

N° 0823

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme A et B X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Arsène Ibo
Juge des référés

Le juge des référés,

Ordonnance du 13 mars 2008

54-035-02

68-01-01-02-02-07

68-01-01-02-02-08

54-035-02-03-02

Vu la requête, enregistrée le 23 janvier 2008 sous le n° 0823, présentée pour M. et Mme A et B X, élisant domicile (.../...) ; M. et Mme X demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté n° 2007/1487 en date du 27 décembre 2007 du maire de la commune de Nouméa autorisant M. Y, à construire une maison d'habitation sur le lot (.../...), jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cet arrêté ;

2°) de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à leur profit ;

ils soutiennent que l'état des lieux produit par les requérants à l'appui de leur demande de permis de construire est inexact, dans la mesure où n'y figure pas un carport édifié sans permis de construire dans le prolongement d'un premier garage ; que le garage a été transformé dans sa totalité en chambre sur la limite séparative avec le lot (.../...); qu'un studio construit sous l'habitation principale existante est aujourd'hui en cours d'extension ; qu'en outre, un deck en élévation a été construit devant cette dalle jusqu'en limite de propriété ; que la représentation de l'habitation et des annexes du co-proprétaire du lot (.../...) ne correspond pas à la réalité dans la mesure où elle ne tient pas compte des travaux d'extension effectués en 2002 par ce dernier ni de l'existence d'un garage et d'un studio en élévation construits tous deux en limites de propriété, côté rue des Alizés et servitude avec le lot (.../...) ; que les renseignements

contenus dans le formulaire de demande de permis de construire déposé par M. Y sont eux aussi inexacts en ce qu'ils ne tiennent pas compte de l'extension de l'habitation de M. Z, en ce que il n'est pas mentionné que la restauration d'un local existant est prévue, en ce qu'ils font état de ce qu'il s'agit d'un F4, alors qu'il s'agit d'un F5 ; que, le calcul du COS est faux, car la surface totale du (.../...) et celle de chacune des habitations ne sont pas prises en compte ; que la légalité de l'emprise au sol doit être vérifiée au regard de l'article UB du plan d'urbanisme directeur 2002 ; qu'une demande de rénovation d'un local a été acceptée alors qu'il s'agit en fait d'une extension d'un studio déjà existant construit illégalement sans permis de construire ; qu'une telle construction modifie la hauteur à l'égout et fait passer la construction en R+2 ce qui n'est pas autorisé ; que la piscine et la terrasse (deck) sont construits hors sol, ils auraient dû être autorisés sous la condition expresse de respecter un prospect de 3 mètres en application de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur ; que sur la totalité du lot (.../...), l'ensemble des constructions et annexes occupe quatre limites séparatives ; que le projet autorisé maintient cette situation contraire, à l'article UB8 du plan d'urbanisme directeur puisque les decks en élévation sont maintenus et que des constructions annexes sont prévues en limite séparative avec le lot (.../...); que ces annexes qui constituent une succession de bâtiments ne peuvent être considérées comme une construction de minime importance au sens de la loi ; que le co-proprétaire du lot (.../...) ayant subordonné son accord à la demande de permis de construire déposée par M. Y à la condition qu'aucune construction ou annexe ne soit construite à moins de 3 mètres de leur mur mitoyen, aucune construction d'annexes ne devait être érigée en limite séparative avec le lot n° (.../...); que s'agissant des réseaux d'assainissement, les pièces complémentaires produites le 12 décembre 2007 qui n'indiquent pas que les eaux vannes et pluviales vont emprunter une servitude de passage avec le lot n° (.../...) sont incomplètes ; qu'il n'a pas été produit de plan d'alimentation en eau potable et pour cause une partie de ce réseau est implanté à tort sur la propriété des requérants ; qu'il y a urgence à statuer, car la rénovation et l'extension du local sont en cours de réalisation ; que cette construction se retrouve implantée à deux mètres de la limite de propriété ; qu'il y a d'autant plus urgence à statuer que le pétitionnaire peut, au vu de son permis de construire démolir les bâtiments annexes existants à tout moment alors qu'une décision du juge des référés du tribunal de première instance concernant ces constructions illicites est pendante ; qu'il convient donc de prévenir la démolition de ces bâtiments ; que M. Y n'a pas respecté les limites de servitude et a empiété sur leur terrain, les privant de la jouissance de celui-ci ; que des véhicules lourds vont emprunter cette servitude et obligatoirement circuler sur leur terrain ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 15 février 2008, présenté par la commune de Nouméa, représentée par son maire qui conclut au rejet de la requête ;

