

N° 0826

M. A.X

M. Bichet
Rapporteur

M. Briseul
Commissaire du gouvernement

Audience du 25 septembre 2008
Lecture du 6 octobre 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

68-03-04-05

Vu la requête, enregistrée le 30 janvier 2008, présentée pour M. A.X, élisant domicile(.../...), par Me Pelletier - Fisselier - Casies ; M.X demande au tribunal :

- d'annuler l'arrêté en date du 17 janvier 2008 par lequel le maire de Nouméa a retiré le permis de construire délivré par son arrêté du 7 mai 2007 ;

- de condamner la commune de Nouméa à lui verser la somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

par les moyens que :

- la motivation de l'arrêté n'est pas compréhensible, en particulier en ce qui concerne le troisième motif ;

- tous les éléments ont été fournis avec la demande de permis de construire, permettant notamment de vérifier que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires avait été donnée ; la décision contestée est entachée d'inexactitudes matérielles ;

- il résulte des pièces versées, notamment du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 janvier 2006 et du règlement de copropriété du 29 décembre 2005, que l'autorisation des copropriétaires portait sur la création d'habitations dans le bâtiment C ; le maire a donc commis une erreur d'appréciation en estimant que cette autorisation n'avait pas été donnée ; - l'arrêté attaqué est entaché d'un détournement de pouvoir dès lors qu'il vise à satisfaire l'intérêt d'une personne ou d'un groupement privé ;

Vu, enregistré le 1^{er} avril 2008, le mémoire présenté par la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête, en faisant valoir que :

- le requérant n'a pas qualité pour agir car la SC Y n'existe pas juridiquement ;
- il n'a pas intérêt pour agir, la décision de retrait ne lui fait pas personnellement grief ;
- le motif de l'arrêté concernant la non conformité des renseignements donnés par le pétitionnaire avec la situation exacte du terrain d'assiette résulte d'une erreur matérielle ; le retrait n'est pas fondé sur ce motif ; l'erreur demeure donc sans incidence sur la légalité de l'arrêté attaqué ;
- les motifs du retrait ont été portés à la connaissance du requérant à de nombreuses reprises au cours de la procédure et il lui a été donné la possibilité d'apporter ses observations dans le cadre de la procédure contradictoire ; il lui a été indiqué que le litige ne portait que sur le lot n° 3 ; la motivation est donc suffisante et compréhensible ;
- le règlement de copropriété ne destine pas les lots 1, 2 et 3 à usage d'habitation ; la création d'appartements à l'intérieur du lot 3 entraînait donc un changement de destination de ce lot, changement qui devait être autorisé par les copropriétaires ; or le procès-verbal d'assemblée générale du 2 juin 2006 n'autorise que des aménagements intérieurs ; il n'y a aucun accord express pour un changement d'affectation de l'immeuble ; en outre les travaux autorisés par les copropriétaires l'ont été « dans les conditions fixées par le règlement de copropriété » ; le requérant, qui a été nommé syndic bénévole de la copropriété lors de l'assemblée générale du 2 juin 2006, était tout à fait informé de la nécessité d'un accord express de l'assemblée générale pour le changement de destination des lots ; il a décidé de ne pas en faire mention et de déposer un permis de construire sur la base d'une autorisation qu'il savait insuffisante ; cette omission volontaire, ou la rétention de ces informations, est constitutive d'une fraude ; l'information de l'administration sur cette question aurait eu pour conséquence le refus du permis de construire ;
- le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ; le permis de construire a été retiré pour fraude ; u, enregistré le 24 avril 2008, le mémoire du requérant qui conclut aux mêmes fins que ses écritures précédentes par les mêmes moyens, et en faisant valoir en outre que :
- la demande de permis de construire a été déposée par M.X représentant de la résidence SC Y ; si la case « SCI » a été cochée, c'est par erreur, car il n'existe pas de société immobilière ; il est propriétaire d'une partie des bâtiments visés dans le cadre du permis de construire et son intérêt pour agir ne saurait être contesté ;
- la commune reconnaît qu'un motif est entaché d'une erreur matérielle ; elle doit en tirer toutes les conséquences en annulant son arrêté et en reprenant un nouvel arrêté si nécessaire ;
- il ressort des mentions de la page 13 du règlement de copropriété que les bâtiments de l'ensemble immobilier sont à usage de commerces, bureaux, réserves et habitations ; il n'existe donc aucune fraude, d'autant que ce règlement a été communiqué à l'administration ; l'arrêté attaqué est donc entaché d'erreur de fait ;
- il appartient à l'administration de démontrer la fraude ;

- en invoquant la fraude l'administration vient en aide à la société DAM1 qui ne pouvait plus agir en justice au regard des délais de recours ;

Vu, enregistré le 28 mai 2008, le mémoire présenté par la commune de Nouméa qui maintient ses conclusions de rejet de la requête, par les mêmes moyens, et en faisant valoir en outre que :

