

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1300347

Société Altitude

Mme Legrand
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 5 juin 2014
Lecture du 26 juin 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 31 octobre 2013, présentée pour la société Altitude, dont l'adresse postale est (...), par la société d'avocats Juriscal ; la société Altitude demande au tribunal :

- d'annuler la décision en date du 31 juillet 2013 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a considéré caduque l'autorisation de lotir qui lui avait été délivrée le 15 octobre 2003 sur le lot n° 88 pie et a rejeté tous droits à indemnisation ;

- de dire et juger que le permis de lotir en date du 15 octobre 2003 n'est pas périmé et qu'elle a le droit d'être indemnisée des préjudices subis ;

- et de condamner la commune de Nouméa à lui verser la somme de 700 000 F CFP en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La société Altitude soutient que :

- elle a obtenu par arrêté en date du 15 octobre 2003 l'autorisation de lotir le lot n° 88 pie situé en zone haute ou sommet du lotissement « Tina sur Mer » ;

- cet arrêté a été annulé par un jugement du tribunal de céans du 27 mai 2004, confirmé en appel, jusqu'à ce que le conseil d'Etat lui rende son caractère exécutoire par son arrêt du 27 avril 2011 ;

- la société Altitude a alors persisté dans sa volonté de construire le lot 88 pie, mais s'est heurtée, d'une part, à l'opposition des copropriétaires du lotissement « Tina sur Mer », refusant qu'elle puisse utiliser les voies de circulation et se raccorder aux réseaux, d'autre part, à l'adoption par la commune de Nouméa d'un nouveau plan d'urbanisme directeur approuvé par la province Sud le 11 juin 2013, rendant inconstructible le lot en question ;

- son recours est recevable pour être déposé dans les délais à l'encontre d'une décision qui lui fait grief en rejetant ses droits à indemnisation en qualité de bénéficiaire du permis de lotir du 15 octobre 2003 ;

- elle a des droits certains sur le lot 88 pie, eu égard aux compromis successifs qui ont été conclus avec la SCI de Tina sur mer et ses associés ;

- la commune de Nouméa a commis une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le permis de lotir était périmé ; il est toujours valide, dans la mesure où le délai de péremption a, d'abord, été valablement interrompu par l'effet des décisions d'annulation intervenues le 27 mai 2004 et le 4 octobre 2007, ensuite, valablement suspendu par la saisine du juge civil le 10 février 2012 - avant l'expiration dudit délai - aux fins de lever une condition portée par la commune au sein dudit permis ;

- la commune de Nouméa a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la société n'avait effectué aucuns travaux dans le délai de 18 mois requis ; la société a conclu un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage et a fait effectuer un état environnemental et des pénétrations entre le 24 octobre et le 24 novembre 2011, avant de recevoir, le 25 novembre 2011, la décision des copropriétaires du lotissement « Tina sur Mer », refusant qu'elle puisse utiliser les voies de circulation et se raccorder aux réseaux ;

- la commune de Nouméa a commis des fautes lorsqu'elle a délivré l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003, en ne s'assurant pas, d'une part, de l'existence d'une desserte suffisante et ouverte à la circulation publique du lot n° 88 pie, d'autre part, du parfait raccordement des réseaux et VRD ; le délai de validité de l'autorisation de lotir est suspendu en cas de faits imputables à l'administration ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 6 décembre 2013, présenté par le maire de la commune de Nouméa, qui conclut au rejet de la requête et soutient que :

- la décision attaquée a considéré caduque l'autorisation de lotir délivrée le 15 octobre 2003 et a rejeté la proposition d'échange foncier ;

- la société Altitude ne démontre pas la validité des compromis successifs attestant de sa qualité de propriétaire du lot n° 88 pie ; elle a d'ailleurs reconnu, lors d'une rencontre avec les services techniques municipaux le 4 juillet 2013, que le compromis de vente la liant à la SCI Tina Sommet était caduc car non réitéré ;

- l'introduction par la société Altitude en février 2012 d'une action devant le juge judiciaire à l'encontre des colotis ne peut suspendre le délai de validité, expirant fin août 2012, de l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003, qui n'est pas l'objet direct de l'action ;

- la société Altitude ne peut reprocher à la commune la brièveté du délai de 18 mois imparti pour commencer les travaux dans la mesure où celui-ci résulte des prescriptions du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 ;

- la société ne peut lui reprocher son manque de diligence pour procéder à la rétrocession des voies et travaux, dans la mesure où la commune n'y est pas obligée ;

