

N^{os} 02-0476 - 02-0478 -
02-0480 - 02-0482 -
02-0484 et 02-0486

COMMUNE DE PAÏTA

M. IBO
magistrat délégué,
juge des référés

ordonnance du 3 octobre 2002

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS,

Le tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie,
Le juge des référés,

C+

Vu, 1^o) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0476, la requête en référé présentée par la COMMUNE DE PAÏTA représentée par son maire domicilié à .../... ; la COMMUNE DE PAÏTA demande au juge des référés que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté n° 98821 2002 0002 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60.000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

La commune de Païta soutient qu'elle justifie d'un intérêt propre à l'annulation d'un permis de construire ; qu'il y a urgence à suspendre l'exécution du permis de construire attaqué ; que des terrassements qui présentent un danger ont été entrepris sur le fondement de ce permis alors qu'aucune déclaration n'a été reçue en mairie en violation de l'article 1^{er} dudit permis qui prescrit une déclaration préalable en ce sens ; que ces terrassements ont été réalisés en violation des règles de l'art ; que compte tenu du danger que génèrent ces terrassements le maire par arrêté du 21 août 2002 a prescrit l'interruption desdits travaux ; que l'exécution de la décision attaquée est susceptible d'entraîner des conséquences irréversibles et préjudicie de manière suffisamment grave et immédiate à l'intérêt public ; qu'en effet les terrassements déjà réalisés non déclarés et non conformes aux règles de l'art menacent de s'effondrer et de provoquer un glissement de terrain entraînant dans leur chute les maisons qu'ils étaient censés soutenir sur celles situées en contrebas ; que la décision attaquée est entachée d'illégalité tant du point de vue de la légalité externe que de la légalité interne ; que s'agissant de la légalité externe qu'alors que la S.C.I. les Almadies n'est pas propriétaire du lot dont s'agit elle n'a pas justifié la signature du propriétaire la S.C.I. de Couligne ; qu'il s'agit là d'un vice de forme substantiel ; que le directeur de l'équipement de la province Sud a émis un avis défavorable sur les six demandes de permis de construire au motif qu'il s'agissait en fait d'un projet de permis de construire valant autorisation de diviser voire d'un lotissement ; qu'aux termes d'un protocole d'accord conclu entre la S.C.I. de Couligne, propriétaire du lot et M. Michel X, acquéreur, l'opération consistait à obtenir un permis groupé ; que cette notion de groupe d'habitations a été supprimée par la délibération provinciale n° 2-99/APS du 9 avril 1999 pour être remplacé par celle du permis de construire valant autorisation de diviser ; que l'intention de réaliser 11 maisons individuelles sur une même parcelle avec l'intention de les commercialiser séparément constitue un détournement des dispositions provinciales en matière de réglementation de l'urbanisme ; que par ce détournement, la S.C.I. les Almadies s'est affranchie de toute contrainte en matière d'aménagement de zone, de voirie, d'assainissement et d'alimentation en eau potable ; qu'ainsi le promoteur s'est exonéré du recours à un bureau d'études, du recours à un architecte, d'un plan de détail de voirie, d'une étude d'assainissement, d'un plan de réseau ; qu'ainsi les conditions d'octroi de la suspension issues de l'article L. 521-1 du code de justice administrative étant remplies il y a lieu pour le juge des référés d'accorder la suspension dudit arrêté ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 2 septembre 2002 le mémoire complémentaire présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ; la commune soutient en outre que la violation de la réglementation sur les lotissements est patente ; qu'un lotissement est constitué dès que chaque acquéreur reçoit sur le terrain correspondant à son lot un droit d'usage exclusif qui constitue avec la maison individuelle à construire la partie privative de sa copropriété ; qu'en l'espèce le projet S.C.I. les Almadies constitue une copropriété horizontale emportant droit de jouissance exclusive et relève donc de la réglementation des lotissements au sens de l'article 1^{er} du décret modifié du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud ;

