

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1900380

M. et Mme X.

M. Quillévé
Président-rapporteur

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 14 mai 2020
Lecture du 28 mai 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 19 septembre 2019 et un mémoire enregistré le 6 mai 2020, M. et Mme X., représentés par Me Mazzoli, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2019-567 du 25 juin 2019 de la commune de Nouméa portant autorisation de construire à la SARL Presto ;

2°) de condamner la commune de Nouméa et la SARL Presto à lui verser la somme de 300 000 francs CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

M. X. et Mme X. soutiennent que :

- la SARL Presto a procédé par fausse déclaration pour obtenir le permis de construire en litige ; la SARL Presto n'est pas propriétaire et n'a pas l'autorisation du propriétaire ; aucune demande préalable de travaux envisagés par le permis n'a été sollicitée auprès du bailleur ;
- les locaux objets de l'autorisation sont désignés de manière erronée dans les plans d'état des lieux ;
- la SARL Presto a obtenu l'autorisation de réaliser des aménagements et en particulier des constructions en dehors du local d'une superficie de 150 mètres carrés qui lui a été loué ;
- la société Presto ne disposant pas d'une autorisation pour occuper la totalité de la zone désignée par le permis de construire, la commune de Nouméa ne pouvait lui accorder un permis de construire.

Un mémoire a été enregistré le 21 octobre 2019 présenté par la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête.

La commune de Nouméa relève qu'aucun des moyens présentés par M. et Mme X. n'est fondé.

Un mémoire a été enregistré le 8 novembre 2019 présenté par la SARL Presto, représentée par la SELARL d'avocats D&S Legal qui conclut au rejet de la requête et demande à ce que M. et Mme X. soient condamnés à verser une somme de 300 000 francs CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SARL Presto fait valoir qu'aucun des moyens soulevés dans la requête n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la 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. Quillévéré, président-rapporteur,
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public,
- et les observations de Me Elmosnino substituant Me Mazzolli, avocat des requérants, de Mme Boutet, représentant la commune de Nouméa et de Me Galland, avocat de la SARL Presto.

Considérant ce qui suit :

1. La SARL Presto a déposé une demande de permis de construire le 15 mars 2019 en vue de la rénovation intérieure d'un local de pizzeria au rez-de-chaussée d'un bâtiment R+1 situé au (...). La commune de Nouméa a fait droit à cette demande par un arrêté du 25 juin 2019, dont les requérants demandent l'annulation.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. M. et Mme X. soutiennent en premier lieu que la SARL Presto ne disposait pas de leur accord pour déposer un permis de construire portant sur le local dont ils sont propriétaires et de ce fait l'autorisation accordée doit être annulée.

3. Aux termes de l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : *« Les demandes de permis de construire et les déclarations préalables doivent être signées par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux »*. Aux termes de l'article PS. 221-8 de la partie du même code définissant les règles d'urbanisme applicables en province Sud : *« Lorsque le pétitionnaire ou le déclarant n'est pas propriétaire du ou des terrains, il atteste être autorisé par le ou les propriétaires du ou des terrains ou leur mandataire à exécuter les travaux »*.

4. Il résulte des dispositions qui viennent d'être rappelées que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une déclaration ou d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Les tiers ne sauraient donc utilement, pour contester une décision accordant une telle autorisation au vu de l'attestation requise, faire grief à l'administration de ne pas en avoir vérifié l'exactitude.

5. Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de s'opposer à la déclaration ou de refuser la demande de permis pour ce motif.

6. Il ressort des pièces du dossier que la SARL Presto a attesté, dans le cadre du formulaire prévu à cet effet, avoir qualité pour demander un permis de construire ; qu'en attestant ainsi satisfaire aux conditions définies à l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, et alors qu'il n'est ni établi ni même soutenu que le service instructeur disposait d'informations faisant apparaître que la SARL Presto ne disposait d'aucun droit à déposer cette demande ou qu'elle se serait livrée à une manœuvre destinée à l'induire en erreur, le maire de Nouméa a pu légalement délivrer le permis de construire contesté. Par conséquent le moyen doit être écarté.

7. Les requérants soutiennent, en second lieu, que le permis de construire méconnaît les stipulations du bail commercial par lequel ils louent le local objet du litige à la SARL Presto et méconnaît leur droit de propriété. Ces circonstances sont sans influence sur la légalité du permis de construire attaqué dès lors que les permis de construire sont délivrés sous réserve du droit des tiers.

8. Les requérants soutiennent, en dernier lieu, que les locaux objets de l'autorisation sont désignés de manière erronée dans les plans d'état des lieux. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

9. M. et Mme X. n'apportent aucun élément permettant de regarder, d'une part, que les erreurs alléguées sont avérées et, d'autre part, que ces mêmes erreurs ont pu fausser l'appréciation du maire de la commune de Nouméa quant à la conformité de la rénovation aux règles d'urbanisme applicables. Par suite, le moyen doit être écarté.

10. Il résulte de ce qui précède et sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête que les conclusions à fin d'annulation présentées par M. et Mme X. ne peuvent qu'être rejetées.

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

11. 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* ».

12. Ces dispositions font obstacle aux conclusions de M. et Mme X. dirigées contre la commune de Nouméa qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

13. Il n'y a pas lieu de mettre la somme de 300 000 F CFP à la charge de M. et Mme X. au titre des frais exposés par la SARL Presto et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1 : La requête susvisée est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la SARL Presto au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.