- le permis de construire n'a pas été demandé par M.X représentant la résidence SC Y ; et cette dénomination est nouvelle dans cette longue procédure ; ce terme de résidence ne trouve au surplus aucune justification ; le lot en litige fait partie du lotissement « le tonnelier » et ne saurait être considéré comme une résidence ;

- la notion d'immeuble visée par les pages 8 et 9 du règlement de copropriété concerne l'ensemble de l'immeuble, bâti et non bâti ;

- le pétitionnaire devait obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour le changement de destination des lots ; en décidant de ne pas en faire mention et de déposer une demande de permis de construire sur la base d'une autorisation qu'il savait insuffisante, le requérant a commis une fraude de nature à corrompre la décision d'autorisation délivrée par la commune ;

Vu, enregistré le 24 juin 2008, le mémoire du requérant qui conclut aux mêmes fins que ses écritures précédentes par les mêmes moyens, et en faisant valoir en outre que :

- le sigle « SC » est insignifiant ; la commune n'a jamais adressé de courrier à une société civile ; la notion de résidence, développée par la commune est sans portée juridique ;

- il résulte du règlement de copropriété que l'immeuble, dans sa totalité, est destiné à usage de commerce, bureaux réserves et habitations ; cette précision est confirmée par un attestation notariale du 5 juin 2008 ; la possibilité du projet de construction dont il s'agit avait été prévu par le règlement de copropriété ;

- la commune s'immisce dans un litige d'ordre privé ; il appartenait aux copropriétaires d'agir ; la fraude n'est pas démontrée ;

Vu, enregistré le 15 juillet 2008, le mémoire présenté par la commune de Nouméa qui maintient ses conclusions de rejet par les mêmes moyens et en faisant valoir en outre que :

- dans sa requête, le requérant invoque sa qualité de gérant de la SC Y ;

- une résidence n'a pas de personnalité morale, l'imprimé de demande de permis de construire mentionne bien, au titre de personne morale, la SC Y ; le permis a été délivré à une SCI, personne morale, constituée ou en cours de constitution ; tout ceci confirme le défaut d'intérêt pour agir du requérant ;

- l'interprétation donnée par le notaire ne saurait prévaloir ;

- il incombe à l'administration, saisie d'une demande de permis de construire, d'appliquer le règlement de copropriété et de vérifier qu'il y a bien eu autorisation de l'assemblée générale et que cette autorisation couvre bien les travaux projetés ; il ne s'agit donc pas d'une immixtion dans un litige privé ;

- la fraude n'est pas présumée par l'administration ; elle est constituée par le fait que l'intéressé a délibérément omis de transmettre à l'administration certaines informations déterminantes pour l'instruction du permis, et cette fraude est amplifiée par la qualité de professionnel du requérant car il était syndic de copropriété ; il n'y a donc ni erreur manifeste d'appréciation ni erreur d'interprétation ;

Vu, enregistré le 19 septembre 2008, le mémoire présenté pour le requérant qui conclut aux mêmes fins que ses écritures précédentes par les mêmes moyens ;

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 la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;

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 du 25 septembre 2008 :

- le rapport de M. Bichet, premier conseiller, assurant les fonctions de président de la formation de jugement,

- les observations de Mlle Piazza, représentant la commune de Nouméa,

- et les conclusions de M. Briseul, commissaire du gouvernement ;

Sur les fin de non-recevoir soulevées par l'administration :

Considérant que, pour contester l'arrêté en date du 17 janvier 2008 par lequel le maire de Nouméa a retiré le permis de construire délivré à la SC Y par son arrêté du 7 mai 2007, M.X se prévaut en tête de sa requête introductive d'instance, comme en tête de ses mémoires complémentaires, de sa qualité de propriétaire de la résidence qu'il dénomme « la SC Y » ; qu'il ressort du dossier qu'il est propriétaire d'une partie des bâtiments ayant fait l'objet du permis de construire retiré ; qu'il justifie ainsi d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation de l'arrêté en litige ;

Sur les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté en date du 17 janvier 2008 par lequel le maire de Nouméa a retiré le permis de construire délivré par son arrêté du 7 mai 2007 ;

Considérant, d'une part, que sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle créatrice de droits, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision, sauf dans l'hypothèse où celle-ci aurait été frauduleusement obtenue ;

Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article 2 de la délibération modifiée du 8 juin 1973 : « La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifiée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire, ainsi que l'architecte, le bureau d'études et plus généralement par toutes personnes ayant établi les pièces du dossier de la demande. » ; qu'en vertu des prescriptions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, auxquelles les stipulations des règlements de propriétés ne peuvent déroger selon l'article 43 de cette loi, les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un immeuble sont soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'il ressort de ces dispositions combinées que, lorsque l'autorité administrative compétente pour accorder le permis de construire est informée, en l'état du projet qui lui est soumis, de ce que la demande concerne un immeuble en copropriété, il lui appartient d'exiger la production des autorisations auxquelles les prescriptions législatives en vigueur, complétées le cas échéant par les stipulations du règlement de copropriété, subordonnent l'exercice du droit de construire pour chaque propriétaire ;