Vu, enregistré au greffe du tribunal le 13 septembre 2002 le mémoire en défense présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête ; la province Sud soutient que le moyen tiré de ce que les travaux n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art n'est pas recevable car il ne concerne pas la légalité de l'acte attaqué mais l'usage qu'en fait son titulaire ; que le moyen tiré de l'absence de signature du formulaire par le propriétaire du terrain d'assiette manque en fait, l'autorisation existe en réalité même si elle ne figure pas sur ce formulaire ; qu'il n'était pas nécessaire de procéder à l'instruction d'un lotissement ; que le promoteur a fait usage des dispositions de l'article 4-1 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 qui autorisent la délivrance de permis de construire valant autorisation de diviser ; que la société a demandé de réaliser onze villas sur le lot que lui a cédé la S.C.I. de Couligne qui l'a autorisée à réaliser sur la division onze villas ; que l'instruction du permis de construire déposé par la société les Almadies a permis de prendre en compte la division de terrain faite par la société de Couligne ; qu'il n'était pas nécessaire que celle-ci engage une procédure de division de sa propriété ; qu'en revanche il est clair que le permis de construire délivré à la S.C.I. les Almadies sur le fondement de l'article 3 ne peut valoir autorisation de division des lots issus de la partition opérée par la société de Couligne ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 18 septembre 2002 le mémoire en réplique présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ; la commune soutient en outre qu'en matière de permis de construire l'urgence est caractérisée dès lors que les spécificités de la construction ou même simplement le fait de construire nuisent aux conditions d'habitabilité des propriétés et/ou présentent un caractère difficilement réversible ; que la jurisprudence considère que l'urgence existe dès lors que les travaux sont susceptibles de commencer immédiatement et d'entraîner des conséquences difficilement réversibles ; qu'en l'espèce l'indigence technique du dossier de permis de construire rendue possible par la non application des dispositions relatives au lotissement ou au permis valant autorisation de diviser, a permis au promoteur de s'exonérer de tout respect des règles de l'art et de mettre en péril la sécurité des futurs habitants ; que l'urgence est donc constituée ; que la S.C.I. a violé la disposition contractuelle passée avec la société de Couligne qui l'autorisait à construire les 11 villas seulement après avoir obtenu un permis de construire valant autorisation de diviser ; que la S.C.I. devait au moins déposer une demande de permis de construire valant autorisation de diviser ; que c'est ce que prévoit l'article 3 du décret de 1951 ; que la S.C.I. de Couligne n'a jamais obtenu d'autorisation de lotir ni de permis de construire valant autorisation de diviser ; que par conséquent la demande de permis de construire présentée par la S.C.I. les Almadies n'était pas recevable ;

Vu, 2°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0478, la requête en référé présentée par la COMMUNE DE PAÏTA représentée par son maire domicilié à .../... ; la COMMUNE DE PAÏTA demande au juge des référés que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté n° 98821 2002 0003 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60.000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 2 septembre 2002 le mémoire complémentaire présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, enregistré au greffe du tribunal le 13 septembre 2002 le mémoire en défense présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête ; par les mêmes motifs que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 18 septembre 2002 le mémoire en réplique présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, 3°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0480, la requête en référé présentée par la COMMUNE DE PAÏTA représentée par son maire domicilié à .../... ; la COMMUNE DE PAÏTA demande au juge des référés que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté n° 98821 2002 0004 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60.000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 2 septembre 2002 le mémoire complémentaire présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, enregistré au greffe du tribunal le 13 septembre 2002 le mémoire en défense présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête ; par les mêmes motifs que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 18 septembre 2002 le mémoire en réplique présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, 4°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0482, la requête en référé présentée par la COMMUNE DE PAÏTA représentée par son maire domicilié à .../... ; la COMMUNE DE PAÏTA demande au juge des référés que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté n° 98821 2002 0005 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60.000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 2 septembre 2002 le mémoire complémentaire présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, enregistré au greffe du tribunal le 13 septembre 2002 le mémoire en défense présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête ; par les mêmes motifs que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 18 septembre 2002 le mémoire en réplique présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, 5°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0484, la requête en référé présentée par la COMMUNE DE PAÏTA représentée par son maire domicilié à .../... ; la COMMUNE DE PAÏTA demande au juge des référés que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté n° 98821 2002 0006 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de

la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60.000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 2 septembre 2002 le mémoire complémentaire présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, enregistré au greffe du tribunal le 13 septembre 2002 le mémoire en défense présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête ; par les mêmes motifs que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 18 septembre 2002 le mémoire en réplique présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, 6°) enregistrée au greffe du tribunal le 22 août 2002 sous le n° 02-0486, la requête en référé présentée par la COMMUNE DE PAÏTA représentée par son maire domicilié à .../... ; la COMMUNE DE PAÏTA demande au juge des référés que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté n° 98821 2002 0007 du 15 mai 2002 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a accordé un permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A de la section de Païta à Ondémia, commune de Païta et condamne la province Sud à lui verser la somme de 60.000 F.CFP au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 2 septembre 2002 le mémoire complémentaire présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu, enregistré au greffe du tribunal le 13 septembre 2002 le mémoire en défense présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête ; par les mêmes motifs que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu enregistré au greffe du tribunal le 18 septembre 2002 le mémoire en réplique présenté par la commune de Païta qui persiste dans ses conclusions initiales ; par les mêmes moyens que ceux développés dans la requête n° 02-0476 ;

Vu les décisions attaquées et les requêtes de la COMMUNE DE PAÏTA enregistrées comme ci-dessus le 22 août 2002, tendant à leur annulation ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

