

**Cour de cassation  
chambre civile 3**

**N° de pourvoi: 12-19138**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Non publié au bulletin

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Terrier (président), président

---

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Richard, avocat(s)

---

Rejet

Audience publique du mardi 9 juillet 2013

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la SCI Roldha (la SCI) n'avait effectué aucun travaux entre le 29 janvier 2010 et le 29 janvier 2011, que l'alerte cyclonique invoquée par la SCI pour justifier de l'absence de travaux, avait été déclarée le 14 janvier 2011 pour être levée le lendemain et que s'il était prévu que les travaux devaient reprendre le 10 janvier 2011 cette prétendue intention n'avait été suivie d'aucun commencement d'exécution, la cour d'appel, qui a exactement retenu que l'article 13 de la délibération modifiée n° 19 de l'assemblée de la Nouvelle-Calédonie du 8 juin 1973 ne prévoyait aucune cause de suspension du délai de péremption du permis de construire et que le nouveau texte, adopté le 17 mars 2011, n'était pas applicable à l'espèce et qui a retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que la preuve de l'existence d'un cas de force majeure dans la durée, sur la période litigieuse, n'était pas établie, a pu en déduire que l'association du Val de Roldha était fondée à invoquer un trouble manifestement illicite et a déterminé les mesures propres à mettre un terme à ce trouble ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Roldha aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Roldha à payer la somme de 3 000 euros à l'association de défense du Val de Roldha ; rejette la demande de la SCI Roldha ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour la SCI Roldha

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, statuant en matière de référé, d'avoir condamné la SCI ROLDHA à procéder à la démolition des travaux entrepris sur le lot n° 39 du lotissement ..., sis au quatrième kilomètre, 24/ 26 rue du Rhône, sur le territoire de la commune de NOUMEA et ce, sous astreinte de 50. 000 FCFP par jour de retard pendant trois mois ;

AUX MOTIFS QUE la SCI ROLDHA soutient que le permis de construire dont elle se prévaut ne serait pas périmé ; qu'il n'en résulterait pas que la continuation des travaux et le maintien des constructions existantes constitueraient un trouble manifestement illicite ; que la SCI ROLDHA soutient, d'abord, que la péremption du permis de construire ne pourrait être constatée que par la juridiction administrative ; que l'article 13 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la Province Sud dispose que « le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 24 mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année » ; qu'il s'agit là d'une simple constatation de fait, laquelle n'implique aucune appréciation en droit sur les conditions de délivrance du permis de construire ; qu'elle n'a donc pas besoin d'être prononcée par une juridiction administrative ; que la caducité du permis de construire est simplement constatée par le juge des référés ; qu'ainsi, le moyen qui semble être pris de l'incompétence ratione materiae du juge judiciaire, s'il n'était irrecevable faute d'avoir été soulevé in limine litis, serait en toute hypothèse mal fondé ; que la SCI ROLDHA soutient, ensuite, que les délais de péremption auraient été suspendus ; que la délibération n° 6-2011/ APS du 17 mars 2011 n'a été rendue applicable qu'à compter de sa publication, le 12 avril 2011 ; qu'à cette date le permis de construire litigieux ne faisait plus l'objet de recours (l'arrêt de la cour administrative d'appel est en date du 14 octobre 2010) ; qu'en outre, le permis de construire était d'ores et déjà caduc du fait de l'abandon du chantier, depuis plus d'un an, par le promoteur ; qu'il s'ensuit que la délibération précitée n'est pas applicable au cas d'espèce ; que l'article 13 dans sa rédaction seule applicable en l'espèce, ne comporte aucune cause de suspension du délai de péremption ; qu'il est constant que les travaux de construction interrompus depuis le 29 janvier 2010 ont été repris sans permis de construire à compter du 23 février 2011, soit plus d'une année après l'arrêt des travaux ; qu'à supposer que le cyclone puisse constituer un cas de force majeure, il eût fallu démontrer en quoi une fois passée l'alerte rouge la SCI ROLDHA était dans l'impossibilité de reprendre les travaux, ce qu'elle ne fait pas ; qu'en outre, l'invocation par la SCI ROLDHA d'une période cyclonique qui aurait retardé le point de départ de reprise des travaux supposerait d'établir avec certitude un début de reprise des travaux avant l'alerte cyclonique ; que dans ses conclusions récapitulatives (p. 19) la SCI ROLDHA admet que l'alerte rouge a été décrétée le 14 janvier pour être levée le lendemain (15 janvier) ; qu'il n'en demeure pas moins que les travaux interrompus le 29 janvier 2010 n'étaient toujours pas repris le 29 janvier 2011 et que s'il était prévu que les travaux devaient reprendre le 10 janvier 2011, cette prétendue intention - à la supposer exacte - n'a été suivie d'aucun commencement d'exécution dans les jours qui ont précédé l'épisode cyclonique ; qu'il s'ensuit que le moyen pris de la force majeure souffre de l'absence de preuve des éléments permettant de retenir l'existence de la force majeure dans la durée sur la période litigieuse ; que le moyen en outre est inopérant, voire manque en fait, eu égard à l'absence de

