

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1800208

SOCIETE BUFFALO VALLEE

M. Gueguein
Rapporteur

M. Schnoering
Rapporteur public

Audience du 17 janvier 2019
Lecture du 31 janvier 2019

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 20 juillet 2018 et un mémoire complémentaire enregistré le 11 janvier 2019, la société Buffalo Vallée, représentée par la SELARL d'avocats D&S Legal, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 24 mai 2018 refusant de proroger le permis de construire qui lui a été accordé par un arrêté du 26 avril 2016 ;

2°) d'enjoindre à la Ville de Dumbéa d'autoriser la prorogation du permis de construire dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir sous astreinte de 200.000 CFP par jour ;

3°) de mettre la somme de 500 000 francs CFP à la charge de la commune de Dumbéa au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

La société requérante soutient que :

- la décision est signée par une autorité incompétente ;
- l'illégalité du motif du rejet s'analyse comme un défaut de motivation ;
- la seule condition de fond au succès d'une demande de prorogation d'une autorisation de construire est l'absence d'évolution défavorable des règles d'urbanisme applicables au projet depuis la délivrance du titre ; la commune est donc dans une situation de compétence liée ;
- la commune ne peut remettre en cause l'existence d'une demande de prorogation dont elle a accusé réception le 25 avril 2018 ;
- la commune soutient que cette demande serait irrégulière et entend donc demander une substitution de motif qui devra être rejetée dès lors que la demande était totalement régulière ;

- la commune questionne la date de notification du permis de construire, qui a pour effet de fixer la date limite de dépôt d'une demande de prorogation, mais cette date figure dans la décision contestée, soit le 26 mai 2016 ; la demande est donc intervenue pendant le délai de deux ans prescrit ;

- sur le plan procédural, soit la demande de prorogation est présentée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis, et alors le bénéficiaire peut se prévaloir d'une décision tacite de prorogation, soit la demande est présentée moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis, et alors l'autorité compétente est tenue de se prononcer de façon expresse ; le non-respect du préavis de deux mois ne permet pas à l'administration de refuser la prorogation et une demande présentée avant l'expiration du délai de validité doit être satisfaite ; en l'espèce, la demande de prorogation du permis de construire délivré le 26 avril 2016 mais notifié le 26 mai 2016 a bien été présentée dans le délai de validité dudit permis (courrier du 20 avril 2018 enregistré le 25 avril 2018), ce qui est d'ailleurs reconnu dans la décision en litige ; les règles d'urbanisme applicables au projet considéré n'ont pas évolué défavorablement ; il y a donc erreur de droit à refuser la prolongation au seul motif de la tardiveté de la demande ;

- en l'absence d'évolution réglementaire en matière d'occupation du sol, la prorogation était de droit ; le projet, pour mémoire, se compose d'une résidence pour personnes âgées, d'une ferme pédagogique et d'un EHPAD ; il a été expressément qualifié d'intérêt général dans le permis de construire (article 4) et est novateur en Nouvelle-Calédonie ; il a nécessité, en phase d'élaboration du dossier de permis de construire puis en phase de mise en œuvre du permis, des études et analyses approfondies, par des bureaux spécialisés, afin de garantir une conception et une réalisation respectant les meilleurs standards en vigueur pour ce type de projet et les démarches administratives nécessaires à l'obtention des agréments réglementaires (COSS) ont pris un certain temps.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 décembre 2018, la commune de Dumbéa, représentée par la société d'avocats JurisCal, conclut au rejet de la requête.

La commune soutient que les moyens ne sont pas fondés et ne peuvent justifier le prononcé d'une injonction.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;

- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

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

- la délibération n° 10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière ;

- le code de l'urbanisme notamment le Livre VI ;

- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

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

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gueguein ; rapporteur ;
- les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public ;
- et les observations de Me Galand, avocate de la société Buffalo Vallée et de Me Kozlowski, avocate de la commune de Dumbéa.

Considérant ce qui suit :

1. La société Buffalo Vallée demande l'annulation de la décision du 24 mai 2018 par laquelle la commune de Dumbéa a refusé de faire droit à sa demande de prorogation du permis de construire qui lui avait été accordé par un arrêté du 26 avril 2016.

Sur le fond :

2. A titre liminaire, la commune de Dumbéa soutient qu'il est impossible de statuer sur le bien-fondé de la requête en l'absence de production par la société Buffalo Vallée de la demande de prorogation du permis de construire à l'origine de la décision contestée, et donc de l'impossibilité de vérifier que cette demande était régulière sur le fond et dans la forme. Elle soutient également que la société requérante ne justifie pas de la date à laquelle le permis de construire lui a été notifié et ne permet donc pas de déterminer la date à laquelle devait parvenir la demande de prorogation.

