

N° 461113

Société Maison Camp David

10^{ème} et 9^{ème} chambres réunies

Séance du 9 septembre 2022

Décision du 21 septembre 2022

CONCLUSIONS

M. Laurent DOMINGO, Rapporteur public

La société Maison Camp David exploite un ensemble de résidences locatives de standing, situé au bord de la plage de la baie de Saint-Jean à Saint-Barthélemy. Elle n'accueille pas avec beaucoup d'enthousiasme le projet de construction d'un restaurant de plage trois parcelles plus loin. Elle a demandé au TA de Saint-Barthélemy l'annulation de la délibération du 29 juin 2021 par laquelle le conseil exécutif de la collectivité de Saint-Barthélemy a accordé à la société Ocap Saint Jean le permis de construire ce restaurant. Elle a également demandé la suspension de son exécution sur le fondement de l'article L. 521-1 du CJA.

Par une ordonnance du 20 janvier 2022, le juge des référés a rejeté sa demande au motif qu'elle n'avait pas intérêt à agir contre le permis de construire au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme¹. Il a estimé, d'une part, que la société requérante n'était pas voisine immédiate du projet et, d'autre part, que compte tenu de la distance entre la propriété de la société requérante et le projet en litige, de la densification du bâti, de la configuration et de la nature du projet, de sa desserte et du caractère particulièrement animé de cette partie de l'île, les travaux prévus ne sont pas de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que la société requérante détient. Celle-ci se pourvoit en cassation.

Elle ne conteste pas le premier temps du raisonnement, relatif au voisin immédiat. En l'espèce, il n'y avait en effet pas matière à contestation de la solution du JR, qui s'est fondé sur la distance de 50 m et les deux parcelles séparant les biens de la société requérante du terrain d'assiette du projet. Certes, 50 m de distance et deux parcelles pourraient ne pas suffire pour écarter la qualité de voisin immédiat. Tout dépend de la configuration des lieux (pour la qualité de voisin immédiat lorsque le projet contesté se situe de l'autre côté de la route : 3 juin 2020, Société Alexandra, n°420736, B). Mais en l'espèce, l'une des deux parcelles était construite, la zone est urbanisée avec des séparations physiques ou naturelles entre les

¹ Applicable à Saint-Barthélemy en vertu de l'article LO 6213-1 du code général des collectivités territoriales.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

constructions, si bien que, avec les 50 mètres de distance, la société n'est effectivement pas immédiatement voisine du projet.

La société conteste en revanche, en particulier par des moyens d'erreur de droit, les éléments pris en compte par le juge des référés dans le deuxième temps de son raisonnement, relatifs aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien, dont elle soutenait qu'elles se trouvaient affectées par l'autorisation en litige.

Le premier point de débat concerne les projets de construction dans le secteur, et plus particulièrement sur les deux parcelles séparant la résidence Camp David du projet de restaurant. Le juge des référés en a tenu compte, et ce n'est pas surabondant dans son ordonnance car il se fonde, notamment, sur la densification du bâti pour écarter l'intérêt à agir de la société. Dans son ordonnance, il a ainsi mentionné la construction d'une maison et d'un restaurant avec un bar à ambiance sur la parcelle contiguë à celle de la requérante et la construction d'une résidence de tourisme d'une capacité de cinq logements sur la parcelle d'après.

La première construction, celle de la maison et du restaurant-bar, n'est pas discutée devant vous et n'avait pas à l'être car, en réalité, il ne s'agit pas d'une construction simplement autorisée ou d'une construction en cours de réalisation, mais d'une construction achevée, le restaurant ayant ouvert ses portes en décembre 2020, si bien que, comme nous venons de vous le dire, l'une des deux parcelles intercalées entre Camp David et le projet en litige est construite. C'est celle-là.

La seconde construction est en revanche en débat car il s'agit d'un projet de construction et elle doit vous conduire à trancher la question de savoir si, dans l'appréciation de l'intérêt à agir d'un requérant, il convient de prendre en considération, au moment d'évaluer ses intérêts lésés par le projet qu'il attaque, les projets de construction.

La réponse affirmative retenue par le juge des référés peut se prévaloir de l'esprit général de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, qui a bien mis en lumière, en se référant aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien, le caractère à la fois subjectif et concret de l'appréciation de l'intérêt à agir. Or, dans cette perspective, il n'y a semble-t-il pas de raison de se plaindre de la construction d'un restaurant à 50 m, si, à 25 mètres, va être construite une résidence de tourisme. Les désagréments vont plus certainement être causés par la résidence, et le restaurant n'y sera finalement peut-être pour rien.

Cette approche de l'intérêt à agir se heurte toutefois à des objections de droit et présente des inconvénients en fait qui nous conduisent à vous proposer de ne pas la retenir.

En premier lieu, il y a le code de l'urbanisme et plus particulièrement, dès après l'article L. 600-1-2, son article L. 600-1-3 selon lequel « 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 ».

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

Cette disposition est, comme celle qui la précède, directement issue des propositions du rapport du président Labetoulle (Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre, avril 2013). Ce rapport présentait les dispositions figurant aujourd'hui aux articles L. 600-1-2 et L. 600-1-3 comme « indépendantes l'une de l'autre et, par suite, dissociables ». Mais ce n'était qu'uniquement pour dire que l'une pouvait être adoptée sans l'autre. Maintenant que les deux dispositions ont été insérées dans le code de l'urbanisme, il y a lieu de les appliquer ensemble.

