

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE SAINT-BARTHÉLEMY**

N° 1100057

SOCIETE CLARIDGE

M. Sauton
Rapporteur

Mme Pater
Rapporteur public

Audience du 30 octobre 2014
Lecture du 13 novembre 2014

68-03-04-02

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Saint-Barthélemy

(Formation plénière)

Vu la requête, enregistrée le 26 août 2011, présentée pour la société Claridge, dont le siège est Anse des Cayes à Saint-Barthélemy (97133), par Me B... ; la société Claridge demande au Tribunal d'annuler l'arrêté en date du 12 février 2008 par lequel le président de la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy a accordé au nom de l'Etat à la société Villa SB 2 un permis de construire pour une maison individuelle sur un terrain situé Anse des Cayes, ensemble, l'arrêté du 7 janvier 2010 par lequel le conseil exécutif de Saint-Barthélemy a prorogé d'un an ledit permis de construire ;

La société Claridge soutient que :

- si le permis de construire a été affiché le 14 février 2008 dans les locaux de la collectivité, l'arrêté de prorogation n'a pas été affiché sur le terrain ;
- en application de l'article 82 alinéa 1 du code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy, le permis de construire est périmé car, à la suite de la démolition de la maison existante au cours de l'année 2008, le chantier a été abandonné et seuls des travaux minimes de nettoyage ont été entrepris en 2011, corrélativement à une déclaration d'ouverture de chantier de circonstance le 1^{er} février 2011 pour des travaux commencés à compter du 3 janvier ;

Vu la mise en demeure adressée le 30 janvier 2014 à la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 7 mars 2014, présenté pour la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy, représentée par le président du conseil territorial, qui conclut au rejet de la requête ;

Elle observe que :

- à titre principal, la requête est irrecevable car le délai de recours contentieux est expiré à l'égard de l'arrêté portant permis de construire ; la construction est à ce jour sur le point d'être terminée ;
- la caducité du permis de construire n'affecte pas sa légalité ;

Vu les pièces dont il résulte que, par application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, les parties ont été informées que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office tiré de l'incompétence du président du conseil territorial de Saint-Barthélemy pour délivrer des permis de construire au nom de l'Etat ;

Vu la pièce, enregistrée le 2 juillet 2014, présentée pour la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy en réponse à une mesure d'instruction ;

Vu le mémoire, enregistré le 28 août 2014, présenté pour la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy, représentée par le président du conseil territorial, qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens que ses précédentes écritures ;

Elle observe en outre que : sur la compétence, elle a délivré le permis de construire initial le 12 février 2008 au nom de l'Etat car la demande a été introduite le 14 décembre 2007 et instruite par les services de l'Etat ;

Vu les observations en défense et la pièce, enregistrées les 3 et 4 septembre 2014, présentées pour la société Villa SB2, qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la Société Claridge la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La société Villa SB2 observe que :

- à titre principal, la requête est irrecevable en raison de sa tardiveté et du défaut de notification du recours contentieux à l'auteur du permis de construire attaqué et à elle-même ;
- subsidiairement, le seul moyen soulevé tiré de la caducité du permis de construire est inopérant et il manque en fait ;

Vu la pièce, enregistrée le 27 octobre 2014, présentée pour la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy en réponse à une mesure d'instruction ;

Vu les décisions attaquées et le recours gracieux ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la Constitution du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy ;

Vu le décret n° 2000-389 du 4 mai 2000 relatif à la partie réglementaire du code de justice administrative ;

Vu le code de justice administrative ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 30 octobre 2014 ;

- le rapport de M. Sauton, premier conseiller ;
- les conclusions de Mme Pater, rapporteur public ;
- et les observations de MeB..., pour la société Claridge et celles de Me A...pour la société Villa SB2 ;

1. Considérant que la société Claridge, propriétaire de parcelles de terrain grevées d'une servitude de passage au profit du fonds constituant le terrain d'emprise du projet litigieux, demande l'annulation de l'arrêté en date du 12 février 2008 par lequel le président de la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy a accordé au nom de l'Etat à la société Villa SB 2 un permis de construire pour une maison individuelle sur un terrain situé Anse des Cayes, ensemble, de l'arrêté du 7 janvier 2010 par lequel le conseil exécutif de Saint-Barthélemy a prorogé d'un an ledit permis de construire ;