3. Toutefois, la commune de Dumbéa qui accuse réception de la demande de prorogation de la société requérante en date du 20 avril 2018 dans sa décision du 24 mai 2018 dispose donc de ce document. De même, la société Buffalo Vallée ne conteste pas que le permis de construire du 26 avril 2016 lui a été notifié le 26 mai suivant, ainsi que le mentionne la commune dans sa décision du 24 mai 2018. Si la commune entend solliciter une substitution de motif tiré de l'irrégularité de la demande de prorogation en raison de sa forme ou de sa tardiveté, il lui appartient de produire tout élément au soutien de cette demande.

4. La société Buffalo Vallée soutient que la décision du 24 mai 2018 est entachée d'incompétence, d'insuffisante motivation et d'erreur de droit.

5. Contrairement à ce que soutient la société requérante, l'illégalité du motif au titre duquel sa demande de prorogation a été rejetée ne peut s'analyser comme un défaut de motivation. En l'absence de défense sur ce point, le motif tiré de l'incompétence doit être regardé comme fondé.

6. Aux termes de l'article Lp. 121-11 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : « *Le permis de construire ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé pour une nouvelle année, renouvelable une fois, sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai de validité, s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. / La prorogation est acquise au bénéficiaire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de décharge de l'autorité compétente. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale* ».

7. Aux termes de l'article PS. 221-46 du même code : « *La demande de prorogation visée à l'article Lp. 121-11 est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge au service instructeur et deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration* ».

préalable. / Si la demande de prorogation est présentée moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'une décision tacite de prorogation. La prorogation ne pourra, le cas échéant, être accordée que sur décision expresse de l'autorité compétente, délivrée avant la date d'expiration du délai de validité susmentionné et prendra effet à la date de notification de cette décision ».

8. Il résulte de ces dispositions combinées que la commune de Dumbéa a commis une erreur de droit en refusant de proroger le permis de construire délivré le 26 avril 2016 au seul motif que la demande de la société Buffalo Vallée lui est parvenue moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis de construire. Ainsi que le soutient la société requérante, cette circonstance l'empêchait uniquement de pouvoir se prévaloir d'une décision tacite de prorogation.

9. La seule circonstance qu'une décision implicite de rejet aurait été régulière est sans influence sur la légalité de la décision contestée.

10. Il résulte de tout ce qui précède que la société Buffalo Vallée est fondée à demander l'annulation de la décision du 24 mai 2018 par laquelle la commune de Dumbéa a refusé de lui accorder la prorogation du permis de construire qui lui a été accordé le 26 avril 2016.

Sur les conclusions à fin d'injonction sous astreinte :

11. Aux termes de l'article L.911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* ». Aux termes de l'article L.911-2 du même code : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une nouvelle instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé.* ». Aux termes de l'article L.911-3 dudit code : « *Saisie de conclusions en ce sens, la juridiction peut assortir, dans la même décision, l'injonction prescrite en application des articles L.911-1 et L.911-2 d'une astreinte qu'elle prononce dans les conditions prévues au présent livre et dont elle fixe la date d'effet.* ».

12. Il résulte de ce qui précède que la décision du 24 mai 2018 est entachée d'une erreur de droit et d'incompétence et doit être annulée, mais ainsi que le soutient la commune, cette annulation ne peut avoir pour effet de proroger les effets du permis de construire accordé le 26 avril 2016. Compte tenu de la péremption dont ce permis est atteint, la commune ne peut plus accorder la prorogation de ses effets et il n'y a donc pas lieu de lui enjoindre de proroger les effets du permis de construire en litige. Toutefois, la demande de prorogation d'un permis de construire périmée devant être analysée comme une nouvelle demande de permis de construire, il appartient à la commune de Dumbéa de se prononcer sur la demande de prorogation en la requalifiant de nouvelle demande d'autorisation de construire. Il y a donc lieu de lui enjoindre de se prononcer sur cette demande.

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

13. 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 ».

14. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre la somme de 150 000 francs CFP à la charge de la commune de Dumbéa au titre des frais exposés par la société Buffalo Vallée et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : La décision de la commune de Dumbéa du 24 mai 2018 est annulée.

Article 2 : Il est enjoint à la commune de Dumbéa de se prononcer à nouveau sur la demande présentée par la société Buffalo Vallée le 20 avril 2018 en l'analysant comme une nouvelle demande de permis de construire.

Article 3 : La commune de Dumbéa versera la somme de cent cinquante mille francs CFP (150 000) à la société Buffalo Vallée au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.