief sensible ;

4. Considérant que l'article 1<sup>er</sup> de la délibération susvisée du 17 mars 2011 a introduit un nouvel alinéa au sein de l'article 11 de la délibération du 27 juillet 2006 susvisée, aux termes

duquel : « Lorsque l'autorisation de lotir fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative ou judiciaire, le délai de validité de cette autorisation est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle définitive. » ; qu'il résulte clairement de ces dispositions que seule l'action intentée directement contre l'autorisation de lotir entraîne la suspension de son délai de validité, qui recommence à courir à la date de notification de la décision de justice définitive ; que l'article 2 de la délibération du 17 mars 2011 précise que : « La présente délibération s'applique aux autorisations de lotir en cours de validité au jour de sa publication ainsi qu'à celles qui ont fait l'objet d'un recours au titre duquel une décision juridictionnelle définitive n'est pas intervenue au jour de sa publication. » ; que cette délibération a été publiée le 12 avril 2011 ;

5. Considérant, toutefois, que ces dernières dispositions, en tant qu'elles s'appliquent aux autorisations de lotir qui ont fait l'objet d'un recours au titre duquel une décision juridictionnelle définitive n'est pas intervenue au 12 avril 2011, aboutissent à relever de la caducité des autorisations qui, par application des règles jusqu'alors en vigueur, étaient périmées à la date à laquelle cette délibération est entrée en vigueur et ont un effet rétroactif illégal qui fait obstacle à leur application aux présents litiges ; que la société Altitude ne saurait donc à bon droit se prévaloir de ces dispositions pour faire échapper l'autorisation de lotir qui lui a été délivrée le 15 octobre 2003 à la caducité ; qu'en tout état de cause, la société requérante, à supposer suspendu le délai de réalisation de l'autorisation de lotir en litige, aurait vu, alors qu'il n'est pas contesté qu'aucun travaux n'a jamais réellement été entrepris, cette autorisation devenir caduque avant l'intervention de l'approbation du plan d'urbanisme directeur, soit le 11 juin 2013, date de publication de la délibération de la province Sud du 30 mai 2013 suscitée ; qu'elle ne peut par ailleurs pas se prévaloir de l'action qu'elle a introduite le 10 février 2012 contre le syndicat des copropriétaires du lotissement "Tina sur mer" pour revendiquer une servitude de passage dans la mesure où cette action a été introduite postérieurement à la caducité et n'est pas dirigée contre l'autorisation de lotir qui lui a été consentie ;

6. Considérant de surcroît qu'il est constant que le classement en zone Nr du lot 88pie n'a pas modifié l'état antérieur des lieux ; que, par ailleurs, la société requérante ne conteste pas réellement le bien-fondé de ce classement ; qu'il ne résulte ainsi pas de l'instruction, alors que l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003 était caduque à la date d'approbation du PUD modifié, que ce classement, par son contenu ou par les conditions dans lesquelles il a été prononcé, ferait peser sur l'intéressée une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec les justifications d'intérêt général sur lesquelles repose le plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa ; qu'il s'ensuit, et en tout état de cause, que la requérante n'est pas fondée à rechercher la responsabilité de la commune de Nouméa sur le fondement de la responsabilité sans faute ;

#### Sur la responsabilité pour faute :

Sur la faute tirée de l'illégalité de l'autorisation de lotir :

7. Considérant que la société Altitude soutient que la commune de Nouméa a commis une faute en lui accordant le permis de lotir du 15 octobre 2003 en ce que cette autorisation est assortie de deux conditions, à savoir que le promoteur se chargera d'obtenir l'autorisation d'accès et de raccordement des voies et réseaux divers au propriétaire de la voirie privée JF Kennedy, illégales et rendant impossible, matériellement, la réalisation de l'opération ;

8. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 7 du décret du 21 septembre 1951 modifié par la délibération susvisée du 9 avril 1999, applicable lors de la délivrance de l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003 : « ...Le président [de l'assemblée de province]... : 5°

*peut subordonner l'octroi de son autorisation à l'exécution de travaux non prévus par le lotisseur nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, l'électricité, les télécommunications... » ; que l'article 5 de la loi susvisée du 19 mars 1999 a complété l'article L. 122-20 du code des communes de la Nouvelle-Calédonie pour prévoir que : « 17° Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme approuvé et sauf délibération contraire du conseil municipal, le maire, agissant au nom de la commune, instruit et délivre les autorisations de construire et de lotir et les certificats d'urbanisme » ;*