- la commune n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en considérant que l'intervention de pénétrations et d'engins de chantier pour la réalisation d'essais préalables aux terrassements et l'élaboration de l'état environnemental des lieux était insuffisante pour établir le commencement de travaux, qui n'est pas davantage prouvé par la conclusion d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage ; la police municipale a dressé le 28 mai 2013 un procès-verbal constatant l'absence de travaux ayant modifié la configuration des lieux ;

- la commune n'a pas commis une faute en insérant dans l'autorisation de lotir une condition tenant à l'obtention d'une autorisation d'accès et de raccordement des VRD ; c'est la société qui a été imprudente en concluant un compromis de vente et en déposant une autorisation de lotir relativement à un terrain enclavé sur lequel n'avait pas été instituée une servitude de passage préalable qu'elle s'est abstenue de revendiquer par la voie judiciaire ;

- le moyen tiré de la suspension du délai de validité du permis de lotir par un fait imputable à la commune ne peut être retenu ; la commune ayant valablement posé le principe de l'accès et des raccordements dans son autorisation de lotir, il appartenait à la société, par voie amiable ou judiciaire, d'obtenir le droit de passage ;

Vu l'ordonnance en date du 11 décembre 2013 fixant la clôture d'instruction au 21 janvier 2014, en application des articles R.613-1 et R.613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 21 janvier 2014, présenté pour la société Altitude, qui conclut aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens, mais abandonne ses prétentions indemnitaires ;

Elle soutient, en outre, que :

- la décision du 31 juillet 2013 ne rejette pas une demande d'échange foncier qui émanerait de la société Altitude, mais retire la proposition amiable d'échange foncier que la commune lui avait spontanément faite en juin 2012 ;

- la société Altitude avait la qualité de propriétaire apparent du lot n° 8 pie compte tenu de la conclusion d'un compromis de cession sous conditions suspensives avec la SCI Tina sur mer, ce qui suffisait à la poursuite des discussions amiables d'échange foncier ;

- la procédure judiciaire qu'elle a intentée pour lever les conditions posées par la commune au sein du permis de lotir doit entraîner la suspension du délai de validité dudit permis ;

- en métropole, l'article R.424-20 du code de l'urbanisme précise que le délai de validité d'une autorisation d'urbanisme subordonnée à l'obtention d'une autre autorisation ne commence à courir qu'à compter de l'obtention de ladite autorisation ;

- la commune de Nouméa a commis une illégalité en accordant une autorisation de lotir conditionnelle sans s'être assurée que les conditions étaient déjà remplies ; dans la mesure où ce fait fautif est la cause directe de la cessation des travaux en décembre 2011, le délai de validité du permis doit être considéré comme interrompu ;

- la société Altitude ne pouvait faire aucune démarche entre le 27 mai 2004 et le 27 avril 2011 pour obtenir le droit d'user des voiries privées et de se raccorder aux réseaux voisins, dans la mesure où le permis de lotir avait été annulé ; elle n'a, en revanche, eu de cesse, après l'arrêt rendu par le conseil d'Etat, de faire aboutir l'exécution du permis de lotir ;

- la rétrocession des voies privées du lotissement "Tina sur mer" à la commune de Nouméa figure au nombre des obligations du règlement et du cahier des charges dudit lotissement ; elle était sur le point d'être réalisée fin 2010, avant que la commune ne fasse machine arrière ;

- même si la société avait diligenté une procédure judiciaire dès l'arrêt rendu en mai 2011 par le conseil d'Etat, elle n'aurait pas obtenu de décision dans le délai de 18 mois prescrit ;

- le procès-verbal dressé par la police municipale le 28 mai 2013, près d'un an et demi après le début des travaux, ne démontre aucunement l'inexistence desdits travaux, lesquels sont avérés par les factures et attestations versées au dossier ;

Vu le mémoire, enregistré le 11 février 2014, présenté par la commune de Nouméa, qui conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens et soutient, en outre, que :

- le moyen tiré des droits de la société Altitude sur le lot n° 88 pie n'est pas établi ;

- la société requérante ne démontre pas ses droits en se bornant à affirmer, sans en justifier, l'existence et la pérennité d'un compromis de vente à son profit ;

- sa qualité de propriétaire apparent ne pouvait être retenue, alors qu'elle a elle-même reconnu la caducité dudit compromis ;

