

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA GUADELOUPE**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N°1600128

SEMSAMAR

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Ibo,
Juge des référés

Le Tribunal administratif de la Guadeloupe,

Le président de la 2^{ème} chambre,
juge des référés,

Ordonnance du 31 mars 2016

54-035-02
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire ampliatif enregistrés les 28 février 2016 et le 14 mars 2016, la société communale de Saint-Martin (Semsamar), dont le siège est à Saint-Martin Immeuble Marigot Immeuble du Port, représentée par la Scp d'avocats Payen-Pradines, avocats au barreau de la Guadeloupe, demande au juge des référés :

1°) d'annuler sa précédente ordonnance du 2 février 2016 par laquelle il a, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, suspendu l'exécution de la décision implicite du maire du Gosier rejetant la demande de la SCI Edvcema en date du 3 juillet 2015 tendant à ce qu'il procède à la constatation de la caducité du permis délivré le 20 novembre 2008, déclaré caduc le permis de construire modificatif délivré par ce même maire et ordonné la cessation des travaux entrepris sur les parcelles cadastrées BT66-70 et 71 sis au Gosier en exécution du permis de construire litigieux ;

2°) de rejeter la demande de suspension formée par la SCI Edvcema ;

3°) de condamner la SCI Edvcema à lui payer la somme de 5 000 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La requérante soutient que :

- la requête au fond présentée par la SCI Edvcema tend à l'annulation du rejet implicite du maire du Gosier tendant à sa demande du 3 juillet 2015 de constatation de caducité du permis de construire ;

- si cette requête n'était pas dirigée contre le rejet implicite précité, elle serait irrecevable, et la demande de suspension serait non fondée ;

- la requête contre cette décision de rejet implicite qui est soumis aux dispositions des articles R. 600-1 et L. 600-1-2 du code de l'urbanisme quant à la recevabilité ne satisfait

aucune des prescriptions fixées par ces dispositions n'est respectée ; en particulier il n'est pas justifié de l'accomplissement de la formalité de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ; de même la société requérante n'a pas justifié de son intérêt à agir au sens de l'article L. 600-1-2 de l'urbanisme ; il s'en suit que la requête au fond est irrecevable à ce double titre ;

- cette requête est en outre tardive ;
- en égard à ces irrecevabilités la demande de suspension formulée par la SCI Evidcema n'était pas fondée.

Par des mémoires enregistrés les 9 mars 2016, 14 mars 2016 et 15 mars 2016 la SCI Evidcema conclut à titre principal au renvoi de l'affaire, et, à titre subsidiaire, au rejet de la requête et en tout état de cause à la condamnation de la Semsamar à lui verser la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'instance qu'elle a introduite fait suite aux refus de l'administration communale de respecter les règles d'urbanisme relatives aux obligations d'affichage et de constatation de caducité passé le délai fixé par la loi dans le cas où la construction n'est pas entreprise ;
- la tierce opposition formée par la Semsamar n'est ni recevable ni fondée ;
- la société n'a pas exercé son droit de recours tel que mentionné sur la notification qui lui a été faite est donc réputée avoir acquiescé aux conclusions et dispositifs de cette ordonnance ;
- le défenseur, la commune du Gosier n'a pas jugé utile de se pourvoir contre l'ordonnance du 2 février 2016 ;

Vu :

- l'ordonnance n°1500946 Société civile immobilière Evidcema du 2 février 2016 par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Guadeloupe a suspendu la décision implicite du maire de Gosier rejetant la demande présentée par cette société, le 3 juillet 2015, tendant à ce que soit constaté la caducité du permis de construire initial délivré le 29 mai 2008 et le permis de construire modificatif délivré le 20 novembre 2008, déclaré caduc le permis de construire délivré le 20 novembre 2008 sous le n° 9711130531192022 et ordonné la cessation des travaux entrepris sur les parcelles cadastrées BT66-70 et 71 en exécution du permis de construire dont s'agit ;
- la demande présentée par la SCI requérante, le 3 juillet 2015 au maire du Gosier ;
- la requête n° 1500947 enregistrée le 29 décembre 2015 par laquelle la SCI Evidcema demande l'annulation de la décision susvisée ;
- les autres pièces du dossier ;
- la décision en date du 9 décembre 2013, par laquelle le président du Tribunal a désigné M. Ibo, président pour statuer sur les demandes de référés.