9. Considérant que la commune de Nouméa étant dotée d'un plan d'urbanisme directeur rendu exécutoire par délibération de l'assemblée de la province Sud du 13 janvier 1998 et modifiée par délibération de la même province le 7 août 2002, il appartenait au maire de la commune de se prononcer sur la délivrance ou non de l'autorisation de lotir en litige ; qu'il lui était loisible, d'accorder une autorisation conditionnelle, subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'accès et de raccordement des VRD compte tenu de l'accès du lotissement par un lot de voirie privé ; qu'il n'a, ce faisant, aucunement entaché l'autorisation de lotir dont s'agit d'illégalité, la société Altitude ne citant aucune disposition qui ferait obstacle à la délivrance d'une autorisation de lotir conditionnelle au cas d'espèce ; qu'il appartenait à la société requérante, si elle l'estimait utile, de faire les diligences, au besoin par voie judiciaire, pour obtenir une servitude de passage, en se fondant sur l'article 682 du code civil dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie, qui dispose que : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* » ; que la société ne démontre ainsi pas que la condition insérée dans l'autorisation de lotir était irréalisable, et ce d'autant moins qu'elle a introduit, le 10 février 2012, une action auprès du juge judiciaire afin d'obtenir un droit de passage sur les voies de circulation, outre un droit de raccordement aux réseaux existants ; qu'elle ne saurait, par conséquent, valablement reprocher à la commune de ne pas s'être assurée, au préalable, de l'existence d'une desserte suffisante et ouverte à la circulation publique du lot n° 88 pie et du parfait raccordement des réseaux et VRD ; qu'elle ne peut par ailleurs pas reprocher à la commune les conséquences de l'opposition systématique des propriétaires de la voirie concernée alors d'une part, qu'elle ne s'est pas assurée de la possibilité d'obtenir la servitude nécessaire à la réalisation de son projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de lotir et n'a pas introduit l'action nécessaire à la reconnaissance de son droit à désenclaver le terrain dans les délais les plus brefs ;

10. Considérant que la société Altitude n'est par conséquent pas fondée à soutenir que la commune de Nouméa aurait commis une faute en lui délivrant l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003 du fait de l'illégalité de cette dernière ; qu'en tout état de cause, la faute alléguée ne présenterait aucun lien de causalité avec le préjudice financier dont il est demandé réparation, soit la perte de bénéfice net dont l'origine se trouve dans l'impossibilité de réaliser l'opération de lotissement envisagée ;

Sur la faute tirée de l'absence de rétrocession des voiries privées et de l'absence de délivrance d'une servitude sur une voie publique :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 311-3 du code des communes de la Nouvelle-Calédonie : « *En Nouvelle-Calédonie, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, dans un but d'intérêt général et après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la*



*commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés. Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire a fait connaître son opposition, cette décision est prise par le haut-commissaire à la demande de la commune. » ; qu'il résulte de ces dispositions qu'une commune a la faculté et non l'obligation d'obtenir la rétrocession des voies privées d'un lotissement ; qu'en l'absence d'engagement de la commune en ce sens, la société Altitude n'est pas fondée à soutenir que la commune de Nouméa aurait commis une faute en n'obtenant pas la rétrocession des voies privées du lotissement « Tina sur mer » ;*

12. Considérant par ailleurs qu'ainsi que le soutient la commune de Nouméa, la société Altitude n'a jamais demandé à la commune l'obtention d'une servitude sur une voie publique permettant de désenclaver le lot 88 pie ; que partant, elle n'est pas fondée à soutenir que la commune aurait commis une faute en ne lui accordant pas une telle autorisation de passage ;

Sur les promesses non tenues :

13. Considérant que la société Altitude soutient que la commune de Nouméa aurait commis deux fautes en ne respectant pas les promesses contenues dans les courriers du 1<sup>er</sup> octobre 2008 selon lequel, dans l'hypothèse où le Conseil d'Etat infirmerait les décisions du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie et de la Cour administrative d'appel de Paris annulant l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003, la ou les demandes de permis de construire seraient instruites selon la réglementation applicable en octobre 2003, et du 3 janvier 2012 selon lequel le lot 88 pie serait classé en zone d'urbanisation modérée ;

14. Considérant que la promesse ainsi formulée ne peut être regardée comme n'ayant pas été tenue eu égard au fait que la société Altitude n'a jamais entamé les travaux d'aménagement de la parcelle et n'a procédé à aucune demande de permis de construire ;

15. Considérant que la société Altitude demande également la condamnation de la commune de Nouméa sur le fondement de la faute commise par le non-respect de la promesse faite dans un courrier du 3 janvier 2012 de classer le lot 88 pie en zone résidentielle de faible densité dans le prochain plan d'urbanisme directeur ;

