

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1400044

M. X.

M. Gueguein
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 19 février 2015
Lecture du 12 mars 2015

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de
Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 28 janvier 2014, présentée pour M. X., dont l'adresse postale est (...), par Me Elmosnino; M. X. demande au tribunal :

- d'annuler l'arrêté n° 2013-1204 en date du 6 décembre 2013 par lequel le maire de la commune de Nouméa a procédé au retrait de l'arrêté n° 2013-693 du 6 août 2013 portant permis de construire modificatif ;

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

Il soutient que :

- cette décision est insuffisamment motivée ;
- cette décision a été adoptée sans qu'intervienne utilement une procédure contradictoire préalable pourtant obligatoire ; qu'il n'a reçu le courrier de la commune lui demandant de présenter ses observations que le 25 novembre 2013, soit moins de quatre jours francs avant la date limite de réponse prévue ;
- si la décision de retrait en litige a été adoptée dans le délai de quatre mois, elle lui a été notifiée postérieurement à l'arrivée à échéance de ce délai ; que le retrait ne pouvait donc plus intervenir ;
- la décision de retrait est illégale en ce que l'arrêté portant permis de construire modificatif n'était pas illégal ; que l'argument tiré de la caducité du permis de construire modifié n'est pas fondé ;
- la commune a commis une erreur d'appréciation en estimant que le permis de construire délivré le 31 mars 2009 était caduc ;
- à titre subsidiaire, le motif de retrait tiré de la caducité ne saurait influencer sur la légalité de la décision retirée car cette dernière, eu égard aux modifications apportées à l'autorisation de construire initiale, doit être regardée comme un nouveau permis de construire totalement indépendant de celui accordé le 31 mars 2009 ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 4 mars 2014, présenté par la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête ;

Elle soutient que :

- le moyen tiré du défaut de motivation manque en fait ;
- la procédure contradictoire préalable a été mise en œuvre ; que le courrier de la commune a été présenté une première fois le 19 novembre 2013 ; que le requérant a effectivement produit les pièces qu'il a jugées utiles ;
- la date à prendre en compte au regard du délai de quatre mois dont disposait la commune pour procéder au retrait de l'acte attaqué est celle de la décision et non celle de la notification de la décision ; que la jurisprudence invoquée par le requérant se rapporte au code de l'urbanisme applicable sur le territoire européen de la France et n'est pas transposable en Nouvelle Calédonie ;
- de surcroît, eu égard aux conditions d'obtention du permis modificatif, la commune ne peut se voir opposer aucun délai de retrait ; que le pétitionnaire a sciemment introduit des éléments mensongers quant à la distance séparant la construction des limites séparatives en indiquant 3 mètres au lieu des 2,80 mètres mentionnés dans une précédente demande de permis de régularisation ; que la commune était dès lors tenue de procéder au retrait de l'acte sur demande d'un tiers ; que ce permis modificatif obtenu par fraude n'est pas créateur de droit ;
- le permis initial était caduc ; qu'ainsi que l'indiquent les pièces communiquées par le requérant, il a dû faire cesser les travaux de construction en octobre 2009 et n'a pu les relancer qu'en septembre 2011 ; que les factures produites sur la période séparant ces deux dates ne concernent que de menus travaux insusceptibles d'interrompre le délai de caducité ;
- le requérant a sciemment méconnu les dispositions du droit de l'urbanisme et du droit pénal en procédant à la construction de son bien sans nouvelle autorisation de construire ;
- le moyen soulevé à titre subsidiaire semble fondé ; que la décision retirée, eu égard aux modifications apportées au projet, soit le passage de la construction de deux villas jumelées F4 à une seule, doit être regardée comme un nouveau permis de construire ; que par conséquent, cette construction doit être examinée par rapport aux prescriptions du plan d'urbanisme directeur de Nouméa notamment quant aux distances par rapport aux limites séparatives, lesquelles sont passées de 3 mètres à 3,5 mètres ; que ce permis est donc irrégulier ;

Vu l'ordonnance en date du 6 mars 2014 fixant la clôture d'instruction au 17 avril 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 avril 2014, présenté pour M. X. qui conclut aux mêmes fins ;

Il soutient également que :

- en l'absence de demande de substitution de motif régulière, l'argument tiré de l'illégalité de la décision du 6 août 2013 motif pris de son incompatibilité avec les prescriptions du PUD de la ville de Nouméa ne saurait être pris en compte ; qu'une telle substitution de motif ne saurait en tout état de cause prospérer car elle priverait le requérant d'une garantie procédurale ;
- la commune soutient que le mur serait situé à 2,80 mètres des limites séparatives mais a côté elle-même le plan qu'elle a produit ;

Vu le mémoire, enregistré le 17 avril 2014, présenté par la commune de Nouméa qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 26 septembre 2014, présenté pour M. X. qui conclut aux mêmes fins ;

Il soutient également que :

- la commune n'apporte aucun élément de preuve de l'absence de travaux ;
- l'autorisation n'est pas caduque ; qu'entre octobre 2009 et septembre 2011, il a procédé à divers travaux qui ont eu pour effet de conserver ses droits à construire ;
- de surcroît, il a dû interrompre les travaux à la demande de l'administration qui dans un courrier du 17 novembre 2009 lui demandait de remettre en état une partie du terrain ; qu'il a dû effectuer ces opérations lui-même jusqu'en 2011, date où il a fait intervenir une société ; que cette demande de l'administration a interrompu le délai, lequel n'est reparti qu'à compter de janvier 2011 ;
- la commune n'ignorait pas la situation quant à la distance par rapport aux limites séparatives et ne peut désormais invoquer la fraude ;

