

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASSE-TERRE**

**Nos 1000111 - 1000112**

---

Mme Line-May A...  
Mme Yolaine C...

---

Mme Buseine  
Rapporteur

---

Mme Pater  
Rapporteur public

---

Audience du 19 septembre 2013  
Lecture du 10 octobre 2013

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Basse-Terre

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu I, sous le n° 1000111, la requête, enregistrée le 5 mars 2010, présentée pour Mme Line-May A..., demeurant..., par Me Egea ;

Mme A...demande au Tribunal :

1°) d'annuler la décision en date du 30 novembre 2009 par laquelle le maire de la commune du Lamentin a refusé de lui accorder un permis de construire n° PC9711150941075 en vue de l'édification d'une nouvelle construction sur un terrain cadastré AX 67 sis « Trou à cochon » ;

2°) de mettre à la charge de la commune du Lamentin une somme de 2.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que :

- l'acte attaqué s'analyse en une décision de retrait du permis tacite ;
- le motif de la décision est erroné, la parcelle en cause n'étant pas la propriété du département de la Guadeloupe ;
- en tout état de cause, le dossier de permis de construire contenait tous les éléments permettant d'établir l'apparence de la propriété dont les autorités administratives doivent tenir compte, sans pouvoir d'immiscer dans les contestations d'ordre privé opposant le demandeur à un tiers ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu la mise en demeure adressée le 26 octobre 2010 à Me Gout, 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 15 novembre 2010, présenté pour la commune du Lamentin, représentée par son maire en exercice, par Me Gout, qui conclut au rejet de la requête ;

elle soutient que :

- la requête est irrecevable, à défaut d'intérêt à agir de la requérante ; Mme A...ne peut être lésée par la décision attaquée, dans la mesure où elle n'est pas propriétaire du terrain et n'a pas présenté la demande de permis de construire ;

- le titre de propriété présenté par le pétitionnaire est entaché d'une fraude évidente, puisque l'une des parties à l'acte de vente était décédée au moment de sa signature ;

- les actes de propriété présentent des anomalies et des mentions fausses relatives à leur contenance ; certaines portions de terrains sont la propriété de tiers ;

Vu les pièces enregistrées le 27 août 2013, présentées pour la commune du Lamentin par Maître Gout ;

Vu II, sous le n° 1000112, la requête, enregistrée le 5 mars 2010, présentée pour Mme YolaineC..., demeurant..., par Me Egea, avocat au barreau de la Guadeloupe ;

Mme C...demande au Tribunal :

1°) d'annuler la décision en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 par laquelle le maire de la commune du Lamentin a refusé de lui accorder un permis de construire n° PC9711150941065 en vue de l'édification d'une nouvelle construction sur un terrain cadastré AX 67 sis « Chemin de ravine Houel » ;

2°) de mettre à la charge de la commune du Lamentin une somme de 2 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que :

- l'acte attaqué s'analyse en une décision de retrait du permis tacite ;

- le motif de la décision est erroné, la parcelle en cause n'étant pas la propriété du département de la Guadeloupe ;

- en tout état de cause, le dossier de permis de construire contenait tous les éléments permettant d'établir l'apparence de la propriété dont les autorités administratives doivent tenir compte, sans pouvoir d'immiscer dans les contestations d'ordre privé opposant le demandeur à un tiers ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu la mise en demeure adressée le 26 octobre 2010 à Me Gout, 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 15 novembre 2010, présenté pour la commune du Lamentin, représentée par son maire en exercice, par Me Gout, avocat au barreau de la Guadeloupe qui conclut au rejet de la requête ;

elle soutient que :

- la requête est irrecevable, à défaut d'intérêt à agir de la requérante ; Mme C...ne peut être lésée par la décision attaquée, dans la mesure où elle n'est pas propriétaire du terrain et n'a pas présenté la demande de permis de construire ;
- la requérante s'est désistée de sa requête ;
- le titre de propriété présenté par le pétitionnaire est entaché d'une fraude évidente, puisque l'une des parties à l'acte de vente était décédée au moment de sa signature ;
- les actes de propriété présentent des anomalies et des mentions fausses relatives à leur contenance ; certaines portions de terrains sont la propriété de tiers ;

Vu les pièces complémentaires enregistrés le 27 août 2013, présentées pour la commune du Lamentin, par Maître Gout ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 19 septembre 2013 ;

- le rapport de Mme Buseine, premier conseiller ;

- les conclusions de Mme Pater, rapporteur public ;

1. Considérant que les requêtes susvisées n° 1000111 et n° 1000112, présentées pour Mme A...et MmeC..., par Me Egea, présentent à juger des questions semblables et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

2. Considérant que le maire de la commune du Lamentin a refusé le 30 novembre 2009 de délivrer à Mme A...un permis de construire en vue de l'édification d'une nouvelle construction sur un terrain sis « Trou à cochon » sur une parcelle cadastrée AX 67 ; qu'il a également refusé le 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'accorder un permis de construire à Mme C...en vue de l'édification d'une nouvelle construction sur un terrain sis « Chemin de la ravine Houel », également cadastré AX 67 ; que, par une première requête enregistrée le 5 mars 2010 sous le n° 1000111, Mme A...demande l'annulation de l'arrêté du 30 novembre 2009 portant refus de permis de construire et, par une seconde requête, enregistrée le même jour sous le n° 1000112, Mme C...demande l'annulation de la décision du maire du 1<sup>er</sup> décembre 2009 portant également refus de permis de construire ;

Sur les fins de non recevoir opposées par la commune du Lamentin :