16. Considérant toutefois qu'il résulte de l'instruction que le courrier en date du 3 janvier 2012 était adressé à M. Cayrol en sa qualité de président de l'ordre des architectes de Nouvelle-Calédonie dans le cadre de l'enquête administrative préalable à l'élaboration du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa qui sera soumis à enquête publique ; qu'ainsi, si la société requérante a eu connaissance des termes de ce courrier compte tenu des relations contractuelles qu'elle avait nouées avec M. Cayrol, elle ne saurait soutenir que la commune de Nouméa aurait pris un quelconque engagement à son égard ; qu'au surplus, les informations figurant qui visait à informer le président de l'ordre des architectes des suites données à l'avis qu'il avait émis à l'occasion de la seconde enquête administrative ne sauraient engager la commune de Nouméa sur le document définitif ; que la circonstance que des réunions de travail se soient tenues entre les services de la ville et la société requérante afin que cette dernière puisse faire pré-valider son projet de lotissement eu égard aux informations communiquées par son architecte n'est pas de nature à faire reconnaître un quelconque engagement de la commune qui n'a fait que répondre aux sollicitations de la société en l'état du projet de modification du plan d'urbanisme directeur ; qu'il résulte de ce qui précède que la société Altitude n'est pas fondée à engager la responsabilité de la commune de Nouméa sur ce fondement ;

Sur les manœuvres de la commune de Nouméa :

17. Considérant que la société Altitude soutient que la commune de Nouméa l'aurait manipulée afin qu'elle perde les droits constitués autour du permis de lotir du 15 octobre 2003 ; qu'elle soutient qu'après l'intervention de la décision du Conseil d'Etat du 27 avril 2011, la commune l'a tout d'abord sollicitée pour qu'elle modifie son projet en fonction du projet de zonage, puis lui a fait croire qu'elle envisageait un échange de parcelles afin de parvenir à une solution transactionnelle du conflit l'opposant aux propriétaires du lotissement Tina sur mer ; que ces propositions avaient pour seul objectif de gagner du temps afin que le permis de lotir du 15 octobre 2003 devienne caduc et que le plan d'urbanisme directeur puisse entrer en application ;

18. Considérant qu'il résulte de l'instruction que le comportement de la commune, qui a accepté de travailler avec cette société sur les possibilités d'aménagement postérieures à la réalisation du lotissement, sur la base du projet de modification du plan d'urbanisme directeur en 2011, ne paraît pas de nature à être qualifié de dolosif nonobstant la circonstance que le zonage alors prévu n'a pas été retenu dans le document d'urbanisme définitif ;

19. Considérant de plus que si les parties s'étaient engagées dans un processus tendant à mettre fin à l'opération de lotissement envisagée en contrepartie d'un échange avec des parcelles constructibles appartenant à la ville, il a été mis fin à ce projet par une décision du 31 juillet 2013 dont la société Altitude a demandé l'annulation ; que par un jugement en date du 26 juin 2014, le tribunal administratif de Céans a rejeté ces conclusions en retenant que la commune n'avait commis aucune erreur de droit en reprochant à la société Altitude de n'être pas propriétaire dudit terrain ; que si la production d'un avenant n°4, en date du 10 mars 2013, à un compromis de vente en date du 6 septembre 2007 tend à établir qu'elle pouvait légitimement prétendre à devenir propriétaire, sous couvert de renoncer au bénéfice des conditions suspensives stipulées, elle ne permet pour autant pas de regarder le refus de la commune comme participant à un ensemble de manœuvres dolosives ayant pour objectif d'obliger la société Altitude à retarder la réalisation du lotissement prévu afin d'adopter un plan d'urbanisme directeur faisant obstacle à son accomplissement ou d'attendre la caducité de ladite autorisation ;

20. Considérant enfin qu'il résulte de l'instruction que la société Altitude a été empêchée de réaliser les opérations autorisées par le permis de lotir du 15 octobre 2003, suite à la décision du Conseil d'Etat en date du 27 avril 2011 précitée, en raison de l'opposition systématique des propriétaires du lotissement « Tina sur mer » à la laisser utiliser leurs voies privées ; qu'étant, de ce seul fait, placée dans l'impossibilité de réaliser les travaux prévus par son permis de lotir avant sa caducité, la société Altitude ne peut demander la condamnation de la commune de Nouméa à l'indemniser de la perte du bénéfice net attendu de cette opération au titre des manœuvres dilatoires dont elle aurait usé pour l'empêcher de la réaliser ;

21. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société Altitude n'est pas fondée à demander la condamnation de la commune de Nouméa à lui verser la somme de 438 187 022 F CFP ;

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

22. Considérant qu'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* » ;

23. Considérant que la commune de Nouméa n'étant pas la partie perdante dans la présente espèce, il y a lieu de rejeter les conclusions de la société Altitude tendant à l'application des dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la société Altitude est rejetée.