

N^{os} 02-0475 - 02-0477 - 02-0479
02-0481 - 02-0483 - 02-0485

COMMUNE DE PAÏTA

M. IBO
Rapporteur

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

M. BONAL
Commissaire du Gouvernement Le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie,

Séance du 13 mars 2003
Lecture du 19 mars 2003

C+

Vu, 1^o) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0475, la requête présentée par la Commune de Païta représentée par son maire domicilié .../...; la commune de Païta demande que le tribunal annule l'arrêté n° 98 821 2002 0002 du 15 mai 2002 par lequel le président de la province Sud a accordé un permis de construire à la SCI les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60 000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu, 2^o) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0477 la requête présentée par la commune de Païta représentée par son maire domicilié B.P. 7, 98890 Païta (Nouvelle-Calédonie) ; la commune de Païta demande que le tribunal annule l'arrêté n° 98 821 2002 0003 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60 000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu, 3^o) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0479 la requête présentée par la commune de Païta représentée par son maire domicilié B.P. 7, 98890 Païta (Nouvelle-Calédonie) ; la commune de Païta demande que le tribunal annule l'arrêté n° 98 821 2002 0004 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60 000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu, 4^o) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0481 la requête présentée par la commune de Païta représentée par son maire domicilié B.P. 7, 98890 Païta (Nouvelle-Calédonie) ; la commune de Païta demande que le tribunal annule l'arrêté n° 98 821 2002 0005 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la

province Sud à lui verser la somme de 60 000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu, 5°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0483 la requête présentée par la commune de Païta représentée par son maire domicilié .../... ; la commune de Païta demande que le tribunal annule l'arrêté n° 98 821 2002 0006 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60 000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu, 6°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0485 la requête présentée par la commune de Païta représentée par son maire domicilié .../... ; la commune de Païta demande que le tribunal annule l'arrêté n° 98 821 2002 0007 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60 000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu les décisions attaquées ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

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 modifié 51/1135 du 21 septembre 1951 ;

Vu la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative à la réglementation du permis de construire en Nouvelle-Calédonie ;

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

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu, à l'audience publique du 13 mars 2003 à laquelle siégeaient :

M. LAMARQUE, président,
Mme GRAS, premier conseiller,
M. IBO, premier conseiller,

assistés de Mme GRANATA, greffier,

le rapport de M. IBO,

les conclusions de M. BONAL, commissaire du Gouvernement ;

Et après en avoir délibéré, conformément à la loi, dans la composition indiquée ci-dessus ;

Considérant que les requêtes susvisées n° 02-0475, n° 02-0477, n° 02-0479, n° 02-0481, n° 02-0483 et n° 02-0485 présentées par la même requérante présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

Sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens des requêtes :

Considérant qu'aux termes de l'article 1^{er} du décret modifié n° 51/1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud : « Constituent un lotissement au sens du présent titre l'opération de division, en vue de l'implantation de bâtiments, ayant pour objet ou ayant eu pour objet ou ayant eu pour effet de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière à plus de deux sur une période de moins de dix ans.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de location à l'exclusion toutefois de certaines divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés soumises aux dispositions de l'article 3 ci-dessous. » ;

Considérant que le président de l'assemblée de la province Sud a délivré à la S.C.I. les Almadies par les arrêtés attaqués du 15 mai 2002, six permis de construire en vue d'édifier onze maisons individuelles sur une même propriété (lot n° 223 pie A), cédée par la S.C.I de Couligne et détachée d'une propriété plus vaste appartenant auparavant à cette dernière ;

Considérant qu'il résulte de pièces versées au dossier et notamment du règlement de copropriété établi le 5 juillet 2002 à la demande de la S.C.I. les Almadies et devant s'appliquer à « l'immeuble » projeté par cette dernière sur le lot précité, que l'opération conduite par cette société a eu pour objet de conférer aux bénéficiaires des onze lots ainsi créés la jouissance exclusive et perpétuelle des parties privatives des immeubles à construire ; que cette opération effectuée en vue de l'implantation de bâtiments qui a eu pour effet de porter à onze le nombre de terrains issus de l'unité foncière initiale a constitué un lotissement relevant des dispositions de l'article 1^{er} du décret modifié n° 51/1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions ; qu'en conséquence faute de délivrance préalable de lotir exigée par les dispositions précitées les permis de construire litigieux ne pouvaient être régulièrement accordés ;

Considérant s'il est vrai, qu'aux termes de l'article 3 de la même délibération : « Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 1^{er} :

c) les opérations soumises à la procédure du permis de construire valant autorisation de diviser ;

(...)

e) les divisions par vente ou location effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe d'habitations. », l'opération dont s'agit se trouve hors du champ

d'application des dispositions en cause, le pétitionnaire n'ayant obtenu ni autorisation préalable de lotir la parcelle en cause, ni un permis de construire valant autorisation de diviser ce lot 223 pie A ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la commune de Païta est fondée à demander l'annulation des arrêtés du président de l'assemblée de la province Sud du 15 mai 2002 n° 98821 2002 002 à 98821 2002 007 accordant six permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A sur le territoire de la commune de Païta ;

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

Considérant qu'il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de condamner la province Sud à verser à la commune de Païta la somme de 50 000 F.CFP au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens dans ces six instances ;

DECIDE:

Article 1^{er} : Les arrêtés du président de la province Sud du 15 mai 2002 n° 98821 2002 002 à 98821 2002 007 accordant six permis de construire à la SCI les Almadies sur le lot 223 pie A sur le territoire de la commune de Païta sont annulés.

Article 2 : La province Sud versera une somme de cinquante mille francs CFP (50 000) à la commune de Païta au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des requêtes est rejeté.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée :
- à la commune de Païta
- à la province Sud,
- à la SCI les Almadies,
- et au procureur de la République près le tribunal de première instance de Nouméa.

Urbanisme