

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 11351

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SARL BURKISSA

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Fraisse
Juge des référés

Ordonnance du 28 octobre 2011

Le juge des référés,

Vu la requête, enregistrée le 23 septembre 2011 sous le n° 11351, présentée pour la SARL BURKISSA, dont le siège est (...), par Me Elmosnino ; la SARL BURKISSA demande au juge des référés :

- d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative et jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur sa légalité, la suspension de l'arrêté n° 11/238/DBA du 25 août 2011 par lequel le maire de la commune de Dumbéa a décidé de surseoir à statuer sur la demande qu'elle avait déposée aux fins de réaliser un lotissement rural dénommé « O 4 VENTS », sur les parcelles (...) ;

- de mettre à la charge de la commune de Dumbéa une somme de 300 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La SARL BURKISSA fait valoir que :

- la décision préjudicie de manière grave et immédiate à sa situation et crée une situation difficilement réversible ;
- elle pourrait en effet être amenée à déposer le bilan dans l'hypothèse où une commercialisation des lots n'interviendrait pas rapidement ;
- la décision attaquée est insuffisamment motivée ;
- une décision implicite d'acceptation est née dès lors que la notification de l'arrêté de sursis à statuer est intervenu au-delà du délai de six mois à compter du dépôt du dossier complet ;
- en l'espèce, ce dossier était bien complet ;
- si une lettre du 30 novembre 2010 lui demandait de compléter ce dossier, elle n'en a eu connaissance qu'en 2011 au-delà du délai de six mois ;
- en tout état de cause, cette demande était irrégulière ;
- le permis d'aménagement tacite est devenu définitif à la date de sa naissance ;
- la loi n° 2000- 321 du 12 avril 2000 n'est pas applicable en vertu de son article 41 ;
- l'article 6-2 de la loi organique qui rend applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie les dispositions législatives et réglementaires qui sont relatives « 7° aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations de l'État et de ses établissements publics ou avec celles des communes et de leurs établissements publics » n'a pas d'effet rétroactif ;
- à titre subsidiaire, à la date de la décision attaquée, le nouveau plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa ne permettait pas de préciser la portée exacte des modifications projetées ;

- la commune de Dumbéa a commis une erreur de qualification juridique des faits en estimant que le projet de division pourrait intrinsèquement affecter les grands paysages ;
- les ressources en eau ne diffèrent pas au gré des révisions d'un plan d'urbanisme et leur insuffisance qui est invoquée ne saurait être de nature à rendre plus onéreuse ou difficile les objectifs poursuivis par le plan mis en révision ;
- la commune souhaite implanter sur un des lots, objet de la demande de permis de lotir, une cuve d'eau de 4500 m³ ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 21 octobre 2011, présenté pour la commune de Dumbéa, par la société d'avocats Juriscal tendant au rejet de la requête et à la condamnation de la SARL BURKISSA à lui payer la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La commune fait valoir que :

- l'urgence n'est pas établie ;
- en effet l'article 33 de la délibération n° 28-2006/ APS du 27 juillet 2006 interdit toute cession des lots d'un lotissement rural en l'absence d'un certificat de conformité, lequel ne peut être obtenu qu'après obtention d'un permis de lotir en bonne et due forme, puis après exécution de l'intégralité des travaux, acceptation par les services topographiques des procès-verbaux de description des limites des lots et plan d'abornement, et acceptation des plans de récolement ;
- à défaut d'avoir respecté toutes ces obligations matérielles et formelles, aucun certificat de conformité ne peut être délivré et aucune cession ne peut avoir lieu ;
- la société requérante ne verse en pièce justificative aucun document probant permettant de vérifier l'état de ses comptes, ou encore son endettement, ou encore le fait qu'elle serait sur le point de déposer le bilan ;
- il n'existe aucun doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ;
- la motivation comporte l'exposé des faits de l'espèce et vise les normes applicables ;
- il n'existe aucun permis tacite dès lors que, par courrier en date du 1er mars 2011, Monsieur Vautrin, intervenant ès qualité de géomètre dans le cadre du projet de lotissement, complétait le dossier déposé à la mairie suite à la demande de pièces en date du 30 novembre 2010 ;
- l'état de la révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa est suffisamment avancé, à tel point que le comité technique de la province Sud a été en mesure de rendre un avis le 30 mai 2011 sur les zones devant être soumises au sursis à statuer ;
- en ce qui concerne l'appréciation portée sur l'insuffisance des ressources en eau, les services mêmes de la province Sud note qu'aucune alimentation n'est prévue, qu'aucun cours d'eau n'existe et que la récupération des eaux de pluie pourra pallier, en partie, aux besoins ;

Vu le mémoire en réplique, enregistré le 26 octobre 2011, présenté pour la SARL BURKISSA qui persiste dans ses conclusions ;

Vu le nouveau mémoire en défense, enregistré le 28 octobre 2011, présenté pour la commune de Dumbéa, qui tend au rejet de la requête par les mêmes motifs ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 modifiée portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;

Vu le code de justice administrative dans sa version applicable à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la requête n° 11350 enregistrée le 23 septembre 2011 par laquelle la SARL BURKISSA demande l'annulation de la décision du 25 août 2011 ;

Après avoir convoqué à une audience publique :

- Me Elmosnino, représentant la SARL BURKISSA ;
- la société d'avocats Juriscal représentant la commune de Dumbéa ;

Après avoir, au cours de l'audience publique du 28 octobre 2011, présenté son rapport et entendu :

- Me Elmosnino, représentant la SARL BURKISSA ;
- Me Loste, représentant la commune de Dumbéa ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

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... » ; qu'aux termes de l'article L. 522-1 du même 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 qu'aux termes de l'article 11 de la délibération du 27 juillet 2006 susvisée : « La notification de l'arrêté d'autorisation, de sursis à statuer ou de refus doit intervenir dans le délai de six mois à compter du dépôt du dossier complet ou complété de la demande. Le délai est ramené à quatre mois lorsque la demande contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux publics (plans visés et lettre d'accord). À défaut de décision dans ce délai, le projet est réputé approuvé tel qu'il a été présenté » ;.

Considérant que la société requérante a déposé le 27 octobre 2010 une demande aux fins de réaliser un lotissement rural sur le territoire de la commune de Dumbéa ; que, par lettre du 30 novembre 2010, le maire de cette commune s'est opposé à cette demande en tant que les lots nos 7, 8, 13, 14, 27 et 28 étaient desservis par des servitudes et non par une voirie commune ; qu'il a demandé à la société de modifier son projet en conséquence ; qu'un nouveau plan parcellaire répondant à cette exigence a été déposé le 1er mars 2001 ; que, dans ces conditions, il ne ressort pas des pièces du dossier que la demande d'autorisation de lotir, telle que modifiée, ait donné lieu à une décision implicite d'acceptation antérieurement au sursis à statuer du 25 août 2011 ; que, si la société requérante a souscrit des emprunts pour procéder aux travaux nécessaires au lotissement avant d'avoir obtenu le permis de lotir, le préjudice qui peut en résulter ne suffit pas à regarder la condition d'urgence comme remplie ; que, par suite, les conclusions aux fins de suspension de l'exécution de la décision attaquée doivent être rejetées ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que ces dispositions font obstacle aux conclusions de la SARL BURKISSA dirigées contre la commune de Dumbéa qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante ; qu'il

n'y a pas lieu non plus, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la SARL BURKISSA à rembourser à ladite commune la somme qu'elle demande à ce titre ;

O R D O N N E :

Article 1er : La requête de la SARL BURKISSA est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Dumbéa fondées sur l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.