véritable reprise des travaux antérieure au 30 janvier 2011, les travaux n'ayant repris que le 23 février 2011 ; qu'à cette date, le permis de construire litigieux était donc devenu caduc ; qu'il s'ensuit que l'association, dont l'objet est la défense et la préservation du cadre et de la qualité de vie des habitants du quartier dit ..., est parfaitement fondée à invoquer un trouble manifestement illicite, résultant de la construction litigieuse sans permis de construire ; que l'ordonnance critiquée sera donc confirmée en toutes ses dispositions, et l'ensemble des demandes de la SCI ROLDHA rejetées ;

1°) ALORS QUE le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de vingt-quatre mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ; que le délai de validité du permis de construire qui fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative ou judiciaire est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle définitive se prononçant sur ce recours ; qu'en déclarant néanmoins périmé le permis de construire délivré à la SCI ROLDHA par arrêté du 18 mars 2008, pour en déduire que les constructions édifiées par cette dernière constituaient un trouble manifestement illicite, motif pris que les travaux avaient été interrompus le 29 janvier 2010 et n'avaient toujours pas repris le 29 janvier 2011, après avoir pourtant constaté que, par arrêt du 14 octobre 2010, la Cour administrative d'appel de PARIS avait rejeté le recours formé par l'Association de défense du ... à l'encontre du permis de construire dont bénéficiait la SCI ROLDHA, ce dont il résultait que le délai d'un an avait été suspendu jusqu'à la notification de cette décision juridictionnelle définitive se prononçant sur ce recours, la Cour d'appel a violé l'article 809 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, ensemble l'article 13 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 de l'assemblée de la province Sud relative à la réglementation du permis de construire en Nouvelle-Calédonie ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de vingt-quatre mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ; que le titulaire du permis de construire ne peut se voir opposer le délai de péremption, lorsque les travaux n'ont pu être entrepris ou poursuivis en raison d'un cas de force majeure ; qu'en se bornant, pour décider que la SCI ROLDHA ne pouvait se prévaloir de l'alerte cyclonique rouge dont avait fait l'objet le territoire de la Nouvelle-Calédonie au mois de janvier 2011, à énoncer que cette alerte avait été décrétée le 14 janvier pour être levée le lendemain et que les travaux n'avaient toujours pas repris avant le 29 janvier 2011, sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si les pluies torrentielles qui s'étaient abattues sur la ville de NOUMEA lors de cette alerte cyclonique avaient détrempé les sols à un point tel que tous travaux de terrassement avaient été rendus impossibles pendant plusieurs semaines, ce qui constituait un cas de force majeure, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, ensemble l'article 13 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 de l'assemblée de la province Sud relative à la réglementation du permis de construire en Nouvelle-Calédonie.