il soutient à titre principal que la requête est irrecevable ; que les requérants ne démontrent pas en quoi le permis de construire est illégal ; qu'ils invoquent la rénovation et l'extension d'un local et d'un deck, ce dernier ayant été autorisé par un permis de construire datant de 1995 et non par le permis contesté ; qu'ils invoquent par ailleurs une procédure connexe devant le tribunal de grande instance concernant des motifs qui n'ont aucun rapport avec le permis autorisé ; que les requérants ne démontrent pas en quoi le projet autorisé préjudicie de manière suffisamment grave à leurs intérêts ; que pour s'en convaincre il suffit de tenir compte de la position géographique des demandeurs pour s'apercevoir que le projet ne modifie en rien tant par son gabarit que son implantation, la situation des requérants ; que la condition d'urgence n'est donc pas remplie ; qu'à titre subsidiaire, les requérants n'invoquent aucun moyen d'annulation de nature à faire douter de la légalité du permis de construire ; que la requête n'est pas vraiment motivée et les requérants se bornent à renvoyer à un autre recours non joint ; qu'est inopérant, le moyen tiré de ce qu'il existerait des constructions illégales ; que le document dénommé « état des lieux » correspond au « plan de situation » exigé par la délibération

provinciale ; que la circonstance que cet état des lieux ne recense pas certaines constructions existantes est normal, le plan de situation n'ayant pour objet de recenser tout le bâti existant ; que l'instructeur du dossier n'était pas censé connaître l'existence d'une chambre dans les annexes ; que le permis autorisé prévoit en limite séparative du lot l'aménagement d'un séchoir, d'une buanderie et d'un carport qui feraient disparaître la chambre, objet du litige, ainsi que les louvres ; que les travaux de construction d'une buanderie sans permis de construire et d'un studio sous l'habitation principale ont fait l'objet d'une enquête de police et d'une mise en demeure de cesser ces travaux ; que l'intéressé a par la suite régularisé la situation en ajoutant à sa demande de permis de construire, les plans de rénovation du local situé en sous-sol ; que l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la législation sur l'urbanisme constituent un délit relevant des juridictions répressives ; que les requérants ne démontrent pas en quoi le formulaire de la demande de permis de construire est partiellement faux ; que les calculs du COS de la SHOB et de la SCHON sont exacts et ont tenu compte de la surface totale du lot (.../...), même si une erreur matérielle portant sur la surface totale s'est insérée ; que s'agissant du studio, les pétitionnaires ont déclaré qu'il s'agissait d'une rénovation et l'ont régularisé en incluant cette partie de travaux à la demande de permis de construire dans le cadre de l'instruction ; que le local existait avant la demande, son implantation ne pouvait donc être imposé à 3 mètres ; que la gêne est inexistante vis à vis des tiers puisqu'il n'y a aucun voisin au-delà de cette limite de propriété ; que s'agissant du projet de carport + buanderie + tonnelle les requérants sont forclos pour contester le permis de construire délivré en 1995 ; qu'aucune construction n'apparaît sur le plan de masse à moins de trois mètres du mitoyen sur le lot (.../...) ; que cette restriction particulière n'intéresse pas la limite séparative des lots (.../...) ; que le juge des référés du tribunal administratif n'a pas compétence pour statuer sur une violation d'une propriété privée ; que l'argumentation des requérants repose en ce qui concerne la question de l'assainissement sur des suppositions ou des vraisemblances ;

Vu le mémoire, enregistré le 27 février 2008, présenté pour M. Y qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation des époux X à lui verser la somme de 250 000 francs CFP sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

il soutient à titre principal que la requête est irrecevable ; qu'en effet les époux X ne justifient pas d'un intérêt à agir ; qu'il n'est nullement démontré que les époux X seraient propriétaires d'un terrain qui pourrait justifier d'un tel intérêt à agir ; que la revendication d'un droit de propriété devant le juge judiciaire ne confère pas à son auteur, la qualité de tiers intéressé ; que l'absence d'intérêt à agir découle également du fait que manifestement est invoquée une prétendue volonté de détruire des ouvrages ; que les requérants invoquent une violation d'une servitude de passage qui ne relève pas de la compétence du juge administratif ; que les requérants ne justifient pas avoir déposé une requête en annulation contre l'acte attaqué ; que la condition de l'urgence n'est pas remplie en l'espèce ; qu'il n'est pas démontré en quoi il y aurait nuisance aux conditions d'habitabilité des locaux ou en quoi il y aurait atteinte grave et immédiate à la situation du voisin ; qu'aucun élément n'est versé aux débats, s'agissant de la réalité de cette procédure devant la réalité de cette procédure devant le juge des référés, ni encore un éventuel lien de connexité pouvant justifier d'un tel lien de connexité ; qu'il n'existe pas de doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée ; qu'aucun acte notarié n'est visé ; qu'on ignore le fondement légal du référé suspension ;

