

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 07214

M. et/ou Mme A.X

M. Arsène Ibo
Rapporteur

M. Jean-Paul Briseul
Commissaire du gouvernement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 5 juin 2008
Lecture du 19 juin 2008

68-03-03-02

Vu la requête, enregistrée le 31 août 2007, présentée pour M. et/ou Mme A. X, élisant domicile (.../...), par Mes Pelletier-Fisselier-Casies ; M. et Mme X demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2007-75 en date du 1er février 2007 portant autorisation de construire à la SARL Courtot Investissement dite Courinvest ;

2°) d'assortir la décision à intervenir d'une injonction sous astreinte selon les dispositions des articles L. 911-1 et L. 911-3 du code de justice administrative ;

3°) de condamner la société Courinvest à payer aux consorts X la somme de 250 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

ils soutiennent que M. X et son épouse sont propriétaires depuis 1998 d'un terrain construit sis 39, rue Le Chenadec ; que la SARL Courtot Investissement promoteur immobilier a fait l'acquisition du terrain voisin sis (.../...) sur lequel une construction est en cours ; que le 17 août 2007 furent affichées les références du permis de construire ; que la requête en annulation dirigée contre cet arrêté est recevable notamment au regard des délais ; qu'il sera versé aux débats une attestation de la part d'un voisin qui peut attester que le panneau d'affichage du permis n'a pas été maintenu en place pendant le délai légal contentieux ; que la condition d'urgence est satisfaite ; qu'en effet les travaux ont d'ores et déjà commencé ; que le préjudice subi par les requérants est suffisamment grave ; que s'agissant de l'existence d'un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ils invoqueront au fond principalement divers moyens découlant de la saisine du juge judiciaire ; qu'en effet ils ont saisi le tribunal de première instance de Nouméa, afin que celui-ci constate qu'ils peuvent se revendiquer sur le fondement de l'article 2262 du code civil comme étant propriétaires du mur de séparation dénommé, mur de soutènement que la société bénéficiaire du permis de construire

estime comme étant partie de sa propriété ; que la reconnaissance de l'usucapion à leur profit permettra de constater dans un premier temps que le permis a été délivré en violation de l'article UB8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, lequel dispose que chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites, égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à trois mètres ; que du fait de l'attribution d'une partie de la propriété sur une largeur de plus d'un mètre, le coefficient d'occupation des sols s'avère faux, remettant en cause la validité et la régularité du permis de construire ; que le projet de construction viole également les dispositions de l'article UB6 alinéa 2 qui veulent que pour une parcelle d'une superficie inférieure à 9 ares, la hauteur maximale de la construction ne soit que de 6 m et celle-ci ne portant que sur un R+1 ; qu'en effet le sous-sol n'étant pas entièrement enterré il devra s'analyser comme étant un rez-de-chaussée en application de l'article 12 du PUD ; qu'il est également invoqué la violation du droit des tiers et la délivrance d'un permis de construire sur la propriété d'autrui ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 17 octobre 2007, présenté pour la commune de Nouméa, représentée par son maire qui conclut à titre principal à l'irrecevabilité de la requête et à titre subsidiaire à son caractère non fondé ;

