

N° 0804174/4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Olivier BLACHE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Lainé
Juge des référés

Le juge des référés

Ordonnance du 2 juillet 2008

Vu la requête, enregistrée le 30 mai 2008, sous le n° 0804174, présentée pour
M. Olivier BLACHE, domicilié par Me Taithe ;

M. BLACHE demande au juge des référés :

- d'ordonner, en application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution, d'une part, de l'arrêté en date du 21 janvier 2008 par lequel le maire de Saint Germain sur Morin s'est opposé à la déclaration du 26 décembre 2007 déposée par la S.E.L.A.R.L. Duris Mauger en vue de diviser en deux lots la propriété située 64 chemin des Boulangers, d'autre part, du certificat d'urbanisme du 21 janvier 2008 portant sur la construction d'un pavillon sur le lot A issu de la division ;
- d'enjoindre au maire de Saint Germain sur Morin de reprendre l'instruction de la déclaration préalable et de la demande de certificat d'urbanisme dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir ;
- de mettre à la charge de la commune de Saint Germain sur Morin une somme de 2 000€ au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que :

- l'urgence est établie car il a conclu le 7 décembre 2007 un achat de la propriété en cause sous condition suspensive de non opposition à la déclaration de division en vue du détachement d'un lot à bâtir, et la vente de sa maison actuelle conclue le 13 mai 2008 pour permettre le financement de l'acquisition du terrain doit être réitérée le 29 juillet 2008, de sorte qu'il se retrouvera sans domicile si les décisions contestées continuent de produire leurs effets,

- le motif de l'opposition à la déclaration préalable et du certificat d'urbanisme sollicité est entaché d'erreur de droit dès lors que le terrain objet de la division a une superficie globale de 2 534 m², car l'article NB 5 du règlement du plan d'occupation des sols, exigeant pour qu'un terrain soit constructible une superficie d'au moins 1 500 m² et une largeur de façade sur rue de 20 mètres, n'est pas applicable dans le cas d'une déclaration préalable de lotissement dès lors qu'il résulte de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme que le respect du règlement local d'urbanisme s'apprécie au regard de l'unité foncière initiale et non sur chacun des terrains issus de la future division,

- le lot A, seul lot à bâtir issu de la division, respecte parfaitement les dispositions de l'article NB 5 du règlement du plan d'occupation des sols puisqu'il dispose de la superficie minimale de 1.500 m² et d'une largeur de façade sur rue de 20 mètres,

- la suspension de la décision contestée implique que le maire prenne une nouvelle décision ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 30 juin 2008, présenté pour la commune de Saint Germain sur Morin, représentée par son maire, par Me Dechelette ;

La commune de Saint Germain sur Morin conclut :

- au rejet de la requête ;
- à la condamnation de M. BLACHE à lui verser une somme de 2 000€ au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- les conclusions dirigées contre le certificat d'urbanisme du 21 janvier 2008, fondé sur l'article L. 410-1- a) du code de l'urbanisme, sont irrecevables car il s'agit d'un acte de simple information et non d'une décision faisant grief,

- l'urgence n'est pas établie, d'une part, en l'absence de justification par le requérant d'une atteinte grave et immédiate à sa situation, dès lors que la promesse de vente dont il se prévaut est caduque du fait de la non réalisation de la condition suspensive d'absence d'opposition à la déclaration, et n'est pas affectée par le certificat d'urbanisme, d'autre part, dans la mesure où la situation personnelle dont il fait état résulte de sa propre négligence, enfin, parce que l'intérêt public s'attachant à la maîtrise du mitage dans la zone NB en cause s'y oppose,

- la décision du maire n'est pas entachée d'erreur de droit car la surface de 2 534 m² de la parcelle est insuffisante pour permettre par division la réalisation de deux lots constructibles dès lors que l'article NB 5 du règlement du P.O.S. exige une superficie minimale de 1 500 m²;

Vu le mémoire, enregistré le 1^{er} juillet 2008, présenté pour M. BLACHE, tendant aux mêmes fins que la requête, par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 2 juillet 2008, présenté pour la commune de Saint Germain sur Morin, tendant aux mêmes fins que ses précédentes écritures ;

Elle soutient en outre que les conclusions visant le certificat d'urbanisme sont irrecevables dès lors qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement de la formalité de notification du recours prévue par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la requête n° 0804173, enregistrée le 30 mai 2008, par laquelle M. BLACHE demande l'annulation des décisions du 21 janvier 2008;

Vu la décision en date du 5 mai 2008, par laquelle le président du tribunal a désigné M. Lainé, vice-président, pour statuer sur les demandes de référé ;

Après avoir convoqué à une audience publique :

- Me Taithe, représentant M. BLACHE ;
- la commune de Saint Germain sur Morin ;