Sur les conclusions dirigées contre l'arrêté du 12 février 2008 portant permis de construire :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 74 de la Constitution : « *Les collectivités d'outre-mer régies par le présent article ont un statut qui tient compte des intérêts propres de chacune d'elles au sein de la République. / Ce statut est défini par une loi organique, adoptée après avis de l'assemblée délibérante, qui fixe : - les conditions dans lesquelles les lois et règlements y sont applicables ; - les compétences de cette collectivité ; sous réserve de celles déjà exercées par elle, le transfert de compétences de l'Etat ne peut porter sur les matières énumérées au quatrième alinéa de l'article 73, précisées et complétées, le cas échéant, par la loi organique (...)* » ; et que, selon le quatrième alinéa de l'article 73 : « *Ces règles ne peuvent porter sur (...) les garanties des libertés publiques (...) l'organisation de la justice (...)* » ; qu'aux termes de l'article LO 6213-1 du code général des collectivités territoriales : « *Les dispositions législatives et réglementaires sont applicables de plein droit à Saint-Barthélemy, à l'exception de celles intervenant dans les matières qui relèvent de la loi organique en application de l'article 74 de la Constitution ou de la compétence de la collectivité en application de l'article LO 6214-3. / L'applicabilité de plein droit des lois et règlements ne fait pas obstacle à leur adaptation à l'organisation particulière de la collectivité de Saint-Barthélemy (...)* » ; qu'aux termes de l'article LO 6213-4 du même code : « *Les lois, ordonnances et décrets intervenus avant l'entrée en vigueur de la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer dans des matières qui relèvent de la compétence des autorités de la collectivité peuvent être modifiés ou abrogés, en tant qu'ils s'appliquent à Saint-Barthélemy, par les autorités de la collectivité selon les procédures prévues par la même loi organique (...)* » ; qu'enfin, aux termes de l'article LO 6214-3 de ce code : « *I.- La collectivité fixe les règles applicables dans les matières suivantes : (...)* 2° Urbanisme ; construction (...) » ;

3. Considérant qu'il résulte des dispositions qui précèdent que la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy n'est pas compétente pour modifier les règles de la procédure administrative contentieuse applicables devant les juridictions administratives ; qu'ainsi, alors même que la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy est compétente en matière d'urbanisme, elle n'est pas habilitée à modifier des règles de procédure administrative contentieuse applicables en matière d'urbanisme ; qu'ainsi, la circonstance que la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy a partiellement abrogé, sur son territoire, le code de l'urbanisme national pour établir son propre code de l'urbanisme, ne saurait avoir rendu inapplicables à Saint-Barthélemy les règles nationales de la procédure administrative contentieuse spécifiques à l'urbanisme et qui sont notamment énoncées aux articles L. 600-1 à L. 600-9 et R. 600-1 à R. 600-3 du code de l'urbanisme ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article R. 411-7 du code de justice administrative, issu du décret du 4 mai 2000 relatif à la partie réglementaire du code de justice administrative, alors en vigueur : « *La présentation des requêtes dirigées contre un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol est régie par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ci-après reproduit : " Art. R. 600-1.-En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.* » ; qu'aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.* » ; qu'aux termes de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme : « *Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 2122-7 du code général des collectivités territoriales. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage.* » ; que ces règles, partiellement rappelées par le code de l'urbanisme de Saint-

