

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE CALEDONIE**

N° 1500399

COMMUNE DE PAÏTA

M. Gueguein
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 4 mai 2016
Lecture du 26 mai 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 27 octobre 2015, et un mémoire complémentaire, enregistré le 17 novembre 2015, la commune de Païta, représentée par la société d'avocats Juriscal, demande au tribunal :

1°) d'annuler le certificat de conformité du lotissement « Karikaté II » en date du 28 juillet 2015 délivré par le président de l'assemblée de la province Sud ;

2°) de mettre la somme de 200 000 F CFP à la charge de la province Sud au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Païta soutient que :

- ce certificat de conformité est intervenu en méconnaissance des dispositions des articles 5 et 7 de l'autorisation de lotir ;
- le certificat est entaché d'erreur manifeste d'appréciation car les travaux d'installation du réseau d'adduction en eau potable ne sont pas terminés et les éléments devant être incorporés au domaine public n'ont pas été déclarés conformes aux normes.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 mars 2016, la province Sud conclut au rejet de la requête.

La province Sud soutient que :

- les conclusions sont irrecevables à défaut pour la commune d'avoir respecté les prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme à l'occasion de son recours administratif ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 18 avril 2016, la SARL Karikaté II, représentée par Me Elmosnino, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 300 000 F CFP soit mise à la charge de la commune de Païta au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SARL Karikaté II soutient que :

- les conclusions sont irrecevables à défaut pour la commune d'avoir respecté les prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme à l'occasion de son recours administratif ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Un mémoire présenté par la commune de Païta a été enregistré le 29 avril 2016.

Vu : les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;
- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 28-2006/assemblée de la province Sud du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;
- le code de l'urbanisme notamment son Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;
- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gueguein, rapporteur ;
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;
- et les observations de Me Loste, avocat de la commune de Païta, de Mme Saint-Prix, représentant l'assemblée de la province Sud, et de Me Elmosnino, avocat de la SARL Karikaté II.

Une note en délibéré présentée pour la SARL Karikaté II a été enregistrée le 4 mai 2016.

Une note en délibéré présentée pour la commune de Païta a été enregistrée le 6 mai 2016.

Une note en délibéré présentée par la province Sud a été enregistrée le 10 mai 2016.

Considérant ce qui suit :

1. La commune de Païta demande l'annulation du certificat de conformité du lotissement « Karikaté II » en date du 28 juillet 2015 délivré par le président de l'assemblée de la province Sud.

Sur la fin de non-recevoir :

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif* ».

3. Il résulte des dispositions précitées que les recours contentieux ou administratifs dirigés contre un certificat de conformité n'ont pas à être précédés de l'obligation de notification à leur auteur et à leur bénéficiaire. La fin de non-recevoir tirée du non-respect des prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme doit donc être écartée.

Sur le fond :

4. Aux termes de l'article 2 de la délibération du 27 juillet 2006 susvisée : « *Constituent un lotissement au sens du présent titre l'opération et le résultat de 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...* ». Aux termes de l'article 19 de cette délibération : « *L'autorité compétente délivre sur papier libre, sans frais, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation un certificat de conformité constatant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas : a) soit l'ensemble des travaux du lotissement ... / A l'appui de la demande de délivrance du certificat de conformité prévu aux a) et b) du présent article, le lotisseur adresse à la direction du foncier et de l'aménagement ... les procès-verbaux de description des limites des lots et le plan d'abornement en trois exemplaires (documents établis par un géomètre expert) accompagné de son fichier numérique, cinq plans de récolement accompagnés de l'ensemble des travaux réalisés, accompagnés de leur fichier numérique unique par tranche de lotissement objet de la demande de conformité, structuré au format NEIGE en vigueur à la date de la demande. / Le certificat de conformité visé au a) et au c) ne peut intervenir avant acceptation par le service topographique et foncier de la province sud des documents déposés et transcription à la conservation des hypothèques des actes rectificatifs de propriété en cas de non concordance de ces actes et du parcellaire réalisé. / La délivrance du certificat de conformité ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux* ». En application de ces dispositions, l'autorité compétente est tenue de refuser de délivrer le certificat d'achèvement de travaux, qui a pour seul objet de constater l'achèvement, total ou partiel, des travaux du lotissement au regard des prescriptions de l'autorisation de lotir, lorsque ces derniers n'ont pas été réalisés dans leur totalité.

