

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1500393

**ASSOCIATION DES RESIDENTS DE
KOUTIO-SECAL - ARKSECAL**

**M. Gueguein
Rapporteur**

**M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public**

**Audience du 26 mai 2016
Lecture du 10 juin 2016**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie**

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 20 octobre 2015, et des mémoires complémentaires, enregistrés le 5 novembre 2015 et le 6 mai 2016, l'association des résidents de Koutio-Secal, représentée par la SELARL De Greslan - Lentignac, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 3 avril 2015 par lequel le maire de la commune de Dumbéa a autorisé la société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) à construire une résidence pour séniors sur le lot 110 du lotissement Secal-Koutio, ensemble la décision du 17 juillet 2015 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre la somme de 420 000 F CFP à la charge de la commune de Dumbéa au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

L'association des résidents de Koutio-Secal soutient que :

- le livre VI du code de l'urbanisme n'est pas applicable en Nouvelle-Calédonie ; les prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne lui sont donc pas opposables ;
- la notification du présent recours a été effectuée auprès de la commune de Dumbéa ; aucune notification ne devait intervenir auprès du titulaire de l'autorisation car ce dernier n'est pas propriétaire du terrain ; la notification pouvait être faite à la seule commune dès lors que la société immobilière de Nouvelle-Calédonie n'intervient que comme mandataire ;
- la fin de non-recevoir fondée sur les dispositions de l'article L. 600-1-1 de l'urbanisme résulte d'une formalité impossible ; il n'y a pas de préfecture et donc il est impossible de déposer les statuts avant l'affichage de la demande du permis de construire, formalité qui n'est pas prévue par les textes applicables en Nouvelle-Calédonie ;

- les pièces produites justifient de la qualité à agir de M. Lebrun pour représenter l'association ;
- la délibération du 28 février 2013 par laquelle le conseil municipal de la commune de Dumbéa a autorisé son maire à céder le lot 110 du lotissement Secal-Koutio à la société immobilière de Nouvelle-Calédonie est illégale en tant qu'elle autorise la cession d'une parcelle appartenant au domaine public de la commune ; la commune ne pouvait dès lors délivrer l'autorisation de construire en litige ;
- la commune reconnaît être toujours propriétaire du lot ; elle ne pouvait donc délivrer un permis de construire ;
- l'autorisation de construire méconnaît les dispositions du cahier des charges attaché au lotissement Secal-Koutio ; la commune ne conteste pas ce point ; le projet comporte trop de logements par rapport à l'interdiction d'implanter plus de 50 logements par hectare ; il ne respecte pas les règles de distance entre les bâtiments ; il prévoit un nombre insuffisant de places de parking ;
- le projet ne respecte pas la destination de la parcelle ; cette dernière devait héberger un groupe scolaire et non une résidence pour personnes âgées ;
- le projet méconnaît le plan d'urbanisme directeur de Dumbéa ; selon les dispositions de l'article UE-12, le nombre de places de parking devrait être de 100 pour 50 logements, il n'y en a que 38 ; la commune soutient qu'il faudrait appliquer les règles relatives aux maisons de retraite médicalisées alors que le projet porte sur une simple résidence pour personnes âgées de plus de 55 ans.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 5 avril et 6 mai 2016, la commune de Dumbéa, représentée par le SELARL JurisCal, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 420 000 F CFP soit mise à la charge de l'association des résidents de Koutio-Secal au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune soutient que :

- les conclusions sont irrecevables ; l'association n'a été créée que postérieurement à l'autorisation de construire contestée contrairement aux dispositions de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme ; le permis de construire a été affiché en mairie le 3 avril 2015 et sur le terrain le 23 avril suivant ;
- la requête est tardive ; le délai de recours expirait le 23 juillet 2015 ; le 20 octobre 2015, le recours était donc tardif ;
- l'association ne justifie pas de la qualité de M. Lebrun pour introduire le présent recours ;
- les prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées ni lors de l'introduction du recours gracieux ni lors de l'introduction du présent recours car aucune notification n'a été faite à la société immobilière de Nouvelle-Calédonie ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Un mémoire, enregistré le 22 mai 2016, a été présenté pour la commune de Dumbéa.

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 ;

- le code de l'urbanisme notamment son Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;
- la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association ;
- la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;
- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus 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 De Greslan avocat de l'association requérante, et de Me Loste, avocat de la commune de Dumbéa.

Considérant ce qui suit :

1. L'association des résidents de Koutio-Secal demande l'annulation de l'arrêté en date du 3 avril 2015 par lequel le maire de la commune de Dumbéa a autorisé la société immobilière de Nouvelle-Calédonie à construire une résidence pour séniors sur le lot 110 du lotissement Koutio-Secal, ensemble la décision du 17 juillet 2015 rejetant son recours gracieux.