Vu le procès-verbal de l'audience publique du 2 juillet 2008 à 15H30, au cours de laquelle ont été entendus :

- le rapport de M. Lainé, juge des référés ;
- Me Savignat, représentant M. BLACHE ;
- Me Gannat, représentant la commune de Saint Germain sur Morin ;

Vu la communication à l'audience aux parties du moyen d'ordre public tiré de ce que la décision prise le 21 janvier 2008 d'opposition à la déclaration de division constitue une décision superfétatoire dès lors qu'aucune déclaration n'était nécessaire, dans la mesure où le détachement de parcelle projeté par M. BLACHE ne constitue pas un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

Après avoir prononcé, à l'issue de l'audience à 16 H, la clôture de l'instruction ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'aux termes 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 (...)* » et qu'aux termes de l'article L. 522-1 dudit code : « *Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les parties de la date et de l'heure de l'audience publique (...)* » ; qu'enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire* » ;

Considérant que, par la requête susvisée, M. BLACHE demande la suspension de l'exécution, en premier lieu, de l'arrêté en date du 21 janvier 2008 par lequel le maire de Saint Germain sur Morin s'est opposé à la déclaration déposée le 26 décembre 2007 en vue de la division en deux lots, dont un lot « A » de 1 500 m² à bâtir, de la parcelle d'une superficie totale de 2 534 m², cadastrée section B n° 1566, située 64 chemin des Boulangers, dans le secteur dit de Montguillon, en zone NB du plan d'occupation des sols de la commune ; qu'il demande en second lieu la suspension de l'exécution du certificat d'urbanisme délivré par le maire le 21 janvier 2008, concernant le lot « A » susmentionné ; que les deux décisions sont fondées sur le même motif tiré de ce que les deux lots « A » et « B » seraient inconstructibles dès lors que le terrain d'origine n'a pas une superficie suffisante pour permettre la création de deux lots constructibles en application de l'article NB 5 du règlement du plan d'occupation des sols imposant une superficie minimale de 1 500 m² ;

En ce qui concerne la décision d'opposition à la déclaration de division :

Considérant que la décision d'opposition à la déclaration de division foncière a été prise en application des articles L. 442-1 et L. 442-3 du code de l'urbanisme aux termes desquels, respectivement, « Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments », et « Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable » ; que toutefois, il résulte de la lecture de ces dispositions que constitue un lotissement l'opération de division d'un terrain comportant, au cours d'une période de moins de dix ans, au moins deux mutations ou locations, et entraînant l'implantation d'au moins deux bâtiments ; qu'en l'espèce, la division envisagée par le requérant ne se traduirait que par une seule mutation, et n'aurait pour effet de créer qu'un seul terrain à bâtir ne permettant la réalisation que d'un seul bâtiment, le lot « B » que M. BLACHE entend conserver comportant déjà un pavillon d'habitation ; qu'il suit de là que le détachement de parcelle sus-décrit projeté par M. BLACHE ne constitue pas un « lotissement » au sens des dispositions précitées, et n'entraîne dès lors pas dans le champ d'application de la déclaration exigée par l'article L. 442-3 du code de l'urbanisme ; que, par suite, la décision du maire du 21 janvier 2008 s'opposant à une déclaration qui ne pouvait être légalement exigée revêt un caractère superfétatoire ; qu'il ne saurait dès lors y avoir urgence à suspendre l'exécution d'une décision qui ne peut être régulièrement exécutée compte tenu de son caractère superfétatoire ;

En ce qui concerne le certificat d'urbanisme :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la vente de la propriété susmentionnée à M. BLACHE ne comportait aucune condition suspensive afférente à l'obtention d'un certificat d'urbanisme ; que par suite, le requérant ne justifie pas d'une situation d'urgence au sens de l'article L. 521-1 du code de justice administrative pour fonder sa demande de suspension d'exécution du certificat d'urbanisme rendu le 21 janvier 2008 par le maire de Saint Germain sur Morin ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin de suspension d'exécution présentées par M. BLACHE, de même par voie de conséquence que sa demande d'injonction, doivent être rejetées ;

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

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 ; que le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et peut, même d'office, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

Considérant que ces dispositions font obstacle aux conclusions de M. BLACHE dirigées contre la commune de Saint Germain sur Morin qui n'est pas, dans la présente instance de référé, la partie perdante ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de condamner M. BLACHE à verser à la commune de Saint Germain sur Morin une somme en application desdites dispositions ;

ORDONNE

Article 1^{er} : La requête de M. BLACHE est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Saint Germain sur Morin au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Olivier BLACHE et à la commune de Saint Germain sur Morin.

Fait à Melun, le 2 juillet 2008.

Le juge des référés,

Le greffier,

Signé : L. LAINE

Signé : B. VARRAUT

Pour expédition conforme,