Barthélemy, qui définissent les conditions de recevabilité de la saisine du juge administratif, relèvent de la procédure administrative contentieuse et sont donc applicables de plein droit aux requêtes présentées devant le tribunal administratif de Saint-Barthélemy ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'affichage du permis de construire qui a été réalisé sur le terrain d'assiette du projet en litige comportait, conformément aux exigences de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, la mention de l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis, laquelle est prévue à peine d'irrecevabilité en vertu de l'article R. 600-1 du même code ; que, cependant et malgré la fin de non-recevoir qui lui a été opposée sur ce point par le pétitionnaire et la mise en demeure de régulariser qui lui a été adressée par le Tribunal, la société Claridge n'a pas justifié avoir notifié à la collectivité d'outre-mer et à la société Villa SB 2 la requête qu'elle avait formée devant le Tribunal à l'encontre du permis de construire accordé à cette société ; qu'ainsi, elle n'établit pas avoir notifié son recours dans les conditions prévues par les dispositions précitées du code de l'urbanisme ; que, dès lors, les conclusions de la requête dirigées contre l'arrêté du 12 février 2008 portant permis de construire sont irrecevables ;

6. Considérant, au surplus, qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des procès-verbaux de constats d'huissier en date des 21 janvier, 22 février et 24 mars 2011, que ledit permis de construire a été affiché sur le terrain à ces dates ; que la continuité de cet affichage est ainsi établi ; que la société Claridge ne justifie ni même n'allègue que cet affichage n'a pas été effectué régulièrement de nature à faire courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux, qui a ainsi commencé à courir le 21 janvier 2011 ; qu'il résulte de ce qui précède que le recours gracieux présenté par la société Claridge en date du 26 avril 2011 et reçu le 28 avril par la collectivité d'outre-mer était tardif ; que, dès lors, les conclusions en annulation de l'arrêté portant permis de construire de la demande introductive d'instance, enregistrée le 26 août 2011 au greffe du Tribunal, étaient elles-mêmes tardives ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions de la requête dirigées contre l'arrêté du 12 février 2008 portant permis de construire sont irrecevables ;

Sur les conclusions dirigées contre l'arrêté du 7 janvier 2010 portant prorogation du permis de construire :

8. Considérant qu'aux termes de l'article 82 du code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy, dans sa version en vigueur à la date d'intervention de la décision attaquée: « *Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article 81 ou de la délivrance tacite du permis de construire. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. (...) Le permis de construire peut être prorogé pour une nouvelle année, sur demande de son bénéficiaire adressée au président du conseil territorial deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si 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 demande de prorogation, formulée par lettre en double exemplaire, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article 75. La décision est prise par délibération du Conseil exécutif. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet à la date de la décision de prorogation ou à l'expiration du délai de deux mois.* » ;

9. Considérant qu'il n'est pas contesté que la société Villa SB 2 a sollicité, deux mois au moins avant l'expiration du délai de deux ans suivant la délivrance du permis de construire, sa prorogation ; que, d'une part, la circonstance que le pétitionnaire n'aurait entrepris aucun travaux avant l'expiration du délai de deux ans suivant la délivrance du permis de construire ne fait pas obstacle à la prorogation de ce permis de construire et ne saurait rendre illégale la décision de proroger d'un an la validité de ce permis ; que, d'autre part, la circonstance alléguée, postérieure à l'arrêté du 7 janvier 2010, que seuls des travaux minimes entrepris à compter du 3 janvier 2011 n'auraient pas empêché la péremption du permis de construire, est sans incidence sur la légalité même du permis de construire litigieux et sur la décision de sa prorogation ; qu'il y a lieu, par suite, d'écarter l'unique moyen de la requête, qui est inopérant, tiré de la péremption du permis de construire délivré le 12 février 2008 ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions de la requête de la société Claridge tendant à l'annulation de l'arrêté du 7 janvier 2010 doivent être rejetées ;

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

11. 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 » ;

12. Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Claridge la somme que demande la société Villa SB 2 au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la société Claridge est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la société Villa SB 2 tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société Claridge, à la société Villa SB 2 et à la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy.

Délibéré après l'audience du 30 octobre 2014, à laquelle siégeaient :

M. Besle, président,
M. Ibo, président,
M. Guiserix, président,
Mme Lissowski, présidente,
M. Sauton, premier conseiller,
Mme Buseine, premier conseiller,
M. Amadori, conseiller.

Lu en audience publique le 13 novembre 2014.

Le rapporteur,

Le président,

J-F. Sauton

D. Besle

La greffière,

J. Tareau

La République mande et ordonne à la représentante de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin en ce qui la concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.