

N° 0788

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI MULLER

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M.Arsène Ibo
Rapporteur

M.Jean-Paul Briseul
Commissaire du gouvernement

Le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie

Audience du 8 novembre 2007
Lecture du 22 novembre 2007

24 02 03 02 01

Vu la requête, enregistrée le 2 avril 2007, présentée pour la SCI MULLER, dont le siège est (.../...), représentée par son gérant en exercice par la SELARL Fabien Marie ; la SCI MULLER demande au tribunal :

1°) à titre principal d'annuler la délibération en date du 11 octobre 2006 par laquelle le conseil municipal de La Foa a décidé de résilier la vente du lot 23 du lotissement de la zone industrielle et artisanale de Méare par acte notarié des 27 et 28 juillet 2007 ;

2°) à titre subsidiaire, l'article 2 de la même délibération prévoyant une restitution à hauteur de 80 % du prix versé à l'acquéreur ;

elle soutient que ni la délibération attaquée du 11 octobre 2006, ni le courrier du 22 janvier 2007 de la commune l'informant que sa demande de permis de construire a été classée sans suite ne sont motivés ; que la résolution de la vente est irrégulière en l'absence de toute motivation valable ; que l'article 2 de la délibération en date du 26 janvier 2005 par lequel la commune subordonne la cession à une condition résolutoire n'est pas motivé ; que la délibération attaquée a pour conséquence de retirer une décision individuelle définitive créatrice de droit et est donc soumise à l'obligation de motivation ; que cette délibération qui constitue une sanction aurait dû être motivée ; que les décisions attaquées méconnaissent le principe du contradictoire et les droits de la défense ; que M. X n'a pas été informé de la procédure de déchéance mise en œuvre à son encontre ; que si l'acte du 29 juillet 2005 prévoit une résolution de la vente opérée de plein droit, sans autre formalité, cette stipulation conventionnelle ne saurait

infirmier les règles d'ordre public qui s'imposent aux collectivités ; que la commune n'était pas en situation de compétence liée ; qu'elle devait procéder à un examen réel et complet des données propres de l'affaire ; que la SCI Muller a réalisé d'importants travaux sur le terrain en particulier de terrassement et d'édification de clôtures ; que si la mise en valeur du terrain n'a pas été réalisée c'est en raison de l'impossibilité de le faire ; que si M. X avait été informé de la procédure de résiliation il aurait fait valoir cette impossibilité de mise en valeur liée au délai de latence nécessaire des terres apportées ; que la mise en valeur du terrain ayant reçu un commencement d'exécution, c'est à tort que la commune a cru qu'elle pouvait automatiquement résilier la vente ; que si le tribunal estimait légale la délibération attaquée la requérante entend obtenir à titre subsidiaire, l'annulation de l'article 2 de cette même délibération qui est irrégulier en tant qu'il est constitutif d'un enrichissement sans cause pour la commune ; que la SCI MULLER a déjà acquis ce terrain suite à une première résiliation de vente qui avait été déjà la source d'une plus value de 20% pour la commune ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 6 juillet 2007, présenté pour la commune de La Foa, représentée par son maire, par la Selarl Bouquet-Deswartes qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI MULLER à lui verser la somme de 300 000 francs CFP en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que l'administration avait compétence liée pour prononcer la résolution de la vente dès lors qu'elle a constaté que la mise en valeur n'avait pas été faite par la société requérante ; qu'en situation de compétence liée, l'article 8 du décret du 28 novembre 1983 n'a pas vocation à s'appliquer ; que le moyen tiré de l'absence de motivation est également inopérant du fait de la compétence liée de la commune, résultant de l'application de la délibération n° 90/110 du 10 septembre 1990 ; que les moyens de légalité interne tirés de l'inexactitude matérielle ou de l'erreur de droit sont aussi inopérants ; que la commune a constaté qu'à l'expiration du délai d'un an de la signature de l'acte authentique, aucun dock n'a été érigé ; que la commune a constaté qu'aucune demande de permis de construire n'avait été déposée pour l'édification d'un quelconque terrassement ; que dans le délai d'un an la SCI MULLER n'a saisi la commune de La Foa d'aucune demande, d'aucune observation ; que la SCI MULLER n'a effectué aucun commencement d'exécution dans le délai d'un an contrairement à ce qu'elle soutient ; qu'elle ne justifie donc d'aucune demande avant l'expiration du délai d'un an, de suspension du jeu de la clause résolutoire pour une nouvelle durée maximum d'une année ; que la requérante ne peut se fonder sur les travaux de terrassement qu'elle aurait effectués et qui auraient nécessité un temps de repos justifiant en cela, les raisons pour lesquelles la demande de permis de construire a été fait de manière aussi tardive ; que la demande de permis de construire déposée par la SCI MULLER est datée du 18 janvier 2007 et est postérieure aux délibérations contestées et aux informations de résolution de la vente ; que les travaux de terrassement doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire ; qu'aucune demande de cette nature n'a été faite pour des prétendus terrassements ; que l'article 2 de la délibération du 11 octobre 2006 ne fait que reprendre les dispositions de la délibération du 10 septembre 1990 qui est devenue définitive ; que le refus de délivrance du permis de construire découle de la résiliation du contrat de vente ; que la commune de La Foa a saisi le tribunal de première instance de Nouméa aux fins de voir constater l'acquisition de la condition résolutoire prévue au contrat ;