- la commune de Nouméa n'a fait que constater son absence de qualité de propriétaire et l'impossibilité de procéder, en l'état, à un échange de foncier ;
- le moyen tiré de la validité du permis de lotir n'est pas fondé :
 - l'arrêté de lotir ne peut voir son délai de validité suspendu qu'en cas de recours dirigé contre lui, ce qui n'est pas le cas de l'action engagée par la société requérante aux fins d'obtenir un droit de passage et de raccordement devant le juge judiciaire ;
 - l'article R.424-20 du code de l'urbanisme métropolitain est non seulement inapplicable en Nouvelle-Calédonie mais ne concerne pas les permis subordonnés, comme en l'espèce, à l'autorisation de tiers ;
 - la société Altitude, après avoir défendu la légalité de l'arrêté de lotir, affirme à présent son illégalité en reprochant à la commune d'y avoir inséré des conditions irréalisables ;
 - à supposer le permis de lotir illégal, ce moyen est inopérant et ne peut faire obstacle à sa caducité ;
 - la rétrocession des voies privées est, en vertu de l'article L.311-3 du code des communes de la Nouvelle-Calédonie, une faculté et non une obligation pour la commune de Nouméa ;
 - la prescription contenue dans l'arrêté de lotir n'est pas constitutive d'un fait de l'administration de nature à interrompre le délai de validité dudit arrêté ;
 - à aucun moment la ville ne s'est opposée à la réalisation de l'opération ni à l'exécution de la prescription ;
 - les pièces produites par la société ne sont pas suffisantes pour caractériser un démarrage effectif du chantier ;
 - la péremption d'une autorisation d'urbanisme peut valablement être constatée par un procès-verbal ;

Vu, en application de l'article R.611-7 du code de justice administrative, la lettre en date du 19 mai 2014 par laquelle le tribunal a informé les parties de ce que le jugement à intervenir était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office ;

Vu le mémoire, enregistré le 30 mai 2014, présenté pour la SARL Altitude, qui conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens et soutient, en outre, que :

- le conseil d'Etat a posé le principe de l'interruption du délai de validité d'une autorisation d'urbanisme en cas d'annulation ;
- le compromis entre la SCI Tina sur mer et la SARL Altitude, dont il est versé copie du dernier avenant signé le 10 mars 2013, est en vigueur jusqu'au 10 mars 2015 ;

Vu le mémoire, enregistré le 2 juin 2014, présenté par la commune de Nouméa ;

Vu la décision attaquée ;

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° 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 civil dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code des communes de 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 publique du 5 juin 2014 :

- le rapport de Mme Legrand, rapporteur ;

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

- et les observations de Me Loste, avocat de la société requérante, de Mme Coret, représentant la commune de Nouméa, et de M. Latouche, représentant le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 23 juin 2014, présentée pour la société Altitude par la société d'avocats Juriscal ;

1. Considérant que, par l'arrêté n° 2003/1393 du 15 octobre 2003, le maire de la commune de Nouméa a autorisé la SARL Altitude à réaliser un lotissement dénommé « Tina Sommet » sur le lot n° 88 pie du quartier de Tina ; que l'article 1^{er} 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* » ; qu'une propriétaire voisine du lot n° 88 pie et le syndicat des propriétaires du lotissement voisin « Tina sur mer » ont formé un recours pour excès de pouvoir contre le permis de lotir ; 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 déniant le classement du lot n° 88 pie en zone naturelle ; que, par une lettre du 5 février 2013, la société Altitude a sollicité de la mairie de Nouméa, d'une part, la rédaction d'un protocole d'accord irrévocable sur le principe d'un échange foncier du lot n° 88 pie, d'autre part, l'octroi d'une suspension ou d'une prolongation de délai des travaux de réalisation du permis de lotir accordé ; que, par une lettre du 21 mars 2013, la société Altitude a réitéré sa demande de suspension ou prolongation dudit délai ; que, par une lettre en date du 31 juillet 2013, le maire de la commune

de Nouméa a rejeté, d'une part, la demande d'échange foncier au motif que la société Altitude n'était pas propriétaire du lot n° 88 pie, d'autre part, la demande de suspension du délai de réalisation des travaux de lotissement en lui opposant la caducité légale de l'autorisation de lotir compte tenu de l'absence de commencement d'exécution des travaux ; que, par la présente requête, la société Altitude poursuit l'annulation de la décision du 31 juillet 2013 ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant que, contrairement à ce que prétend la société Altitude, la décision du maire de Nouméa du 31 juillet 2013 ne rejette pas sa prétendue demande d'indemnisation, mais rejette, d'une part, sa demande d'échange du lot n° 88 pie avec une autre parcelle communale, d'autre part, sa demande de suspension ou prolongation du délai de dix-huit mois imparti pour commencer les travaux ;