Considérant que pour procéder au retrait, par l'arrêté attaqué du 17 janvier 2008, du permis de construire délivré le 7 mai 2007 à la SC Y, en vue de l'édification de deux bâtiments et de la modification d'un bâtiment existant, le maire de Nouméa s'est fondé sur les considérations suivantes : 1 : « ..le pétitionnaire a déclaré dans sa demande de permis de construire, avoir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour effectuer des travaux de réaménagement extérieurs du bâtiment C existant et la réalisation de trois appartements avec terrasse à l'étage »

2 : « ..il a déclaré sur son formulaire de demande de permis de construire être propriétaire du terrain, ..ces déclarations sont fausses, »

3 : « il a omis de transmettre dans sa demande de permis de construire le règlement de copropriété qui prévoit que le bâtiment C existant est à usage commercial et de bureaux et n'est donc pas destiné à abriter des locaux d'habitation »

4 : « .ces agissements ont permis à la commune de délivrer un permis de construire à la SC Y alors qu'il en aurait été autrement si la commune avait été régulièrement renseignée »

5 : . les renseignements donnés par le pétitionnaire dans sa demande de permis de construire n'étaient pas conformes à la situation exacte du terrain d'assiette de la construction projetée ce qui au vu des pièces du dossier ne pouvait être ignoré par le pétitionnaire.. » ;

6 : « .dans le procès-verbal du 2 janvier 2006, monsieur A.X est nommé syndic bénévole de copropriété, il ne peut donc pas invoquer une erreur de bonne foi de sa part. »

Considérant que la commune reconnaît que le cinquième motif procède d'une erreur matérielle ;

Considérant que l'existence, dans le dossier de demande de permis de construire, de la déclaration visée par le premier motif, ne ressort d'aucun élément versé au dossier de l'instance ; que, par suite, le requérant est fondé à soutenir que ce motif est entaché d'une inexactitude matérielle ;

Considérant, en tout état de cause, que si le permis de construire a été délivré sur une demande établie au nom de la SCI SC Y, représentée par M.X, laquelle a indiqué dans la rubrique « renseignements concernant le propriétaire du terrain » être ledit propriétaire, et s'il

est constant que la SC Y n'est pas une société civile immobilière, n'a aucune existence juridique, le requérant indiquant dans ses écritures que cette dénomination correspondrait en réalité au nom de la résidence située sur le terrain d'assiette de la construction, et que le terrain appartient aux copropriétaires du lot 139 du « lotissement tonnelier » sur lequel est situé l'ensemble immobilier dont il s'agit, il ressort du dossier de demande de permis de construire que le pétitionnaire y a déposé le 4 septembre 2006 copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier formé par les deux bâtiments à construire et le bâtiment existant qui s'est tenue le 2 janvier 2006 ; qu'il résulte de ce document, d'une part qu'aucune autorisation n'a été accordée par les copropriétaires pour la réalisation de travaux portant sur l'aspect extérieur du bâtiment existant ni d'ailleurs sur ses parties communes, à supposer ces dernières susceptibles d'être affectées par les travaux autorisés par le permis de construire, d'autre part, qu'aucun mandat des copropriétaires n'a été donné à M.X, désigné en qualité de syndic bénévole de la copropriété, aux fins de déposer un permis de construire au nom de la copropriété ; que ce procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires permettait ainsi à l'administration, sans qu'il fut besoin de consulter le règlement de copropriété, de constater, d'une part qu'une SCI « SC Y » ne pouvait être regardée comme le propriétaire apparent des terrains nécessaires à la réalisation des constructions projetées, d'autre part, et en tout état de cause, que le pétitionnaire ne disposait pas des autorisations dont la production est exigée par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M.X est fondé à soutenir que la fraude alléguée n'est pas établie et que, par suite, le maire de Nouméa ne pouvait légalement, par son arrêté du 17 janvier 2008 en litige, intervenu plus de quatre mois après l'édiction de l'arrêté du 7 mai 2007 délivrant illégalement un permis de construire à la SC Y, retirer cet acte qui a créé des droits ;

Sur 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, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de condamner la commune de Nouméa à payer à M.X une somme de 100 000 F CFP au titre des frais exposés par lui dans la présente instance et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté en date du 17 janvier 2008 par lequel le maire de Nouméa a retiré le permis de construire délivré par son arrêté du 7 mai 2007 à la SC Y est annulé.

Article 2 : La commune de Nouméa versera la somme de cent mille francs CFP (100 000) à M.X en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.