Vu le mémoire, enregistré le 10 août 2007, présenté pour la SCI MULLER qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ;

elle soutient en outre, que l'acte attaquée constitue bien une sanction ; que la commune n'était pas en situation de compétence liée ; que la SCI excipe de l'illégalité de cette délibération n° 90/110 du 10 septembre 1990 à l'appui de ses conclusions en annulation ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public ;

Vu le décret n° 83-1025 du 28 novembre 1983 ;

Vu la délibération n° 90/110 du 10 septembre 1990 du conseil municipal de La Foa ;

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 code de justice administrative dans sa version en vigueur en Nouvelle-Calédonie ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 8 novembre 2007 ;

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

- les observations de Me Royanez représentant la SCI MULLER et la Sarl Bouquet Deswarte représentant la commune de La Foa,

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

Sur la demande d'annulation de la délibération en date du 11 octobre 2006 :

Considérant qu'aux termes de l'article 4 de la délibération du conseil municipal de La Foa en date du 10 septembre 1990 fixant les règles relatives à l'aliénation des parcelles de terrain formant le lotissement industriel de La Foa : « Au cas où aucune mise en valeur n'aurait été effectuée dans le délai d'un an, la résolution de la vente sera opérée de plein droit sans autres formalités et 20% du prix versé restera acquis à la commune de La Foa à titre de dédommagement. » ;

Considérant que le conseil municipal de La Foa a décidé par une délibération du 26 janvier 2005 de céder à la SCI MULLER, le lot n° 23 du lotissement de la zone industrielle et artisanale de Méaré moyennant le prix d'un million et mille francs CFP et sous la condition résolutoire de la mise en valeur du terrain, matérialisée par la construction d'un dock dans un délai d'un année à compter de la signature de l'acte notarié ; que cet acte notarié a été passé les 29 juillet et 1er août 2005 ; que la commune de La Foa ayant constaté que la condition résolutoire n'avait pas été satisfaite, son conseil municipal a prononcé sur le fondement de l'article 4 précité de sa délibération en date du 10 septembre 1990, la résiliation de la vente consentie le 26 janvier 2005 à la requérante, par une délibération du 11 octobre 2006 dont la SCI MULLER demande l'annulation ;

Considérant que l'article 2 la délibération en date du 26 janvier 2005 par lequel la commune a décidé de céder le terrain à la requérante sous la condition résolutoire précitée, ne

saurait être regardé, au sens des dispositions de la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public comme subordonnant l'octroi d'une autorisation à des conditions restrictives ou comme imposant des sujétions ; qu'ainsi cette décision n'avait pas à être motivée ; que par suite, la requérante ne peut utilement invoquer l'irrégularité dont serait entaché l'article 2 de cette délibération et constituée par son absence de motivation, pour contester la légalité de la délibération du 11 octobre 2006 ;