En ce qui concerne le rejet de sa demande d'échange foncier :

3. Considérant que la société Altitude soutient que la commune de Nouméa a commis une erreur manifeste d'appréciation en déniant sa propriété du lot n° 88 pie ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article L. 311-1 du code des communes de la Nouvelle-Calédonie : « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune...* » ; qu'aux termes de l'article L. 122-19 dudit code : « *Sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif du haut-commissaire, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal, et en particulier : ...7° De passer dans les mêmes formes les actes de vente, échange... lorsque ces actes ont été autorisés conformément aux dispositions du présent code...* » ; qu'aux termes de l'article 1702 du code civil dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie : « *L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre* » ; et qu'aux termes de l'article 1703 dudit code : « *L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.* » ; qu'il résulte de l'application combinée des dispositions précitées que, lorsqu'il entend autoriser le maire à conclure un échange, le conseil municipal doit, sauf à méconnaître l'étendue de sa compétence, se prononcer sur tous les éléments essentiels de l'échange à intervenir ; qu'une commune ne peut disposer d'un de ses biens immobiliers pour l'échanger, si elle n'a pas la garantie d'obtenir, en contrepartie, le transfert d'un bien dans son patrimoine ; qu'il lui appartient, notamment, de s'assurer de l'existence du bien qui lui est troqué, de sa valeur, et de la qualité de propriétaire de celui qui prétend conclure l'échange avec elle ;

5. Considérant qu'il est constant que, pour attester de sa qualité de propriétaire du lot n°88 pie, susceptible d'être échangé avec la commune de Nouméa, la société Altitude s'est bornée, dans ses discussions avec la commune, à faire référence aux compromis successifs qu'elle aurait conclus avec la SCI Tina sur mer, sans fournir le moindre document de nature à établir la réalité et la validité des compromis invoqués ; que la commune de Nouméa affirme, sans être sérieusement contestée, que « lors de la rencontre avec les services techniques le 4 juillet 2013, la société a reconnu que le compromis de vente la liant à la SCI Tina Sommet était caduc, car non réitéré » ; que l'autorisation de lotir dont la SARL Altitude bénéficie depuis le 15 octobre 2003 sur le lot n° 88 pie, s'il fait présumer de sa qualité de propriétaire apparent dudit lot, ne pouvait suffire, compte tenu de son ancienneté, pour établir la pérennité de cette qualité et, surtout, pour la faire regarder comme propriétaire effectif de ladite parcelle ; que compte tenu des incertitudes entourant la propriété du lot n° 88 pie, non seulement le maire de la commune de

Nouméa n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en reprochant à la société Altitude de n'être pas propriétaire dudit terrain, mais encore, et dans cette hypothèse, il était tenu de refuser, pour ce motif, de procéder à l'échange de terrains envisagé ; que la SARL Altitude ne saurait valablement se prévaloir du versement tardif, à la fin de la présente instance, de l'avenant n° 4 au compromis de vente sous conditions suspensives qu'elle a conclu avec la SCI de Tina sur mer le 10 mars 2013, qui ne démontre, en tout état de cause, nullement sa qualité de propriétaire effectif du lot n° 88 pie ;

En ce qui concerne le rejet de sa demande de suspension ou prolongation du délai imparti pour commencer les travaux :

6. Considérant, en premier lieu, que la société requérante se plaint de ce que la commune lui reproche de n'avoir pas commencé les travaux dans le délai de dix-huit mois suivant la notification de l'autorisation de lotir ;

7. Considérant qu'aux termes de l'article 8 du décret du 21 septembre 1951 modifié par la délibération susvisée du 9 avril 1999 : « ...*L'autorisation [de lotir] est caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la notification de l'arrêté au demandeur...* » ; que ces dispositions ont été reprises mot pour mot par l'article 11 de la délibération susvisée du 27 juillet 2006 ;

8. Considérant, d'abord, que la société Altitude ne saurait faire grief à la commune de Nouméa de lui avoir imposé un tel délai, alors que ce délai est prescrit par les dispositions de la délibération précitées qui s'imposent à l'ensemble des projets de lotissement en province Sud ;