Il soutient qu'au vu des propres écritures des requérants il apparaît que les formalités d'affichage sur le terrain ont été réalisées par le bénéficiaire après la délivrance du permis de construire ; que les requérants sont forclos ; que la circonstance qu'ils seraient propriétaires en vertu de l'usucapion d'une partie de la parcelle revendiquée par le bénéficiaire du permis de construire est sans influence sur la légalité du permis de construire, l'administration en vertu de la théorie du "propriétaire apparent" ne pouvant s'immiscer dans un litige portant sur la propriété ; que par suite le moyen tiré de la violation de l'article UB 8 du PUD n'est pas fondé ; que le moyen tiré de la méconnaissance des règles portant sur l'emprise au sol qui est le corollaire du moyen relatif au droit de propriété résultant de l'application de l'usucapion n'est donc pas fondé lui non plus ; que la hauteur du bâtiment et le nombre de niveau sont calculés conformément aux dispositions de l'article UB 6 du PUD à partir du niveau de dalle la plus basse posée sur le terrain naturel qui est la plate-forme actuelle à 7,00 mètres NGNC ; que le sous-sol à usage de parking est totalement enterré et en déblai puisque construit sous le niveau de la plate-forme existante ; que la hauteur à l'égout du toit prise de la dalle la plus basse hors sous-sol est de 5,24 m ; que l'immeuble correspond bien à une construction R+ 1 conforme aux dispositions du PUD ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 5 novembre 2007, présenté pour la Société Courtot Investissement (dite Courinvest) représentée par son gérant qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation des époux X à lui verser la somme de 250 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que la requête est tardive, car formée au-delà du délai de 3 mois après le début de l'affichage sur la parcelle concernée de l'arrêté autorisant la construction ; qu'un procès-verbal a été établi par un huissier le 6 avril 2007, constatant l'affichage ; que le panneau est resté en place jusqu'au 7 juillet 2007, date ultime dont disposaient le tiers pour attaquer l'autorisation de construire ; que le panneau a été retiré après cette date par l'entreprise chargée de démolir l'ancienne construction ; que le panneau a été réimplanté en août 2007 sans que cela ne rouvre les délais ; que les recours sont expirés depuis le 7 juillet 2007 ; qu'au surplus les trois moyens invoqués par les requérants ne sont pas fondés ; qu'en effet les requérants ne peuvent justifier d'un usucapion trentenaire alors qu'ils ont fait l'acquisition de leur propriété seulement en 1998 ; que le droit de propriété qu'ils revendiquent n'est pas établi, et n'existait pas, en tout état de cause à la date de délivrance du permis de construire contesté ; que les limites séparatives définies sur

les relevés topographiques qui ont servi à l'établissement des plans de permis de construire correspondent parfaitement aux titres des propriétés des deux lots ; qu'elles ne sont pas sérieusement contestables ; que le sous-sol consacré aux parkings ne peut être comptabilisé comme un niveau de construction au sens du PUD ; que le niveau des parkings aura une altitude de 4 m NGNC, au niveau de l'entrée charretière existante ; que la seule partie visible du sous-sol est bien l'entrée du parking ; que le sous-sol à usage intégral de parking est donc bien invisible ; que la hauteur réglementaire et le nombre de niveaux définis en UB 6 sont donc bien respectés ;

Vu le mémoire, enregistré le 15 novembre 2007, présenté par la commune de Nouméa ;

Vu enregistré au greffe le 30 mai 2008, le mémoire présenté pour les époux X qui persistent dans leurs conclusions initiales par les mêmes moyens ;

ils soutiennent en outre que leur recours n'est pas tardif, la preuve ayant été apportée qu'il n'existait pas de panneau d'affichage au 16 juillet 2007 ; que la mairie de Nouméa ne verse pas au dossier l'attestation du cabinet d'architectes qui aurait constaté l'existence du panneau d'affichage sur le terrain en juillet 2007 ; que des témoignages qu'ils produisent contestent la réalité de l'affichage à compter de juillet 2007 ; que la jurisprudence du juge administratif considère que quand les témoignages sur la continuité de l'affichage sont contradictoires que la durée est réputée non prouvée ; que le juge des référés judiciaires par deux décisions datées respectivement des 29 août 2007 et 21 mai 2008 a ordonné la cessation de tous travaux de construction ou de destruction à moins de 3 mètres de la propriété des époux X et ce, jusqu'à la délimitation des propriétés contiguës en l'absence d'accord entre les parties ; que ce juge a considéré que tant que la délimitation n'aura pas été établie par une décision passée en force de chose jugée ou par l'accord entre les parties susévoqué, l'interdiction ne pouvait être levée ; que cette situation persiste et s'impose devant la juridiction administrative ; que s'il convenait de faire application de la théorie du propriétaire apparent, il conviendrait de considérer que la Courinvest n'est pas la propriétaire du terrain litigieux ; qu'il y a bien violation des dispositions de l'article UB 8 du règlement du PUD ; que l'article UB 6 est effectivement méconnu, l'analyse de la feuille 7 permet de constater un projet comportant trois étages ;

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 le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa approuvé par la province Sud par sa délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 ;

Vu la décision attaquée ;