5. La commune de Païta soutient que le lotisseur n'a pas respecté les engagements prévus par les dispositions des articles 5 et 7 de l'arrêté du 29 juin 2010 portant autorisation de lotir. Aux termes de l'article 5 de cet arrêté du 29 juin 2010 : « *Avant le début des travaux, le pétitionnaire prendra obligatoirement l'attache de la société des eaux urbaines et rurales de*

Païta (SEUR), afin de définir les conditions de mise en œuvre (vanne de sectionnement, implantation de la conduite AEP, déplacement des branchements, généralités, etc.) du réseau AEP. / Des renforcements seront nécessaires pour cette opération. Une convention de partenariat sera établie entre le pétitionnaire et le concessionnaire du réseau d'eau potable de la commune de Païta ». Aux termes de l'article 7 de ce même arrêté : « Dispositions générales relatives à l'eau, l'assainissement et l'électricité. / Avant le début des travaux, le pétitionnaire prendra obligatoirement l'attache des services techniques des concessionnaires. D'une manière générale, les nouveaux ouvrages destinés à être incorporés dans le domaine public, devront être conformes aux normes définies dans les cahiers des prescriptions techniques générales par les services techniques de la commune et le fermier. Tous renforcements de réseaux nécessités par l'opération seront à la charge du lotisseur ».

6. Contrairement à ce que soutient la commune de Païta, le lotisseur a pris l'attache de la SEUR de Païta et a respecté les dispositions précitées de l'article 5 de l'arrêté nonobstant l'existence d'un contentieux entre ces deux sociétés. De même, en l'absence de rétrocession des voies publiques ou des réseaux à la commune, la province Sud a pu à bon droit s'abstenir de procéder aux vérifications prévues par les dispositions précitées de l'article 7 de l'arrêté du 29 juin 2010.

7. Toutefois, si la province Sud est fondée à soutenir qu'elle a effectué les vérifications prévues par les dispositions précitées de l'article 19 de la délibération du 27 juillet 2006, et notamment celles permettant de constater l'existence d'un réseau d'adduction en eau potable au sein du lotissement, il demeure qu'elle avait connaissance du refus des services communaux d'attester de la bonne exécution de ces travaux et ne pouvait donc ignorer que ce réseau n'avait pas été réceptionné et ne pouvait être régulièrement raccordé au réseau public d'adduction en eau potable.

8. L'opération de lotissement concernée a pour objet la création de 67 lots, dont 4 à usage de commerce et le reste à usage d'habitation. Si la province Sud et la SARL Karikaté II sont fondées à soutenir que le certificat de conformité délivré n'a pas pour objet de créer des droits à construire, il demeure que l'opération de lotissement concernée a pour objet la création de lots viabilisés susceptibles d'être constructibles en application des règles d'urbanisme en vigueur.

9. En l'absence de raccordement régulier au réseau communal d'adduction en eau potable, les lots du lotissement en question n'étaient pas réellement viabilisés. Aucun élément du dossier ne permettait de garantir qu'un simple raccordement au réseau local suffirait en l'absence de réception des travaux et de réalisation de tests de pression et d'analyses sanitaires. La province Sud ne pouvait, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, délivrer le certificat de conformité en litige.

10. La circonstance que l'achèvement des travaux relatif au réseau d'adduction en eau potable serait empêché par un comportement fautif ou déloyal de la SEUR de Païta ou de la commune de Païta, si elle peut justifier, le cas échéant, la mise en cause de la responsabilité de ces dernières, n'est pas de nature à permettre à la province Sud de s'immiscer au sein de ce contentieux et de délivrer le certificat en litige alors que les travaux d'aménagement ne sont pas terminés.

11. Il résulte de tout ce qui précède que la commune de Païta est fondée à demander l'annulation du certificat de conformité délivré par le président de l'assemblée de la province Sud pour le lotissement « Karikaté II »

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

12. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

13. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre la somme de 150 000 F CFP à la charge de la province Sud au titre des frais exposés par la commune de Païta et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le certificat de conformité en date du 28 juillet 2015 délivré par le président de l'assemblée de la province Sud pour le lotissement « Karikaté II » est annulé.

Article 2 : La province Sud versera la somme de cent cinquante mille francs CFP (150 000) ² à la commune de Païta au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.