9. Considérant, ensuite, qu'il est constant que la société Altitude n'a effectué aucuns travaux sur le lot n° 88 pie dans les dix huit mois décomptés à partir de la date de notification de l'autorisation de lotir, le 16 octobre 2003 ;

10. Considérant, par conséquent, que l'invocation des travaux qu'elle aurait réalisés en 2011 est doublement inopérant, d'une part, compte tenu de leur tardiveté, d'autre part, eu égard à leur teneur - la conclusion d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage et la réalisation d'une étude géotechnique ne suffisant pas à caractériser un démarrage effectif du chantier ; que le gardien principal en fonction à la police municipale de Nouméa, dépêché le 28 mai 2013 pour effectuer un contrôle de la parcelle, a établi un rapport aux termes duquel il n'a « constaté aucun début de travaux ni d'engins de terrassement ayant modifié la configuration du lot. La totalité du terrain était en friche. » ; que, dans ces conditions, la commune n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en estimant que la société Altitude ne justifiait pas avoir commencé les travaux du lotissement dans le délai de dix-huit mois qui lui était imparti ;

11. Considérant, en deuxième lieu, que la société requérante soutient que la commune a commis une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation en lui opposant la caducité de son autorisation de lotir et se prévaut de ce que le délai de validité de cette dernière a été suspendue ou prolongée par l'effet du recours qu'elle a intenté devant la juridiction judiciaire ;

12. Considérant que l'article 1^{er} 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 ;

13. 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 ne saurait 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 n'est pas dirigée contre l'autorisation de lotir qui lui a été consentie ;

14. Considérant, en troisième lieu, que la société soutient que la commune a commis des fautes lors de la délivrance de l'autorisation de lotir qui ont directement joué sur le délai d'exécution des travaux et que ces fautes doivent entraîner la suspension du délai de validité de l'autorisation de lotir ;

15. Considérant que, par sa décision en date du 27 avril 2011, rendue sur le pourvoi de la société Altitude, le conseil d'Etat a jugé que le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie, confirmé par la cour administrative d'appel de Paris, avait annulé à tort l'autorisation de lotir du 15 octobre 2003 au motif erroné du classement du lot n° 88 pie en zone naturelle ; que cet arrêt, en reconnaissant la légalité de cette autorisation, l'a faite revivre dans l'ordre juridique à la date de son édicton et pour une durée de validité déterminée par les règles applicables à cette date ; que la société Altitude ne saurait, sans méconnaître l'autorité de la chose jugée par le conseil d'Etat, soutenir, dans le cadre du présent contentieux, que cette autorisation était en réalité illégale, comme subordonnée à une condition irréalisable, et ce même si ce moyen n'est pas invoqué en vue de l'annulation de l'autorisation de lotir mais pour obtenir la prolongation de son délai de validité ;

16. Considérant, en tout état de cause, 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* » ;

17. 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'elle 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 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 ;

18. Considérant, d'autre part, 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 mais non l'obligation d'obtenir la rétrocession des voies privées d'un lotissement ;

19. Considérant que la société Altitude prétend que la rétrocession des voies privées du lotissement « Tina sur mer » à la commune de Nouméa figurait au nombre des obligations du règlement et du cahier des charges dudit lotissement ; qu'elle ne fournit, cependant, aucun de ces deux documents, seuls à même d'établir que la commune devait y procéder ; qu'au demeurant, la société Altitude ne saurait utilement invoquer à son profit le droit éventuellement consenti à un tiers ; que la circonstance que la commune avait envisagé de procéder à cette rétrocession en septembre 2010, avant d'y renoncer, ne saurait constituer une faute imputable à la commune, alors que l'autorisation de lotir prévoyait que le lotisseur devrait faire son affaire de l'obtention de l'autorisation ;

20. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la société Altitude n'est pas fondée à demander l'annulation de la décision du 31 juillet 2013 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a rejeté, d'une part, sa demande d'échange du lot n° 88 pie avec une autre parcelle communale, d'autre part, sa demande de suspension ou prolongation du délai de dix-huit mois imparti pour commencer les travaux de réalisation du lotissement ;

Sur les conclusions à fin d'indemnisation :

21. Considérant que la SARL Altitude doit être regardée comme ayant abandonné ces conclusions, en cours d'instance ;

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

22. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Nouméa, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, soit condamnée à rembourser à la société Altitude les frais que celle-ci allègue avoir exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la société Altitude est rejetée.