

Cour administrative d'appel de Paris

N° 11PA03469

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Inédit au recueil Lebon

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme LACKMANN, président
M. Yves BERGERET, rapporteur

Mme VIDAL, rapporteur public
CABINET BENECH BOITEAU PLAISANT,
avocat

1ère chambre

lecture du mardi 31 juillet 2012

Vu la requête, enregistrée le 28 juillet 2011, présentée pour la SCI M2L, dont le siège est au 4 rue Jean Barthe, Rivière Salée, à Nouméa (98800), par la SELARL Benech-Plaisant ; la SCI M2L demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 10350 du 28 avril 2011 par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté sa demande tendant à ce que la province Nord soit condamnée à lui verser la somme de 19 800 000 F CFP au titre du préjudice subi du fait de la délivrance de certificats d'urbanisme erronés ;

2°) de condamner la province Nord, à titre principal, à lui verser la somme de 9 975 000 F CFP en réparation du préjudice subi du fait de la délivrance d'un certificat d'urbanisme erroné au 16 octobre 2009 ;

3°) de condamner la province Nord, à titre subsidiaire, à lui verser la somme de 19 800 000 F CFP en réparation du préjudice subi, égal au coût d'acquisition d'un terrain se révélant enclavé, du fait de la délivrance au 1er octobre 2008 d'un certificat d'urbanisme omettant d'indiquer l'enclavement du terrain ;

4°) de mettre à la charge de la province Nord la somme de 500 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de la condamner aux entiers dépens ;

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 la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 de l'assemblée territoriale de Nouvelle-Calédonie, portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie, modifiée notamment par la délibération n° 21-2003/APS du 18 juillet 2003 ;

Vu la délibération n° 51-2005/APN du 15 avril 2005 portant réglementation du permis de construire en province Nord ;

Vu le code de justice administrative ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 28 juin 2012 :

- le rapport de M. Bergeret, rapporteur,

- les conclusions de Mme Vidal, rapporteur public,

- et les observations de Me Groulez pour la SCI M2L et celles de Me Bras pour la province Nord ;

Considérant que le 1er octobre 2008, le chef du service de l'aménagement et de l'urbanisme de la province Nord, sur demande d'une étude notariale, a délivré un certificat d'urbanisme portant sur le lot 102 cadastré 20 pie 5 pie 6, section Koné pâturage, parcelle d'une superficie d'un hectare, propriété de Mme Roseline A épouse B, faisant état de ce que ce lot pouvait donner lieu à la construction d'une habitation et qu'il était accessible " par le C.R. 3 " ; qu'au vu notamment de ce document, la SCI M2L a procédé à l'acquisition de ce terrain le 27 octobre 2008 ; qu'ayant constaté qu'une barrière à commande électrique, posée après la vente, l'empêchait d'accéder au terrain par le chemin le desservant, elle a demandé et obtenu des services de la province Nord la délivrance, au 16 octobre 2009, d'un nouveau certificat d'urbanisme faisant état de ce que le terrain était enclavé ; que, par une ordonnance en date du 6 juillet 2010, le juge des référés du Tribunal de première instance de Nouméa a rejeté sa demande tendant à ce que soit ordonné sous astreinte l'enlèvement de la barrière, en relevant l'absence de trouble manifestement illicite dès lors que le terrain n'était pas desservi par " le C.R. 3 " mais par un chemin rectiligne desservant avec lui les six autres lots issus du " partage familial Georges A ", et que l'intéressée ne démontrait pas disposer d'une servitude de passage sur ce chemin ; que la SCI M2L ayant demandé en vain à la province Nord à être indemnisée des préjudices prétendument subis du fait de la délivrance de certificats d'urbanisme erronés, elle a saisi aux mêmes fins le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie, qui a rejeté sa demande par jugement en date du 28 avril 2011 ; qu'elle relève appel de ce jugement ;

Sur la responsabilité :

