

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE  
PARIS  
STATUANT  
AU CONTENTIEUX**

**N° 05PA03999**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

\_\_\_\_\_  
M. Joseph POMMIER, Rapporteur

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\_\_\_\_\_  
M. BACHINI, Commissaire du gouvernement

\_\_\_\_\_  
M. BOULEAU, Président  
BACHELLIER

1ère chambre

\_\_\_\_\_  
Lecture du 5 juillet 2007

\_\_\_\_\_  
Inédit au Recueil Lebon

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 3 octobre 2005 et 21 novembre 2005, présentés pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA, dont le siège est 32 rue Lorient de Rouvray Baie des Citrons à Nouméa (98800), Nouvelle Calédonie, par Me Bachellier ; Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0000053 du 30 juin 2005 par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté sa demande tendant à l'annulation des arrêtés en date des 13 septembre 2004 et 5 octobre 2004 par lesquels le maire de Nouméa a délivré un permis de construire et un permis de construire modificatif à la SNC La Cocoteraie ;

2°) d'annuler, pour excès de pouvoir, lesdites décisions ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa la somme de 2 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu la délibération modifiée du 8 juin 1973 relative aux permis de construire dans la province du sud ;

Vu la délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 approuvant la modification du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 21 juin 2007 :

- le rapport de M. Pommier, rapporteur,

- les observations de Me Buk pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA et celles de Me Mazetier pour la ville de Nouméa,

- et les conclusions de M. Bachini, commissaire du gouvernement ;

Et connaissance prise de la note en délibéré présentée le 21 juin 2007 par Me Bachellier pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA ;

Considérant que par arrêté en date du 13 septembre 2004, le maire de la commune de Nouméa a accordé à la SNC La Cocoteraie un permis de construire un immeuble de 32 logements sur le lot n° 1 - 85 promenade Roger Laroque -Anse Vata à Nouméa ; que par arrêté en date du 5 octobre 2004, un permis de construire modificatif a autorisé un changement de la position du mur de soutènement en façade Nord de l'immeuble ; que le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA tendant à l'annulation de ces décisions ; que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA relève régulièrement appel de ce jugement ;

Sur la régularité du jugement :

Considérant que si le syndicat requérant soutient que les premiers juges ont entaché leur jugement d'irrégularité en omettant de se prononcer sur la portée de la modification apportée à l'emplacement du mur de soutènement par le permis de construire délivré le 5 octobre 2004, cet argument était invoqué à l'appui du moyen tiré de la violation des dispositions de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, auquel il a été répondu ; que dès lors le jugement rendu par le tribunal administratif, qui n'était pas tenu de répondre à tous les arguments développés à l'appui des moyens soulevés par le requérant, est régulier ;

Sur la recevabilité de la demande de première instance :

Considérant qu'aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis « Le syndic est chargé [ ] de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice [ ] » ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les consorts X et Y, qui ont saisi le maire de Nouméa d'un recours gracieux dirigé contre le permis de construire et le permis de construire modificatif accordés à la SNC La Cocoteraie, n'avaient pas qualité pour représenter le syndicat de copropriétaires dont ils sont membres ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ils auraient reçu un mandat exprès de la part de ce syndicat pour le représenter et agir en son nom ; que l'habilitation donnée au syndic, lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2004, pour introduire des recours contentieux à l'encontre des permis litigieux n'a pu avoir pour effet de donner rétroactivement mandat aux consorts X et Y en vue de former un recours gracieux au nom du syndicat ; que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 9

novembre 2006 déclarant reprendre à son compte les initiatives précontentieuses de certains copropriétaires ne saurait davantage être regardée comme valant mandat rétroactif ; que par suite le recours gracieux dont le maire a été saisi par courrier du 15 novembre 2004, présenté par des personnes qui n'avaient pas qualité pour agir au nom du syndicat, n'a pas eu pour effet de proroger, à l'égard de ce dernier, le délai de recours contentieux contre le permis de construire initial qui avait commencé à courir le 17 septembre 2004, date d'affichage du permis sur le terrain ; que dès lors, et ainsi qu'en a jugé le tribunal administratif, la demande introduite le 4 janvier 2005 par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA était tardive et par suite irrecevable en tant qu'elle était dirigée contre l'arrêté du 13 septembre 2004 ;

Sur la légalité de l'arrêté du maire de Nouméa en date du 5 octobre 2004 portant modification du permis de construire délivré le 13 septembre 2004 à la SNC La Cocoteraie :

Considérant qu'aux termes de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « Chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée./ En cas de terrain en pente moyenne de plus de 25 %, les soubassements ou pilotis partiels dont la hauteur est inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur de la construction. [ ] » ;

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le changement de positionnement du mur de soutènement en façade Nord du bâtiment projeté ait eu une incidence sur la hauteur du bâtiment, telle qu'elle avait été autorisée par le permis initial devenu définitif ; que dès lors le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 8 précité du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa et qui ne tend qu'à remettre en cause les dispositions du permis de construire initial, ne peut qu'être écarté ;

Considérant que si le syndicat requérant soutient que la modification autorisée par l'arrêté du maire de Nouméa en date du 5 octobre 2004 n'aurait d'autre objet que de masquer, en ne les régularisant qu'en apparence, les vices affectant l'implantation et la hauteur de l'immeuble, il n'apporte à l'appui de ses dires aucun élément permettant d'en apprécier le bien-fondé ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté sa demande tendant à l'annulation des arrêtés des 13 septembre 2004 et 5 octobre 2004 par lesquels le maire de Nouméa a délivré à la SNC la Cocoteraie un permis de construire et un permis de construire modificatif ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que ces dispositions font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de la commune de Nouméa, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, le versement de la somme que demande le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstance de l'espèce, de mettre à la charge du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA le versement à la commune de Nouméa et à la SNC la Cocoteraie de la somme de 1 500 euros chacune au même titre ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA est rejetée.

Article 2 : Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE DIELLA versera à la commune de Nouméa et à la SNC la Cocoteraie, une somme de 1 500 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.