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Mme A...et Mme C...ont sollicité respectivement le 8 septembre 2009 et le 30 juillet 2009 des autorisations de construire référencées respectivement sous les n° PC9711150941075 et n° PC9711150941065 ; que, contrairement à ce que soutient la commune du Lamentin, il n'est pas établi que Mme C...se soit désistée de sa requête ; que la requête de Mme C...conserve son objet ; que par ailleurs, les requérantes ont, en leur qualité de pétitionnaire, intérêt leur donnant qualité à agir contre les décisions de refus de délivrance des permis de construire ; que, par suite, les fins de non recevoir

opposées par la commune du Lamentin aux conclusions en annulation présentées par les requérantes doivent être écartées ;

Sur les conclusions à fin d'annulation des refus de permis de construire :

4. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article R.424-1 du code de l'urbanisme : « *A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas : a) Décision de non-opposition à la déclaration préalable ; b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite* » ; qu'aux termes de l'article R.434-23 du même code : « *Le délai d'instruction de droit commun est de : / (...) b) Deux mois pour les (...) demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes* » ; qu'en application des dispositions combinées des articles R.423-19, R.423-22 et R.423-38 du même code, le dossier de demande est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes, formalité qui doit être accomplie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

5. Considérant qu'il résulte des pièces du dossier que Mme C...a déposé une demande de permis de construire le 30 juillet 2009 et Mme A...le 8 septembre 2009 ; qu'il n'est pas établi que la demande de pièces complémentaires formulée par la commune du Lamentin auprès de Mme A...soit intervenue dans le délai prévu par les dispositions précitées ; qu'à la date des décisions attaquées, les requérantes disposaient donc de permis de construire tacites, le silence gardé pendant plus de deux mois à compter de la date de dépôt des demandes ayant fait naître deux décisions implicites d'acceptation de leurs demandes, respectivement depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2009 pour Mme C...et le 9 novembre 2009 pour MmeA... ; que les actes attaqués doivent donc s'analyser comme des décisions de retrait des permis de construire tacites précités ;

6. Considérant, qu'aux termes du second alinéa de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision* » ; qu'aux termes de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) (...) par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux (...)* » ; qu'aux termes du dernier alinéa de l'article R.431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande comporte (...) l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R.423-1 pour déposer une demande de permis* » ; qu'il résulte de ces dernières dispositions que les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve des droits des tiers, le maire doit seulement vérifier que figure bien au dossier l'attestation mentionnée à l'article R.431-5 précité du code de l'urbanisme ;

7. Considérant qu'un acte de droit privé opposable aux tiers est en principe opposable dans les mêmes conditions à l'administration tant qu'il n'a pas été déclaré nul par le juge judiciaire et qu'il n'appartient pas à l'autorité administrative de s'immiscer dans un litige d'ordre

privé ; que celle-ci ne peut ni trancher ce litige ni se fonder sur son existence pour refuser d'examiner la demande qui lui est présentée ; que, toutefois, il lui appartient, lorsque se révèle une fraude commise en vue d'obtenir l'application de dispositions de droit public, d'y faire échec même dans le cas où cette fraude revêt la forme d'un acte de droit privé ; qu'il ressort des pièces du dossier que les décisions attaquées ont été prises par le maire de la commune du Lamentin au motif que « la société C.S.V Guadeloupe n'a pas confirmé qu'elle est autorisée à occuper la parcelle cadastrée AX67 appartenant au conseil général de la Guadeloupe » ; que, toutefois, ainsi qu'il vient d'être dit, les demandes de permis de construire dont s'agit ont été déposées par Mme A...et MmeC... ; que la question de la qualité de propriétaires des parcelles d'implantation de leurs projets respectifs relève de litiges d'ordre privé dont le maire ne saurait se prévaloir pour refuser d'instruire les demandes ; que la circonstance que la commune ait eu connaissance d'instances judiciaires en cours relatives à la propriété de terrains sis à section Ravine chaude n'est pas elle seule de nature à démontrer l'existence de la fraude alléguée par le maire de la commune du Lamentin relative à la propriété des terrains en cause ; que le maire, autorité compétente en matière d'urbanisme, qui soutient que la parcelle d'implantation des projets fait l'objet seulement de promesses de ventes en faveur des requérantes basées sur des origines de propriété contestables qui ne pouvait en tout état de cause s'immiscer dans ce litige de droit privé ne démontre pas que les requérantes se seraient livrées à des manœuvres frauduleuses pour attester qu'elles remplissaient les conditions prévues à l'article R.423-1 du code de l'urbanisme ; que par conséquent, le maire du Lamentin n'a pu légalement sur le fondement de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme rejeter les demandes de permis de construire présentées par Mmes A...etC... ; que par suite, les décisions de refus du maire du Lamentin assimilables à des retraits des permis tacites, intervenues en violation de l'article de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme doivent être annulées, faute pour l'administration d'établir que lesdits permis tacites acquis par les requérantes étaient illégaux ;

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

8. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune du Lamentin la somme de 1500 euros au titre des frais exposés, et non compris dans les dépens, d'une part par Mme A...et par MmeC..., d'autre part ;

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Les arrêtés du maire du Lamentin en date des 30 novembre 2009 et 1<sup>er</sup> décembre 2009 sont annulés.

Article 2 : La commune du Lamentin versera à Mme A...et à Mme C...une somme de 1 500 euros, chacune en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des requêtes n° 10000111 et 10000112 est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Line-May A..., à Mme YolaineC...et à la commune du Lamentin.

Délibéré après l'audience du 19 septembre 2013, à laquelle siégeaient :

M. Ibo, président,  
M. Sauton, premier conseiller,  
Mme Buseine, premier conseiller.

Lu en audience publique le 10 octobre 2013.

Le rapporteur,

Le président,

G. BUSEINE

A. IBO

La greffière,

N. ISMAEL

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 du présent jugement.