

Conseil d'État

N° 312093

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Vigouroux, président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Gilles Pellissier, rapporteur
M. Boucher Julien, rapporteur public

SCP POTIER DE LA VARDE, BUK LAMENT ;
SCP THOUIN-PALAT, BOUCARD, avocats

10ème et 9ème sous-sections réunies

Lecture du mercredi 27 avril 2011

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

Vu 1°), sous le n° 312093, le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 7 janvier et 4 avril 2008 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SARL ALTITUDE, dont le siège est (...), représentée par son gérant en exercice ; la SARL ALTITUDE demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 04PA03221 du 4 octobre 2007 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté sa requête tendant à l'annulation du jugement du 27 mai 2004 par lequel le tribunal administratif de la Nouvelle Calédonie a, à la demande du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme Yanita A, annulé l'arrêt du 15 octobre 2003 du maire de Nouméa l'autorisant à réaliser un lotissement sur une parcelle cadastrée 88 pie ;

2°) réglant l'affaire au fond, d'annuler le jugement du tribunal administratif de Nouvelle Calédonie en date du 27 mai 2004 et de rejeter la requête en annulation du syndicat des copropriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A ;

3°) de mettre à la charge du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A le paiement de la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu 2°), sous le n° 312166, le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 9 janvier et 28 mars 2008 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SCI TINA-SUR-MER, dont le siège est 7, rue d'Ange Mont Coffyn à Nouméa ; la SCI TINA-SUR-MER demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 04PA03221 du 4 octobre 2007 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté sa requête tendant à l'annulation du jugement du 27 mai 2004 par lequel

le tribunal administratif de la Nouvelle Calédonie a, à la demande du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A, annulé l'arrêté du 15 octobre 2003 du maire de Nouméa l'autorisant à réaliser un lotissement sur une parcelle cadastrée 88 pie ;

2°) statuant au fond, d'annuler le jugement du tribunal administratif de Nouvelle Calédonie en date du 27 mai 2004 et de rejeter la requête en annulation du syndicat des copropriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A ;

3°) de mettre à la charge du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur Mer et de Mme A le paiement de la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2000-389 du 4 mai 2000 relatif à la partie réglementaire du code de justice administrative ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Gilles Pellissier, Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Potier de la Varde, Buk Lament, avocat de la SARL ALTITUDE, de Me Jacoupy avocat de la SCI TINA-SUR-MER et de la SCP Thouin-Palat, Boucard, avocat du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A,
- les conclusions de M. Julien Boucher, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Potier de la Varde, Buk Lament, avocat de la SARL ALTITUDE, de Me Jacoupy avocat de la SCI TINA-SUR-MER et à la SCP Thouin-Palat, Boucard, avocat du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A ;

Considérant que les pourvois visés ci-dessus présentent à juger les mêmes questions ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par arrêté du 3 août 1972, le gouverneur de la Nouvelle-Calédonie a autorisé la SCI TINA-SUR-MER à lotir un terrain d'environ 44 ha dont elle est propriétaire au lieu dit Baie de Tina , sur le territoire de la commune de Nouméa ; que le plan du lotissement faisait apparaître un lot 88 pie, d'une superficie de 4,76 ha, qualifié de zone de forte pente et réservé aux espaces verts ; que, par arrêté du 9 février 1976, le maire de Nouméa a autorisé la SCI TINA-SUR-MER à modifier le projet de lotissement, à le réaliser par tranches et a autorisé la réalisation des deux premières tranches ;

que ces tranches ont été achevées en 1992 ; que, par arrêté du 15 octobre 2003, le maire de Nouméa a autorisé la SARL ALTITUDE, qui avait obtenu l'accord de la SCI TINA-SUR-MER, à lotir la parcelle cadastrée 88 pie ; que, sur recours du syndicat des propriétaires du lotissement de Tina-sur-Mer et de Mme A, le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a, par un jugement du 27 mai 2004, annulé cet arrêté ; que la cour administrative d'appel de Paris a rejeté l'appel formé par la SARL ALTITUDE, auquel s'était jointe la SCI TINA-SUR-MER ; que la SARL ALTITUDE et la SCI TINA-SUR-MER demandent l'annulation de cet arrêt ;

Sur la recevabilité du pourvoi de la SCI TINA-SUR-MER ;