Vu :

- le code de l'urbanisme et le décret 2008-1353 du 19 décembre 2008
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 15 mars 2016 :

- le juge des référés en son rapport, assisté de Mme Lubino, secrétaire greffier ;
- les observations de Me Pradines, avocat de la Semsamar ;
- celles de M. C...pour la commune du Gosier ;
- la SCI Evdcema n'étant pas représentée bien que régulièrement convoquée.

Sur la recevabilité de la tierce opposition :

1. Considérant que par un arrêté du 29 mai 2006, le maire du Gosier a délivré à la société pointoise (SCP) d'HLM de la Guadeloupe un permis de construire en vue de construire 90 logements répartis sur 10 immeubles, sur la parcelle BT 933 issue de la division de la parcelle BT 75 au lieu dit Pliane ; que par un arrêté du 28 mars 2008, ce permis a été transféré à la Semsamar et prorogé jusqu'au 29 mai 2009 ; que par un arrêté du 20 novembre 2008 il a donné lieu à un permis de construire modificatif ; qu'à la demande de la SCI Evdcema, qui s'est présentée comme étant, constituée d'ayants droits de M. B...A..., lequel serait propriétaire des parcelles cadastrées BT66-70 et 71, le juge des référés du tribunal administratif de Guadeloupe a, par une ordonnance du 2 février 2016, suspendu la décision implicite du maire de Gosier rejetant la demande présentée le 3 juillet 2015 par cette société tendant à ce que soit déclaré caduc le permis de construire délivré le 20 novembre 2008, ordonné la cessation des travaux entrepris, déclaré caduc le permis de construire délivré le 20 novembre 2008 sous le n° 9711130531192022 et ordonné la cessation des travaux entrepris par la Semsamar sur les parcelles cadastrées BT66-70 et 71 en exécution du permis de construire dont s'agit ;

2. Considérant que la Semsamar forme opposition contre l'ordonnance précitée du juge des référés du 2 février 2016 ; que cette société au profit de laquelle a été transféré le permis de construire litigieux, qui est bénéficiaire du permis de construire modificatif, et organisateur des travaux qui ont fait l'objet de l'ordonnance avait un intérêt direct et certain au maintien du permis de construire initial et du permis de construire modificatif ainsi qu'au maintien du rejet implicite par le maire du Gosier de la demande de constatation de caducité des permis de construire en cause et aurait dû être appelée à l'instance ; qu'il ressort des pièces versées au dossier que la Semsamar n'était ni présente ni représentée, même si une copie de l'ordonnance du 2 février 2016 lui a été notifiée ; que dans ces conditions sa tierce opposition est recevable ; que dans ces conditions il y a lieu de statuer à nouveau sur la requête de la SCI Evdcema après avoir écarté l'exception d'incompétence invoquée par celle-ci ;

Sur le bien fondé de la tierce opposition :

3. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L 521-1 du code de justice administrative : « *quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision ...* » ;

4. Considérant que si la requête tendant à l'annulation du ou des actes administratifs dont la suspension est demandée est irrecevable, aucun des moyens présentés au soutien d'une requête formée sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative n'est susceptible de créer un doute sérieux quant à la légalité du ou des actes administratifs contestés ; que, lorsqu'elle ressort des pièces du dossier soumis au juge des

référé, l'irrecevabilité de la requête à fin d'annulation doit être relevée, le cas échéant d'office, tant par le juge des référés qu'éventuellement par le juge de cassation, pour constater que la requête à fin de suspension ne peut qu'être rejetée ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre (...) d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, 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 (...) une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. 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 (...)* » et que selon l'article R. 424-17 du même code, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 applicable aux permis de construire en cours de validité à la date du 1^{er} octobre 2007 : « *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. / Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (...)* » ;