Considérant que la délibération du 26 janvier 2005 n'était créatrice de droits acquis au profit de la SCI MULLER que sous la condition de la réalisation du dock dans un délai d'une année à compter de la signature de l'acte notarié ; qu'il ressort des pièces versées au dossier que cette condition n'était pas satisfaite à la date de la délibération litigieuse ; que par suite la délibération attaquée du 11 octobre 2006 ne constituait pas l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droits ; que le conseil municipal s'étant borné à tirer les conséquences du fait qu'à l'expiration du délai d'un an dont disposait la SCI MULLER pour réaliser le dock, sa délibération du 11 octobre 2006 ne constituait pas une sanction ; qu'ainsi n'étant pas au nombre des décisions qui doivent être motivées en application de la loi du 11 juillet 1979, elle n'avait pas à être précédée en application de l'article 8 du décret du 28 novembre 1983, d'une invitation à la SCI MULLER à présenter ses observations ;

Considérant comme il a été dit-ci dessus, qu'au 11 octobre 2006, date de la délibération litigieuse le délai d'un an dont disposait la société était expiré sans que celle-ci n'ait effectué le moindre commencement d'exécution du dock ; que si la société requérante se prévaut des dispositions de l'article 5 de la délibération précitée du 10 septembre 1990, reprises au contrat de vente et en vertu desquelles, en cas où la mise en valeur serait commencée mais non terminée dans le délai d'un an susvisé, le jeu de la clause résolutoire pourra être suspendu, et soutient que les travaux d'exécution du dock avaient reçu un commencement d'exécution et qu'en conséquence l'article 4 de la délibération du 10 septembre 1990 et les stipulations qui en découlent ne pouvaient lui être opposés, il ressort des pièces versées au dossier que la preuve de ce que la mise en valeur du terrain a reçu un commencement d'exécution au sens de l'article 5 de la délibération susmentionnée dans le délai d'une année n'est pas apportée ; que la société requérante ne démontre pas davantage, l'impossibilité pour elle de réaliser dans le délai imparti d'une année, le dock dont s'agit ; qu'il suit de là, que c'est par une exacte application des dispositions réglementaires précitées, que le conseil municipal de La Foa a décidé de résilier la vente consentie à la SCI MULLER en vertu de l'acte notarié du 29 juillet 2005 ;

Sur la demande d'annulation du refus de permis de construire en date du 22 janvier 2007 ;

Considérant que le rejet de la demande de permis de construire opposé le 22 janvier 2007 à la SCI MULLER est la conséquence de la délibération du 11 octobre 2006 du conseil municipal de La Foa prononçant la résiliation de la vente de la parcelle litigieuse ; que par voie de conséquence du rejet des conclusions en annulation dirigées contre cette délibération, il convient de rejeter les conclusions en annulation dirigées contre ce refus ;

Sur les conclusions subsidiaires :

Considérant que la demande de la SCI MULLER tend uniquement à l'annulation de l'article 2 de la délibération litigieuse prévoyant que, conformément aux dispositions de l'article 4 de la délibération du 10 septembre 1990, 80% du prix sera reversé à l'acquéreur ; qu'en admettant même, que le différentiel, soit 20% du prix restant à la commune, constitue un enrichissement sans cause, cette circonstance permettrait seulement à la SCI MULLER de

demander au juge du contrat de condamner la commune en cas de résiliation fautive à lui verser une indemnité et non de demander l'annulation de l'article 2 de la délibération ; qu'en tout état de cause « l'enrichissement » allégué de la commune, découlant de l'application même du contrat de vente du 29 juillet 2005 et de la délibération du 10 septembre 1990 n'est donc pas sans cause ; qu'il convient donc de rejeter les conclusions susanalysées ;

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 que soit mise à la charge de la commune de La Foa , qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la SCI MULLER sollicite au titre des frais exposés par elle, non compris dans les dépens ;

Considérant en revanche, qu'il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de condamner la SCI MULLER à verser à la commune de La Foa la somme de 80 000 FCFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCI MULLER est rejetée.

Article 2 : La SCI MULLER versera à la commune de La Foa la somme de quatre vingt mille francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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