Vu le mémoire, enregistré le 27 février 2008, présenté par M. et Mme X qui persistent dans leurs conclusions initiales et par les mêmes moyens ;

ils soutiennent en outre, que MM. Y et Z sont co-propriétaires du lot 19 et, à ce titre il convient de tenir compte de tous les limites séparatives occupées par l'ensemble des constructions illégales et légales édifiées sur ce lot ; que les nouvelles constructions, objet du permis attaqué, prennent appui sur le studio construit sans autorisation ; que par suite conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat Thalamy, du 9 juillet 1985, le maire ne pouvait légalement attribuer le permis de construire ; que la délibération provinciale n° 19 du 8 juin 1973 prévoit la production d'un plan de masse et d'implantation faisant ressortir l'implantation cotée des constructions existantes ; que les calculs du COS, du SHON et du SHOB n'ont pris en compte, que les constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire autorisé ; que ces calculs sont donc faux ; que les calculs indiqués par le rédacteur du mémoire de la commune ne correspondent pas à ceux mentionnés dans le permis de construire ; que MM. Y et Z occupant le même lot, la règle fixée à l'article UB 8 du PUD ne leur est pas applicable ; que cette règle des trois mètres été appliquée aux requérants, quand il ont voulu édifier en 2005 un carport ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa approuvé par la province Sud par sa délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 ;

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

Vu la requête, enregistrée le 23 janvier 2008, sous le n° 08-22, présentée pour M. et Mme A et B X, élisant domicile (.../...); les époux X demandent l'annulation de l'arrêté référencé n° 2007-1487 en date du 27 décembre 2007 par lequel le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à M. Y ;

Vu la décision en date du 31 octobre 2007, par laquelle le président du tribunal a désigné M. Ibo, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référé ;

Après avoir convoqué à une audience publique :

- Monsieur et Madame X,
- la commune de Nouméa,
- M. Y,
- et le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ;

Vu le procès-verbal de l'audience publique du 27 février 2008 à 10 h 15 au cours de laquelle ont été entendus :

- le rapport de M. Arsène Ibo, juge des référés ;

les observations de Mme X, celles de Mme Lewene, représentant la commune de Nouméa, et celles de Me Fisselier, avocat de M. Y ;

Sur les fin de non recevoir opposées à la demande des époux X :

Considérant d'une part qu'il ressort des pièces du dossier et des explications données à l'audience que les époux X sont propriétaires du lot (.../...), limitrophe du lot (.../...) du même lotissement, objet du permis de construire qu'ils attaquent ; que les requérants justifient dans les conditions de l'espèce, d'un intérêt leur donnant qualité à demander l'annulation dudit permis ; que la fin de non recevoir soulevée par M. Y ne peut par suite qu'être écartée ;

Considérant d'autre part que les requérants justifient avoir introduit une requête tendant à l'annulation de la décision contestée et dont une copie est, d'ailleurs jointe au dossier de demande de suspension soumise au juge des référés ; que par suite, la fin de non recevoir opposée par le bénéficiaire de l'acte attaqué, tirée de ce que, aucune requête au fond n'accompagnait la demande de suspension doit être écartée ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (...) » et qu'aux termes de l'article L. 522-1 dudit code : « Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les parties de la date et de l'heure de l'audience publique (...) » ; que l'article L. 522-3 du même code dispose : « Lorsque la demande ne présente pas un caractère d'urgence ou lorsqu'il apparaît manifeste, au vu de la demande, que celle-ci ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative, qu'elle est irrecevable ou qu'elle est mal fondée, le juge des référés peut la rejeter par une ordonnance motivée sans qu'il y ait lieu d'appliquer les deux premiers alinéas de l'article L. 522-1 » ; qu'enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire » ;

Considérant, d'une part, que les travaux autorisés par le permis de construire attaqué qui ont débuté, sont susceptibles d'entraîner des conséquences difficilement réversibles ; qu'ainsi, la condition d'urgence énoncée à l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme remplie à l'égard des époux X dont la propriété est limitrophe du lieu d'implantation du projet autorisé ;

Considérant, d'autre part, que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 8 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, est de nature à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté du 27 décembre 2007 ;

Considérant que les conditions d'application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative étant réunies, il y a lieu d'accueillir les conclusions de la demande de M. et de Mme X tendant à la suspension du permis de construire délivré le 27 décembre 2007 à M. Y par le maire de la commune de Nouméa ;

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

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, que 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, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

Considérant, que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. et de Mme X, qui ne sont pas, dans la présente instance la partie perdante, la somme que M. Y demande au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

Considérant, enfin, qu'en admettant que les requérants aient entendu en invoquant l'article 700 du nouveau code de procédure civile, demander à faire application des dispositions législatives susanalysées, ces conclusions tendant au remboursement des frais exposés par eux et non compris dans les dépens sont, faute d'être chiffrées, irrecevables ;

O R D O N N E :

Article 1er : L'exécution de l'arrêté n° 2000-1487 du 27 décembre 2007 du maire de Nouméa délivrant à M.Y un permis de construire est suspendue.

Article 2 : Les conclusions présentées par M. Y au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et le surplus des conclusions de la requête sont rejetés.