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

Vu le décret modifié n° 51/1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud ;

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

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

Vu les ordonnances en date du 22 août 2002 par lesquelles le président a désigné M. IBO, premier conseiller, juge des référés dans les présentes instances ;

Après avoir convoqué à une audience publique :

- la commune de Païta
- la province Sud
- la S.C.I. les Almadies
- et l'Etat,

Vu le procès-verbal de l'audience du 26 septembre 2002, à 10 heures, au cours de laquelle ont été entendu :

- M. SASTOURNE, secrétaire général, représentant la commune de Païta
- M. VINDIN pour la province Sud,

Considérant que les requêtes susvisées n°s 02-0476, 02-0478, 02-0480, 02-0482, 02-0484 et 02-0486 présentées par la même requérante présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule ordonnance ;

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 (...) » ;

Considérant que le président de l'assemblée de la province Sud a délivré à la S.C.I. les Almadies par les arrêtés attaqués du 15 mai 2002, six permis de construire en vue d'édifier onze maisons individuelles sur une même propriété (lot n° 223 pie A) de la section de Païta à Ondémia sur le territoire de la commune de Païta destinées à devenir la propriété exclusive et particulière des acquéreurs ; que la COMMUNE DE PAÏTA sollicite par les requêtes susvisées du juge des référés la suspension de l'exécution de ces permis de construire délivrés sur son territoire ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que des travaux ont été engagés pour l'exécution des permis de construire dont la commune requérante demande la suspension ; que les constructions des villas autorisées par les permis de construire délivrés par le président de l'assemblée de la province Sud présenteraient un caractère difficilement réversible ; qu'ainsi la condition d'urgence à laquelle l'article L. 521-1 du code de justice administrative subordonne le prononcé d'une mesure de suspension doit de ce fait être regardée comme remplie ;

Considérant qu'à l'appui de ses conclusions tendant à la suspension des permis de construire susvisés la commune requérante soutient que la délivrance de six permis constitue un détournement de procédure ayant pour objet de permettre au promoteur de s'affranchir de la réglementation des lotissements au sens de l'article 1^{er} du décret modifié n° 51/1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud et que la recevabilité des demandes de permis de construire était subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation de lotir ou à une présentation dans le cadre d'une demande valant autorisation de diviser prévue par l'article 4-1 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1^{er} du décret modifié n° 51/1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud : « Constituent un lotissement au sens du présent titre l'opération de division, en vue de l'implantation de bâtiments,

ayant pour objet ou ayant eu pour effet de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière à plus de deux sur une période de moins de dix ans.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations à l'exclusion toutefois de certaines divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés soumises aux dispositions de l'article 3 ci-dessous. » ; qu'aux termes de l'article 3 de la même délibération : « Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 1^{er} :

...
c) les opérations soumises à la procédure du permis de construire valant autorisation de diviser ;

(...)

e) les divisions par vente ou location effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe d'habitations. » ; qu'aux termes de l'article 4-1 de la même délibération : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale de plusieurs bâtiments, que le terrain d'assiette fasse l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou pas, le dossier présenté à l'appui de la demande, établie conformément au modèle annexé, est complété par : (...) » ;

Considérant que le moyen formulé dans les termes sus-exposés, tiré de la méconnaissance de l'article 1^{er} du décret modifié n° 51/1135 du décret du 21 septembre 1951 relatif à la nécessité d'une autorisation préalable de lotissement, compte tenu de ce que le promoteur s'est abstenu d'user de la procédure du permis de construire valant autorisation de diviser, est de nature, en l'état de l'instruction, à faire naître un doute sérieux sur la légalité des six permis de construire attaqués ; que par conséquent il y a lieu d'accueillir les conclusions de la demande de la COMMUNE DE PAÏTA tendant à la suspension des six arrêtés du président de l'assemblée de la province Sud en date du 15 mai 2002 accordant six permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A ;

Sur les conclusions tendant à 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 de condamner la province Sud à verser à la COMMUNE DE PAÏTA la somme de 50.000 F.CFP au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens dans ces six instances ;

ORDONNE :

Article 1er : Les arrêtés du président de l'assemblée de la province Sud du 15 mai 2002 n° 98821 2002 0002 à 98821 2002 0007 accordant six permis de construire à la S.C.I. les Almadies sur le lot n° 223 pie A sur le territoire de la commune de Païta sont suspendus.

Article 2 : La province Sud versera une somme de cinquante mille F.CFP (50.000) à la COMMUNE DE PAÏTA au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des requêtes est rejeté.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée :
- à la COMMUNE DE PAÏTA
- à la province Sud
- et à la S.C.I. les Almadies.

Procédure