

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 10350

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIETE SCI M2L

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Bichet
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 24 mars 2011
Lecture du 28 avril 2011

Vu la requête, enregistrée le 29 octobre 2011, présentée pour la SOCIETE SCI M2L, dont le siège est (...), par la SELARL Benech – Boiteau - Plaisant ; la SOCIETE SCI M2L demande au tribunal de condamner la province Nord à lui payer la somme de 19 800 000 F CFP, correspondant au coût d'acquisition du terrain « qu'elle n'aurait pas acquis si celui-ci avait été enclavé » ou ordonner avant dire droit une expertise afin de déterminer la perte de valeur du terrain en cause, ainsi que la somme de 5 730 000 F CFP au titre de la privation de jouissance du terrain du 12 octobre 09 au 28 octobre 2010 « compte tenu du certificat d'urbanisme erroné du 16 octobre 2009 et de la pose d'une barrière électrique par ses voisins », et la somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

la SOCIETE SCI M2L soutient que :

- le certificat d'urbanisme du 16 octobre 2009 résulte d'une erreur d'appréciation car le CR3 est en limite du lot et ce chemin est affecté à l'usage du public depuis plus de trente ans, il est entretenu par la commune ; donc le lot n'est pas enclavé ;
- sinon la responsabilité de la province Nord est engagée pour avoir délivré un certificat d'urbanisme erroné le 1er octobre 2008 ;
- le préjudice est constitué par le caractère inconstructible du terrain ;
- elle n'aurait pas acquis ce lot si elle avait été informée des conditions d'accès ;
- elle a été privée de la jouissance du terrain du 16 octobre 2009 au 29 octobre 2010, à raison notamment de la barrière ;

Vu, enregistré le 1er décembre 2010, le mémoire présenté par la province Nord qui conclut au rejet de la requête, en faisant valoir que :

- le chemin limitrophe du lot est privé ; le CR3 n'est pas limitrophe ; le terrain est enclavé ;
- la délivrance du certificat d'urbanisme du 1er octobre 2008 n'est pas constitutive d'une faute car c'est un document d'information générale, déclaratif et qui ne fait pas grief ;
- l'enclavement, ou pas, est sans incidence sur la décision d'achat de la requérante car elle dispose d'une procédure de désenclavement prévue par le code civil ;

- l'erreur a été rectifiée à la demande du gérant de la société ;
- il n'y a aucun préjudice de constructibilité, le terrain est constructible ;
- il n'y a pas de lien direct entre le certificat d'urbanisme et la privation de jouissance, car celle-ci résulte d'une barrière ;

Vu l'ordonnance fixant la clôture de l'instruction au 5 janvier 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu, enregistré le 30 décembre 2010, le mémoire présenté pour la SOCIETE SCI M2L qui conclut aux mêmes fins que sa requête, par les mêmes moyens, et en faisant valoir en outre que :

- il n'est pas établi que la pièce n° 6 provienne du service de la topographie, il s'agirait plutôt d'un projet de plan ; le plan annexé à l'acte de propriété fait foi jusqu'à inscription de faux ;
- la commune a classé en voie urbaine l'ancien cr3 par délibération n° 058/92 ;
- il y a un faisceau d'indices sur le fait que le lot n'est pas enclavé : actes de délimitation et de partage du 26 avril 1973 et du 1er avril 1987, aucun titre de propriété n'indique que le lot soit enclavé ; l'autorisation de division n'aurait pas été accordée sans accès ;
- le chemin n'appartient pas aux riverains ;
- la responsabilité de la province Nord est engagée pour délivrance d'un certificat d'urbanisme erroné ;
- elle a acquis le terrain pour réaliser une promotion ;
- la perte de valeur est au moins constituée par la moins value du terrain à raison de son absence d'accès et du coût de la procédure de désenclavement ;

Vu, enregistré le 27 janvier 2011, après la clôture d'instruction, le mémoire présenté par la province Nord qui maintient ses conclusions ;

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 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 publique du 24 mars 2011:

- le rapport de M. Bichet, premier conseiller ;
- les observations de Mme Vama, représentant la province Nord,
- et les conclusions de, M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

Sur la responsabilité de la province Nord à raison du certificat d'urbanisme du 16 octobre 2009 :

Considérant qu'il résulte de l'instruction que c'est à la demande de la SOCIETE SCI M2L que le président de l'assemblée de la province Nord a modifié la mention figurant dans un précédent certificat d'urbanisme positif concernant le lot 102 section Kataviti de la commune de Koné, selon laquelle le lot était accessible par le CR3, en prenant, le 16 octobre 2009, un nouveau certificat d'urbanisme positif concernant ledit lot, certificat comportant la mention selon laquelle le lot est enclavé car non desservi par le CR3 ; que, par suite, une telle mention, conforme à la demande de l'intéressée, n'a pu créer aucun préjudice dont elle serait fondée à demander réparation ;

Sur la responsabilité de la province Nord à raison du certificat d'urbanisme du 1er octobre 2008 :

Considérant que la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'une note de renseignements par l'administration ne peut engager la responsabilité de celle-ci que si les renseignements qui y sont portés sont erronés au regard de la réglementation applicable en matière de permis de construire ; qu'en l'espèce, à supposer même que la mention du certificat d'urbanisme délivré le 1er octobre 2008 en ce qui concerne l'accès au lot par le CR3 serait erronée, il ne résulte pas de l'instruction que le préjudice dont se prévaut la société requérante, tiré du caractère non constructible du terrain ait un caractère direct et certain, l'administration ne s'étant pas prononcée sur la constructibilité de la parcelle ; que si la requérante soutient qu'elle n'aurait pas acquis ledit lot si elle avait été informée des conditions d'accès, elle n'établit pas l'existence d'un lien de causalité direct et certain entre la mention de ce certificat d'urbanisme et sa décision d'acquérir ledit lot aux conditions stipulées dans l'acte de vente alors que cet acte notarié, ainsi que les précédents, comportaient eux-mêmes l'indication selon laquelle ledit lot était desservi par ce chemin ;

Considérant que la SOCIETE SCI M2L n'établit pas non plus l'existence d'un lien de causalité entre la mention incriminée du certificat d'urbanisme et la perte alléguée de jouissance de son terrain durant la période allant du 12 octobre 2009 au 29 octobre 2010 du fait de l'installation par les riverains d'une barrière sur le chemin d'accès à son lot ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions de la requête doivent être rejetées, y compris les conclusions tendant au bénéfice de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

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