Considérant que la personne qui, devant la cour administrative d'appel, est régulièrement intervenue, n'est recevable à se pourvoir en cassation contre l'arrêt rendu contrairement aux conclusions de son intervention que lorsqu'elle aurait eu qualité, à défaut d'intervention de sa part, pour former tierce-opposition contre l'arrêt rendu en appel ;

Considérant que si, devant la cour administrative d'appel, la SCI TINA-SUR-MER est intervenue au soutien de l'appel formé par la SARL ALTITUDE, elle n'aurait pas eu qualité, à défaut d'intervention de sa part, pour former tierce-opposition contre cet arrêt, dès lors qu'elle était représentée devant la cour par la SARL ALTITUDE dont les intérêts concordaient avec les siens ; que, par voie de conséquence, le pourvoi en cassation de la SCI TINA-SUR-MER contre l'arrêt attaqué n'est pas recevable ;

Sur le pourvoi de la SARL ALTITUDE ;

Considérant que pour écarter le moyen tiré de ce que le tribunal administratif avait commis une erreur de droit en annulant l'autorisation de lotir le lot 88 pie délivrée le 15 octobre 2003 à la SARL ALTITUDE au motif que le plan parcellaire du lotissement de Tina-sur-mer autorisé par l'arrêté du 3 août 1972 classait cette parcelle en espaces verts, alors que ce document était devenu caduc, en application de l'article 1er de cet arrêté, du fait de l'absence de réalisation d'au moins 30 % des travaux dans un délai de trente-six mois, la cour administrative d'appel a relevé que l'absence d'exécution d'au moins 30 % des travaux autorisés n'était établie par aucune pièce du dossier ; que, toutefois, d'une part, il n'était allégué par aucune des parties et il ne ressortait d'aucune des pièces du dossier soumis à la cour que les travaux autorisés en 1972 avaient connu le moindre commencement d'exécution dans le délai fixé par cet arrêté ; que, d'autre part, le maire de Nouméa avait autorisé le 9 février 1976 la SCI TINA-SUR-MER à modifier le projet de lotissement et à en réaliser les deux premières tranches ; que, par suite, en jugeant qu'il n'était pas établi que les travaux autorisés en 1972 n'avaient pas commencé dans le délai de caducité, la cour a dénaturé les pièces du dossier ; que, par suite, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, la société requérante est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu, en application de l'article L. 821-2 du code de justice administrative, de régler l'affaire au fond ;

Sur la recevabilité de l'appel de la SARL ALTITUDE :

Considérant qu'aux termes de l'article R. 411-7 du code de justice administrative, issu du décret du 4 mai 2000 relatif à la partie réglementaire du code de justice administrative : La présentation des requêtes dirigées contre un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol est régie par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ci-après reproduit : (...) ; que l'article 6 du décret précité du 4 mai 2000 dispose que

Les dispositions du présent décret sont applicables en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises et à Mayotte, à l'exception des dispositions du chapitre 6 du titre VII du livre VII du code de justice administrative, et sous réserve de l'applicabilité, dans ces collectivités, des textes cités en les reproduisant par le code de justice administrative. ; qu'il résulte de ces dispositions que l'obligation de notification des recours dirigés contre des décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol découlant du renvoi opéré par l'article R. 411-7 du code de justice administrative à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme qu'il cite et le code de l'urbanisme n'étant pas applicable en Nouvelle-Calédonie, les dispositions de l'article R. 411-7 du code de justice administrative ne sont pas applicables aux requêtes dirigées contre des documents d'urbanisme ou des décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols en Nouvelle-Calédonie, qu'elles soient présentées en première instance, en appel ou en cassation ; que, par suite, le syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A ne sont, en tout état de cause, pas fondés à soutenir que l'appel de la SARL ALTITUDE était irrecevable faute d'avoir été notifié conformément aux dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

Sur la légalité de l'arrêté du 15 octobre 2003 du maire de Nouméa :