Vu l'ordonnance en date du 3 octobre 2014 fixant la clôture d'instruction au 6 novembre 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 6 janvier 2015, présenté par la commune de Nouméa ;

Vu le mémoire, enregistré le 20 janvier 2015, présenté par la commune de Nouméa ;

Vu le mémoire, enregistré le 29 janvier 2015, présenté par M. X. ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, notamment modifiée par la loi organique du 3 août 2009 relative à l'évolution institutionnelle de la Nouvelle-Calédonie et à la départementalisation de Mayotte ;

Vu la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 modifiée relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 modifiée relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Vu la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;

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 19 février 2015 :

- le rapport de M. Gueguein ;
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;
- les observations de Me Elmosnino, avocat du requérant, et de Mme Ambrosio, représentant la commune de Nouméa ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

1. Considérant que M. X. demande l'annulation de l'arrêté en date du 6 décembre 2013 par lequel le maire de la commune de Nouméa a procédé au retrait de l'arrêté en date du 6 août de la même année portant autorisation de construire modificative ;

2. Considérant que l'arrêté litigieux indique que les travaux ayant été interrompus pendant un délai supérieur à un an, le permis de construire initial du 31 mars 2009 est caduc en application des dispositions de l'article 13 de la délibération du 8 juin 1973 susvisée et qu'en conséquence l'arrêté du 6 août 2013 est illégal et doit être retiré ; que le moyen tiré du défaut de motivation doit donc être rejeté ;

3. Considérant qu'aux termes de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 susvisée : *« Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées (...) n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. (...) »* ; qu'il ressort des pièces du dossier que, par un courrier du 13 novembre 2013, la commune de Nouméa a indiqué à M. X. qu'elle envisageait de procéder au retrait de l'arrêté du 6 août 2013 en raison de la caducité de l'arrêté du 31 mars 2009 et lui a demandé de présenter ses observations avant le 29 novembre 2013 ; que ce courrier, présenté le 19 novembre 2013 au domicile du requérant, n'a été retiré par lui que le 25 novembre suivant ; qu'il a présenté les éléments qu'il a jugé utiles de produire et n'a sollicité aucun délai supplémentaire ; que par conséquent, M. X. doit être regardé comme ayant été mis à même de faire valoir ses observations sur le projet de retrait ; qu'il n'est ainsi pas fondé à soutenir que la décision du 6 décembre 2013 aurait été adoptée en méconnaissance des dispositions précitées de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ;

4. Considérant que, sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle explicite créatrice de droit, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant l'intervention de cette décision ; que le maire de la commune de Nouméa a procédé au retrait de son arrêté du 6 août 2013 le 6 décembre suivant, soit avant l'expiration du délai de quatre mois dont il disposait ; que, contrairement à ce que soutient le requérant, la circonstance que cette décision de retrait lui ait été notifiée après l'expiration du délai de quatre mois est sans incidence sur sa légalité ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article 13 de la délibération du 8 juin 1973 susvisée : *« Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 24 mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. (...) »* ; qu'il ressort des pièces du dossier que suite aux malfaçons constatées lors des opérations de constructions des deux villas F4 jumelées autorisées par le permis de construire accordé le 31 mars 2009, M. X. a dû faire cesser les travaux le 6 octobre 2009 ; qu'en dehors du passage d'un géomètre expert pour des relevés topographique et d'infrastructure et de menus travaux de plomberie au cours de l'année 2010, les travaux ont repris en septembre 2011 ; que M. X. n'établit pas avoir continué les travaux par ses propres moyens entre mars 2009 et septembre 2011 ; qu'il n'est donc pas fondé à soutenir que la commune aurait commis une erreur d'appréciation en estimant que le permis du 31 mars 2009 était caduc ;

6. Considérant que M. X. soutient, à titre subsidiaire, qu'eu égard à l'ampleur des modifications apportées par l'autorisation de construire modificative du 6 août 2013, cet arrêté doit être regardé comme un nouveau permis de construire que la commune de Nouméa ne pouvait retirer sur le fondement de la caducité du permis de construire du 31 mars 2009 ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le permis de construire délivré le 31 mars 2009 autorisait la construction de deux villas F4 jumelées ; que l'autorisation de construire modificative, bien que très laconique, prévoit pour sa part l'annulation de la construction d'une des deux villas ; qu'eu égard à l'ampleur de la modification du programme de construction, M. X. est fondé à soutenir que cette décision ne peut être regardée comme un permis modificatif mais est constitutive d'un nouveau permis de construire ; que par conséquent, la commune de Nouméa, qui si elle allègue de l'irrégularité d'une telle autorisation de construire eu égard aux dispositions du plan d'urbanisme directeur applicable à cette date ne procède, en tout état de cause, à aucune demande de substitution de motif, ne pouvait procéder au retrait du permis de construire en litige motif pris de la caducité du permis de construire délivré le 31 mars 2009 ; que M. X. est par conséquent fondé à demander l'annulation de la décision du 6 décembre 2013 portant retrait de l'arrêté n° 2013-693 du 6 août 2013 ;

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

8. Considérant qu'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 » ;

9. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Nouméa la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du n° 2013-1204 en date du 6 décembre 2013 par lequel le maire de la commune de Nouméa a procédé au retrait de l'arrêté n° 2013-693 du 6 août 2013 est annulé.

Article 2 : La commune de Nouméa versera la somme de deux cent mille francs CFP (200 000) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.