Considérant que les mentions erronées portées sur un certificat d'urbanisme engagent la responsabilité de son auteur pour les préjudices directs et certains qui en découlent ; que tel est notamment le cas lorsqu'un certificat d'urbanisme omet d'indiquer qu'un terrain est enclavé et que l'acheteur de ce terrain établit qu'il n'aurait pas procédé à l'achat en l'absence de cette omission, ou lorsque l'acheteur d'un terrain établit qu'il a dû exposer des frais supplémentaires du fait de mentions erronées portées sur le certificat d'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que le terrain objet des deux certificats d'urbanisme litigieux est desservi, de même que les six autres lots issus du partage familial dont a fait état le juge des référés du Tribunal de première instance de Nouméa dans son ordonnance précitée, par un chemin privé rectiligne qui longe ces lots, à partir du chemin rural n° 2, au sud-ouest de ceux-ci ;

Considérant, d'une part, que si le second certificat d'urbanisme, délivré le 16 octobre 2009 à la SCI M2L, mentionne que le terrain " est enclavé ", en conséquence de l'initiative prise par les propriétaires des lots voisins ayant posé une barrière à l'entrée du chemin desservant leurs lots et celui acquis par la SCI M2L, il ne résulte pas de l'instruction que cette mention, portée sur un certificat d'urbanisme délivré après l'acquisition du terrain, ait pu causer, à la supposer erronée, un préjudice actuel et certain à la SCI M2L, à qui il incombe, s'il elle s'y croit fondée, de faire valoir ses droits devant la juridiction compétente au fond pour l'accès à son terrain par la voie ayant vocation à le desservir ; que la SCI M2L n'est donc pas fondée à demander, par ses conclusions principales, à être indemnisée du préjudice de jouissance qu'elle prétend avoir subi du fait du certificat d'urbanisme délivré le 16 octobre 2009 ;

Considérant, d'autre part, qu'il ressort de l'instruction qu'à la date du 1er octobre 2008 à laquelle a été délivré le premier de ces deux certificats d'urbanisme, la propriétaire de ce terrain, Mme Roseline A épouse B, disposait d'un accès au terrain par ledit chemin rectiligne ; que par conséquent, ledit certificat d'urbanisme n'était pas erroné en ce qu'il indiquait que le terrain était desservi ; qu'en revanche, la mention selon laquelle ce terrain était desservi " par le C.R. 3 " s'avère, en l'état de l'instruction, erronée dès lors que ce chemin rural était en fait implanté à distance du terrain, et est de nature à engager la responsabilité de la province Nord pour les préjudices directs, actuels et certains qui en seraient résultés ; qu'à cet égard, cependant, le préjudice que la SCI M2L se borne à invoquer en conséquence de cette erreur, qui correspond à la différence de valeur de son terrain selon qu'il est ou non constructible, présente un caractère purement éventuel dès lors que, comme il a été dit, il incombe à l'intéressée de faire valoir ses droits devant la juridiction compétente, au fond, pour obtenir un droit d'accès à son terrain par le chemin ayant vocation à le desservir ; qu'ainsi, la SCI M2L n'est pas davantage fondée à demander, par ses conclusions subsidiaires, à être indemnisée du préjudice économique qu'elle prétend avoir subi du fait du certificat d'urbanisme délivré le 1er octobre 2008 ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SCI M2L, qui au surplus ne conteste pas que l'accès à son terrain pourrait, au vu de l'un des plans produits au dossier, être assuré par un autre chemin longeant, au nord-est, les sept lots issus du " partage familial A " n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté sa demande ;

Sur les conclusions tendant à la suppression de passages injurieux :

Considérant que les dispositions de l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881, reproduites à l'article L. 741-2 du code de justice administrative, permettent aux juridictions, dans les causes dont elles sont saisies, de prononcer la suppression des écrits injurieux, outrageants ou diffamatoires ; que le mémoire en défense de la SCI M2L, enregistré le 15 mai 2012, pour regrettables que soient certains de ses termes, ne comporte pas de passages présentant un caractère injurieux, outrageant ou diffamatoire ; que les conclusions présentées à ce titre par la province Nord doivent, dès lors, être rejetées ;

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

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la Cour ne peut pas faire bénéficier la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la SCI M2L doivent dès lors être rejetées ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées sur ce même fondement par la province Nord à l'encontre de la SCI M2L ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCI M2L est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la province Nord tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et tendant à la suppression d'un passage injurieux, outrageant ou diffamatoire sont rejetées.