Vu l'avis de réception de la demande ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 5 juin 2008 :

- le rapport de M. Arsène Ibo, premier conseiller ;

- les observations de Me Fisselier, avocat des époux X, de Me Lombardo, avocat de la SARL Courtot Investissement et de Melle Piazza représentant la commune de Nouméa ;

- et les conclusions de M.Jean-Paul Briseul, commissaire du gouvernement ;

Sur les conclusions en annulation du permis de construire délivré à la SARL Courinvest :

Sans qu'il soit besoin de statuer la tardiveté opposée par la commune de Nouméa et par la SARL Courtot Investissement :

Considérant qu'aux termes de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa : « 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 sur la façade considérée. » ;

Considérant que pour soutenir que l'autorisation de construire contestée, a été délivrée en méconnaissance des dispositions réglementaires précitées, les requérants font état de ce qu'ils ont saisi le juge civil d'une action en revendication du mur de séparation dénommé mur de soutènement que la société Courinvest considère comme étant sa partie de propriété, en vue de se voir reconnaître, en vertu de l'usucapion, la qualité de propriétaire d'une bande d'une largeur d'un mètre le long de la limite séparative et contractuelle ;

Considérant toutefois, qu'il n'appartient pas à l'autorité administrative de s'immiscer dans un litige d'ordre privé ; qu'elle ne peut ni trancher le litige ni se fonder sur son existence pour refuser d'examiner la demande qui lui est présentée ; qu'en l'état du dossier qu'elle avait soumis au maire de Nouméa, en vue d'obtenir la délivrance du permis de construire la société Courinvest devait être regardée comme le propriétaire apparent de l'ensemble du terrain sur lequel devait être édifiée la construction litigieuse ; que le maire ne pouvait légalement se fonder sur l'action en revendication fondée sur la contestation relative à la délimitation de propriété pour refuser de délivrer le permis demandé en retenant une méconnaissance de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur ;

Considérant que les requérants ne peuvent davantage se fonder sur cette revendication pour soutenir que « le coefficient des sols s'avère faux » ;

Considérant qu'aux termes de l'article UB 6 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa : « Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont comptés ni dans les hauteurs ni dans le nombre de niveaux.

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain de la dalle la plus basse hors sous-sol ou de la base des pilotis ou soubassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder :

- parcelle d'une superficie inférieure à 9 ares : 6,00 mètres et R+1 » ; qu'aux termes 12 de l'article 12 du même règlement : « Par rez de chaussée, il convient d'entendre : la dalle ou le plancher le plus bas du bâtiment situé au niveau du sol. » ;

Considérant qu'il résulte des pièces versées au dossier et contrairement à ce que soutiennent les requérants que le sous-sol à usage de parking du projet autorisé est entièrement

enterré, hormis l'entrée du parking ; que ce parking ne peut être regardé comme un rez de chaussée au sens de l'article 12 du règlement du plan d'urbanisme directeur ; que la hauteur à l'égout du toit, prise de la dalle la plus basse (posée sur le sol naturel) hors sous-sol du projet étant inférieure à 6,00 mètres le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 6 qui n'est pas fondé, doit être écarté ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions dirigées contre l'arrêté du maire de Nouméa délivrant le permis de construire à la société Courinvest doivent être rejetées ;

Sur les conclusions en injonction :

Considérant que le présent jugement qui rejette les conclusions en annulation des époux X n'implique aucune mesure d'exécution ; que par suite les conclusions aux fins d'injonction 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 :

Considérant que les dispositions susvisées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la SARL Courinvest, qui n'est pas la partie perdante dans le cadre de la présente instance, soit condamnée sur leur fondement à verser la somme de 250 000 F CFP aux époux X au titre des frais qu'ils ont exposés et non compris dans les dépens ; qu'en revanche il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de condamner ceux-ci sur le même fondement, à payer au bénéficiaire du permis de construire la somme de 80 000 francs CFP ;

DE C I D E :

Article 1er : La requête de Mme et de M. X est rejetée.

Article 2 : M. et Mme X verseront une somme de quatre vingt mille francs CFP (80 000) à la SARL Courinvest au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la SARL Courtot Investissement tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative est rejeté.