6. Considérant qu'en application de ces dispositions prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, il appartient à l'auteur d'un recours contentieux dirigé contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme d'adresser au greffe de la juridiction où le recours contentieux a été enregistré une copie du certificat de dépôt de la lettre recommandée adressée à l'auteur de la décision contestée et au titulaire de l'autorisation ; qu'il résulte des dispositions précitées que leur auteur, en employant l'expression de "décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code", n'a entendu viser que les décisions valant autorisation d'occupation ou d'utilisation ; que doit être regardée comme présentant ce caractère la décision administrative par laquelle le maire refuse de constater la caducité d'un permis de construire sur le fondement des dispositions précitées de l'article l'article R. 424-17 du même code et qui a nécessairement pour effet de confirmer la validité d'une décision valant autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol au sens de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ; qu'il appartient au juge, au besoin d'office, de rejeter le recours comme irrecevable, lorsque son auteur, après y avoir été invité par lui, n'a pas justifié de l'accomplissement des formalités requises par les dispositions précitées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme par la production de ces documents ou de documents présentant des garanties équivalentes ;

7. Considérant que la requête de la SCI requérante doit être regardée notamment comme dirigée contre la décision implicite du maire du Gosier refusant de constater la caducité du permis de construire qu'il a accordé le 26 mai 2006, modifié le 20 novembre 2008, et transféré dès le 28 mars 2008 à la Semsamar, sur les parcelles litigieuses ; que la requête dirigée contre un tel refus implicite du maire de Gosier de constater la caducité du permis de construire initial délivré à la SCP d'HLM de la Guadeloupe et du permis modificatif délivré à la Semsamar entre dans le champ d'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

8. Considérant qu'il résulte de l'instruction et qu'il n'est pas contesté que la SCI Evidcema n'a pas satisfait les formalités de notification de sa requête dans le délai de quinze jours suivant l'introduction de sa requête au fond devant le Tribunal ; que la requête de la SCI Evidcema qui tend à la remise en cause du droit de construire qu'impliquaient les permis de construire litigieux est dans cette mesure irrecevable en raison de l'abstention de son auteur de notifier tant à la SCP d'HLM de la Guadeloupe et à la Semsamar, d'une part, et à la commune du Gosier d'autre part, une copie de ladite requête dans le délai imparti précité ;

9. Considérant ainsi, que la requête tendant à l'annulation du refus implicite de constatation de la caducité des permis de construire de litigieux présentée le 29 décembre 2015 est irrecevable ; que dès lors, la présente requête à fin de suspension ne peut qu'être rejetée, aucun des moyens présentés au soutien de la présente requête n'étant susceptible de créer un doute sérieux quant à la légalité du refus implicite du maire de constater la caducité des permis de construire qu'il a délivrés à la SCP d'HLM et à la Semsamar ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la Semsamar est fondée, sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres fins de non recevoir opposées par la Semsamar à l'encontre de la requête de la SCI Evidcema, à demander que l'ordonnance du 2 février 2016 soit déclarée non avenue et que la requête de la la SCI Evidcema soit rejetée ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, que 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, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que la Semsamar, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, soit condamnée à verser à la SCI Evidcema une somme quelconque au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la SCI Evidcema, à payer à la Semsamar la somme de 1 500 euros, en application desdites dispositions ;

ORDONNE :

Article 1^{er} : La tierce opposition formée par la Semsamar est admise.

Article 2 : L'ordonnance en date du 2 février 2016 n°1500946 Société civile immobilière (SCI) Evidcema du juge des référés du tribunal administratif de Guadeloupe est déclarée non avenue.

Article 3 : La requête de la SCI Evidcema est rejetée.

Article 4 : La SCI Evcema versera à la Semsamar la somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la Semsamar est rejeté.

Article 6 : Les conclusions de la SCI Evcema tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : La présente ordonnance sera notifiée à la Semsamar, à la SCI Evcema, et la commune du Gosier.

Copie en sera adressée au préfet de la Guadeloupe pour information.

Fait à Basse-Terre, le 31 mars 2016.

Le président de la 2^{ème} chambre,
juge des référés,

La greffière,

A. IBO

L. LUBINO

La République mande et ordonne au préfet de la Guadeloupe en ce qui le 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 ordonnance.