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, il n'est pas allégué et il ne ressort d'aucune pièce du dossier que les travaux autorisés par l'arrêté du 3 août 1972 aient reçu le moindre commencement d'exécution dans le délai de validité de trente-six mois fixé par ledit arrêté ; qu'ainsi, en application de ces dispositions, l'autorisation délivrée le 3 août 1972 était devenue caduque lorsque le 9 février 1976 le maire de Nouméa a délivré à la SCI TINA-SUR-MER une nouvelle autorisation de lotir, sans que la référence à l'arrêté de 1972 dans cette dernière décision, non plus qu'en tout état de cause l'arrêté du maire de Nouméa du 22 février 2001, maintenant les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement Tina-sur-Mer applicables depuis le 3 août 1972, pris postérieurement à la disparition de l'autorisation du 3 août 1972, aient pu avoir pour effet de la maintenir en vigueur ;

Considérant, d'une part, que la caducité de l'autorisation de lotir rend nécessairement caducs les documents du lotissement qui avait été autorisé, notamment son cahier des charges et les plans annexés ; que, dès lors, le plan parcellaire annexé au cahier des charges du lotissement de Tina-sur-Mer autorisé par l'arrêté du 3 août 1972 qui classait le lot 88 pie en zone naturelle était lui-même devenu caduc et n'était donc pas de nature à faire obstacle à ce qu'un permis de lotir soit délivré sur ce terrain en 2003 ; que, d'autre part, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A, il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan annexé au cahier des charges du lotissement autorisé par arrêté du 9 février 1976 et dont deux tranches ont été finalement réalisées, que le lot 88 pie ne figure plus parmi les espaces verts ; que, par suite, la SARL ALTITUDE est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a annulé l'autorisation de lotir le lot 88 pie que lui avait délivrée le 15 octobre 2003 le maire de Nouméa au motif que le classement de ce terrain en zone naturelle issu du plan parcellaire du lotissement autorisé en 1972 n'avait pas été modifié par la suite ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par le syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie et devant la cour administrative d'appel de Paris ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non recevoir opposée par la commune de Nouméa à la requête de Mme A ;

Considérant, en premier lieu, que le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'acte attaqué n'est assorti d'aucune précision de nature à en apprécier le bien fondé ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le règlement du lotissement ayant classé en zone naturelle le lot 88 pie est devenu caduc en 1975, faute pour l'autorisation de lotir d'avoir connu le moindre commencement d'exécution ; que les documents du lotissement autorisé le 9 février 1976 et dont deux tranches ont été réalisées ne classent pas ce lot en zone naturelle ; que, par suite, le syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A, dont les droits sont postérieurs à la réalisation du lotissement, ne peuvent utilement soutenir qu'ils auraient droit au maintien du classement de ce lot en zone naturelle ;

Considérant, en dernier lieu, que le moyen tiré des atteintes à la propriété privée n'est assorti d'aucune précision de nature à permettre d'en apprécier le bien fondé ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SARL ALTITUDE et la SCI TINA-SUR-MER sont fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a annulé l'arrêté du maire de Nouméa en date du 15 octobre 2003 ;

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

Considérant d'une part que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la SARL ALTITUDE qui n'est pas, dans l'instance enregistrée sous le n° 312093, la partie perdante, le versement d'une somme au titre des frais exposés par le Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A et non compris dans les dépens ; qu'en revanche il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de ceux-ci le versement à la SARL ALTITUDE d'une somme de 1 250 euros chacun ;

Considérant d'autre part que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge du Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A qui ne sont pas, dans l'instance enregistrée sous le n° 312166, les parties perdantes, le versement d'une somme au titre des frais exposés par la SCI TINA-SUR-MER et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par le Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A à l'encontre de la SCI TINA-SUR-MER au titre de ces dispositions ;

DE C I D E :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 4 octobre 2007 et le jugement du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie du 27 mai 2004 sont annulés.

Article 2 : Les demandes du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie sont rejetées.

Article 3 : Le syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme A verseront chacun une somme de 1 250 euros à la SARL ALTITUDE dans l'instance enregistrée sous le n° 312093 en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le pourvoi n° 312166 de la SCI TINA-SUR-MER est rejeté.

Article 5 : Les conclusions du syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme A tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative dans l'instance enregistrée sous le n° 312166 sont rejetées.

Article 6 : La présente décision sera notifiée à la SOCIETE ALTITUDE, au syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer, à Mme Yanita A, à la SCI TINA-SUR-MER, au président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, au ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.