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

2. Aux termes de l'article 6-2 de la loi organique du 19 mars 1999 susvisée, dans sa rédaction issue de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 : « *Dans les matières qui relèvent de la compétence de l'Etat, sont applicables en Nouvelle-Calédonie les dispositions législatives et réglementaires qui comportent une mention expresse à cette fin. / Par dérogation au premier alinéa, sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des dispositions les adaptant à son organisation particulière, les dispositions législatives et réglementaires qui sont relatives : ... 6° A la procédure administrative contentieuse...* ». Aux termes de l'article L. 778-2 du code de justice administrative dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 : « *Le jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme est régi par les dispositions du livre VI du code de l'urbanisme et par celles du présent code* ». Il résulte de ces dispositions que nonobstant l'exclusion de la Nouvelle-Calédonie du champ d'application géographique du code de l'urbanisme, les dispositions du Livre VI de ce code, qui relèvent de la procédure administrative contentieuse, sont applicables dans les jugements relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme de Nouvelle-Calédonie.

3. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de*

démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux ».

4. Il résulte de ces dispositions que l'auteur d'un recours contentieux dirigé contre un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation tel qu'il est désigné dans l'acte attaqué ou, à défaut, dans la demande d'autorisation. Eu égard à l'objet de ces dispositions, la notification qu'elles prévoient peut être régulièrement faite à la personne pour le compte de laquelle l'autorisation est sollicitée, alors même que son nom n'apparaît ni dans l'acte attaqué, ni dans la demande d'autorisation. Ainsi, notamment, lorsque l'autorisation a été demandée par le maître d'ouvrage délégué dans le cadre d'une convention conclue, sur le fondement de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, avec le maître d'ouvrage, défini par l'article 2 de cette loi comme la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit, la notification peut être faite soit au maître d'ouvrage, soit au maître d'ouvrage délégué qui a sollicité l'autorisation.

5. Il ressort des pièces du dossier que si l'association des résidents de Koutio-Secal a procédé à la notification de l'introduction du présent recours pour excès de pouvoir à la commune de Dumbéa dans les conditions ci-dessus définies, ladite commune soutient que ni l'introduction du recours gracieux du 2 juillet 2015 ni l'introduction du présent recours pour excès de pouvoir n'ont été régulièrement notifiées au titulaire de l'autorisation de construire, soit la société immobilière de Nouvelle-Calédonie.

6. L'association des résidents de Koutio-Secal soutient qu'elle pouvait s'émanciper de l'obligation de notifier ces recours à la société immobilière de Nouvelle-Calédonie compte tenu du fait qu'elle n'est pas propriétaire du terrain et qu'elle agit en tant que mandataire de la commune de Dumbéa. Toutefois, la qualité de bénéficiaire d'une autorisation de construire, acte individuel créateur de droits, n'est pas nécessairement attachée à celle de propriétaire du terrain d'assiette, cette autorisation étant délivrée sous couvert des droits des tiers. Ainsi, la circonstance que la promesse de vente conclue entre la commune de Dumbéa et la société immobilière de Nouvelle-Calédonie n'ait pas aboutie est inopérante sur la qualité de bénéficiaire de l'autorisation de construire de cette société. De plus, aucun élément du dossier ne permet d'établir que la société immobilière de Nouvelle-Calédonie interviendrait sur cette opération en qualité de mandataire de la commune.

7. L'association requérante n'est donc pas fondée à soutenir qu'elle pouvait s'abstraire de l'obligation de notifier le recours gracieux du 2 juillet 2015 et le présent recours contentieux à la société immobilière de Nouvelle-Calédonie sans méconnaître les prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

8. Enfin, eu égard à la circonstance que le permis de construire en litige a été affiché sur le terrain de l'opération le 23 avril 2015 et affiché en mairie le 3 avril 2015, en l'absence de notification du recours gracieux, ce dernier n'a pas eu pour effet d'interrompre le délai de

recours contentieux, et la présente requête, introduite le 20 octobre 2015 est par conséquent tardive.

9. Les conclusions à fin d'annulation dirigées contre l'arrêté du 3 avril 2015 sont par conséquent irrecevables.

10. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 3 avril 2015 et la décision du 17 juillet 2015 portant rejet du recours gracieux sont irrecevables.

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. Ces dispositions font obstacle aux conclusions dirigées contre la commune de Dumbéa qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante. Il a lieu, au titre des dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de mettre la somme de 150 000 F CFP à la charge de l'association des résidents de Koutio-Secal au titre des frais exposés par la commune de Dumbéa et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de l'association des résidents de Koutio-Secal est rejetée.

Article 2 : L'association des résidents de Koutio-Secal versera la somme de cent cinquante mille francs CFP (150 000) à la commune de Dumbéa au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.