

N° 461113

REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIETE MAISON CAMP DAVID

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Isabelle Lemesle
Rapporteuse

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux
(Section du contentieux, 10^{ème} et 9^{ème} chambres réunies)

M. Laurent Domingo
Rapporteur public

Sur le rapport de la 10^{ème} chambre
de la Section du contentieux

Séance du 9 septembre 2022
Décision du 21 septembre 2022

Vu la procédure suivante :

La société Maison Camp David a demandé au juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la délibération du 29 juin 2021 par laquelle le conseil exécutif de la collectivité de Saint-Barthélemy a délivré un permis de démolir une construction existante et un permis de construire à la société Ocap Saint-Jean pour la construction d'un restaurant de plage comprenant une boutique, une cave à vin et un bar, ainsi qu'un parc de stationnement semi-enterré, représentant une surface plancher totale de 773,20 m², sur un terrain cadastré AP n° 1047 d'une superficie totale de 2 349 m², à Saint-Barthélemy, ainsi que la décision implicite de rejet, née du silence gardé par l'administration sur son recours gracieux du 30 août 2021. Par une ordonnance n° 2100025 du 20 janvier 2022, le juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy a rejeté sa demande.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 4 et 21 février 2022 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Maison Camp David demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cette ordonnance ;

2°) de renvoyer l'affaire au juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy ;

3°) de mettre à la charge de la collectivité de Saint-Barthélemy et de la société Ocap Saint-Jean la somme de 2 000 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la Constitution, notamment son article 74 ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Isabelle Lemesle, conseillère d'Etat,
- les conclusions de M. Laurent Domingo, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Célice, Texidor, Perier, avocat de la société Maison Camp David et à la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société Sas Ocap Saint Jean ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis au juge des référés que, par une délibération en date du 29 juin 2021, le conseil exécutif de la collectivité de Saint-Barthélemy a délivré un permis de construire à la société Ocap Saint-Jean pour la construction d'un restaurant de plage comprenant une boutique, une cave à vin et un bar, ainsi que d'un parc de stationnement semi-enterré, après démolition de l'habitation présente sur le terrain à l'exception de la citerne conservée pour le projet, sur une parcelle cadastrée section AP n° 1047 située dans le quartier de Saint-Jean. La société Maison Camp David, propriétaire d'une villa située sur les parcelles AP n°s 93, 94, 687, 961, 962 et 963, dans le même quartier, a demandé au juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy la suspension de l'exécution de cette délibération, ainsi que celle de la décision implicite de rejet, née du silence gardé par l'administration sur son recours gracieux du 30 août 2021. Par une ordonnance

du 20 janvier 2022, le juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy a rejeté sa demande comme irrecevable pour défaut d'intérêt pour agir.

2. En premier lieu, aux termes du premier alinéa de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, applicable aux requêtes présentées devant le tribunal administratif de Saint-Barthélemy en vertu des dispositions de l'article LO 6213-1 du code général des collectivités territoriales : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation* ». En vertu de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme, également applicable à Saint-Barthélemy : « *Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire* ». Il résulte des termes mêmes de ces dernières dispositions que, sauf circonstances particulières, l'intérêt pour agir d'un requérant contre un permis de construire s'apprécie au vu des circonstances de droit et de fait à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de circonstances postérieures, qu'elles aient pour effet de créer, d'augmenter, de réduire ou de supprimer les incidences de la construction, de l'aménagement ou du projet autorisé sur les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance mentionnées à l'article L. 600-1-2. A ce titre, il y a lieu de procéder à cette appréciation au vu des constructions environnantes dans leur état à cette date.

3. Pour faire droit à la fin de non-recevoir opposée en défense par la collectivité territoriale de Saint-Barthélemy et la société Ocap Saint-Jean, le juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy s'est notamment fondé sur la densification du bâti dans le secteur d'implantation du projet en raison de la construction, en cours à la date de son ordonnance, d'une résidence de tourisme de cinq logements sur un terrain adjacent à la parcelle d'assiette du projet et situé à deux parcelles du terrain de la société requérante. En statuant par ces motifs, qui ne présentent pas, contrairement à ce qui est soutenu, un caractère surabondant, alors qu'il est constant qu'à la date d'affichage de la demande de permis de construire de la société bénéficiaire, cette résidence de tourisme n'avait pas été construite, l'instruction de la demande de permis de construire correspondante étant alors en cours, le juge des référés a entaché son ordonnance d'une erreur de droit.

4. En second lieu, pour dénier l'intérêt pour agir de la société requérante, le juge des référés s'est également fondé sur ce que le terrain de la société requérante est desservi par une voie indépendante de celle de la société Ocap Saint-Jean, situation ne permettant pas de justifier une atteinte aux conditions d'accès à son terrain, ni aux conditions de circulation sur la RD 209, dès lors que le terrain d'assiette n'est pas directement accessible depuis celle-ci. En statuant ainsi alors, d'une part, qu'il est constant que les voies d'accès aux deux parcelles en cause, distantes d'une cinquantaine de mètres, sont desservies par la RD 209 et d'autre part, que la circonstance que la parcelle d'assiette du projet litigieux n'est pas directement desservie par cette route départementale ne fait pas par elle-même obstacle à ce que ce projet, par son incidence sur la circulation sur cette route, soit de nature à affecter directement les conditions

d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de la propriété de la société Maison Camp David, le juge des référés a entaché son ordonnance d'une seconde erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède que la société Maison Camp David est fondée à demander l'annulation de l'ordonnance qu'elle attaque, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi.

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Ocap Saint-Jean et de la collectivité de Saint-Barthélemy la somme de 1 500 euros chacune à verser à la société Maison Camp David en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la société Maison Camp David qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'ordonnance du 20 janvier 2022 du juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy est annulée.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au juge des référés du tribunal administratif de Saint-Barthélemy.

Article 3 : La société Ocap Saint-Jean et la collectivité de Saint-Barthélemy verseront chacune la somme de 1 500 euros à la société Maison Camp David au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la société Ocap Saint-Jean tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société Maison Camp David, à la société Ocap Saint-Jean et à la collectivité de Saint-Barthélemy.

Délibéré à l'issue de la séance du 9 septembre 2022 où siégeaient :
Mme Christine Maugué, présidente adjointe de la section du contentieux, présidant ; M. Bertrand Dacosta, M. Frédéric Aladjidi présidents de chambre, Mme Nathalie Escaut, M. Alexandre Lallet, M. Nicolas Polge, M. Alain Seban, conseillers d'Etat, M. David Moreau, maître des requêtes et Mme Isabelle Lemesle, conseillère d'Etat-rapporteuse.

Rendu le 21 septembre 2022.

La présidente :
Signé : Mme Christine Maugié

La rapporteure :
Signé : Mme Isabelle Lemesle

La secrétaire :
Signé : Mme Naouel Adouane