Cet article L. 600-1-3 a été adoptée afin de parer aux situations où un requérant se créerait un intérêt à agir après la délivrance de l'autorisation afin de justifier d'un tel intérêt à la date de son recours (qui est la date à laquelle, en principe, l'intérêt à agir s'apprécie : Sect., 11 février 2005, X..., n° 247673, au Rec. p. 56 ; et en matière de PC : 6 octobre 1965, M..., au Rec. p. 493 ; 30 décembre 2002, Sté Cottage Wood, n° 249860, aux T., à propos d'une demande de suspension). Le législateur a, par exception, fixé la date à laquelle il convient d'apprécier l'intérêt à agir au moment de l'affichage de la demande d'autorisation, afin de s'assurer que l'intérêt du tiers préexiste au projet du pétitionnaire et exclure qu'il puisse se constituer postérieurement.

Mais la règle, telle qu'elle a été rédigée, est de portée générale. Cet article doit donc s'appliquer en toutes circonstances et il doit vous conduire, symétriquement, à considérer que l'intérêt à agir ne peut non plus se perdre postérieurement à cette date d'affichage et notamment que les événements ultérieurs survenant entre l'affichage de la demande et l'introduction du recours sont en principe sans incidence sur l'intérêt à agir, constitué lors de l'affichage de la demande de permis.

Vous pourriez, il est vrai, hésiter, car l'article L. 600-1-3 n'a pas été écrit dans cette perspective et la tentation de l'asymétrie est possible : si le requérant ne peut en principe se créer un intérêt à agir après l'affichage de la demande, il peut en revanche, par exception, voir son intérêt à agir disparaître après cette date. Mais en réalité, à suivre cette voie, il faudrait alors pousser la logique jusqu'au bout et juger que l'intérêt à agir s'apprécie dans ce cas, s'il venait à évoluer et le cas échéant disparaître du fait d'événements postérieurs, non pas à la date du recours mais à la date à laquelle le juge statue (et donc aménager les principes du droit commun, v. Sect., 11 février 2005, X..., préc.).

Nous ne vous proposons pas cette solution car non seulement la lettre de l'article L. 600-1-3 est claire et il n'appartient qu'au législateur d'y apporter des modifications de cette ampleur, mais aussi parce que l'application littérale de l'article L. 600-1-3 dans cette configuration ne nous paraît pas particulièrement problématique : l'intérêt à agir s'apprécie par rapport à un projet et se place à la date de la demande d'autorisation n'est pas totalement dépourvu de pertinence². A ce stade, il ne s'agit que d'apprécier un intérêt à agir ; que d'autres

² Quand bien même l'instruction de la demande peut faire évoluer le projet.

constructions soient envisagées dans le secteur, que le même requérant pourrait d'ailleurs également contester, ne nous paraît pas absolument décisif sur ce point³.

Et ce d'autant plus que les constructions futures qui peuvent s'intercaler entre le terrain d'assiette du requérant et le projet attaqué n'auront pas systématiquement un impact sur l'intérêt à agir du requérant ; elles ne feront pas nécessairement écran entre le projet contesté et les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien détenu ou occupé par le requérant. Selon les circonstances de chaque espèce, les nuisances causées par le fonctionnement de la construction attaquée ou encore les conditions de circulation modifiées par cette future construction peuvent être, avec d'autres circonstances, à l'origine de l'intérêt à agir du requérant et elles pourront demeurer tout à fait indifférentes à des constructions intercalaires.

En deuxième lieu, et parce qu'il faut demeurer très réaliste dans l'appréciation de l'intérêt à agir, il convient de prendre en considération non pas des projets, mais des constructions en l'état où elles se trouvent. Il n'y a donc pas lieu de retenir les constructions dont la demande d'autorisation est en cours d'instruction, ni même les constructions qui sont autorisées, car l'on sait très bien qu'une demande de permis, même en apparence avec un dossier très bien pensé et présenté, peut donner lieu à une décision de refus, comme l'on sait qu'un permis de construire accordé peut, pour diverses raisons, ne pas être mis en œuvre. Il n'y a lieu de retenir que les constructions effectivement réalisées, et en l'état où elles sont réalisées, car l'on sait aussi qu'un chantier, pour divers motifs, peut être interrompu, et le cas échéant ne jamais reprendre.

En l'espèce, pour apprécier l'intérêt à agir de la société Maison Camp David, c'est donc à la date de l'affichage de la demande d'autorisation qu'il faut se placer, soit le 23 mars 2021 et à cette date, le permis de construire pour réaliser le projet de résidence de tourisme n'en était qu'à l'instruction (le PC étant accordé le 3 juin 2021). Le JR ne pouvait donc tenir compte de la réalisation de cette résidence de tourisme, dont la construction n'avait même pas débuté. Son ordonnance est ainsi entachée d'une erreur de droit.

Ajoutons, c'est le deuxième point de débat, que le JR TA a également commis une autre erreur de droit lorsqu'il a écarté l'argument de la société requérante qui justifiait son intérêt à agir également par l'aggravation des conditions de circulation sur la RD 209. Nous voyons dans la réponse du JR une confusion entre la desserte et l'accès, car s'il est exact que les accès aux parcelles sont indépendants, car le chemin permettant d'accéder aux parcelles de la résidence Camp David ne sont pas les mêmes que les voies d'accès au terrain d'assiette du projet attaqué, il n'en demeure pas moins que ce chemin et ces voies sont desservis par la même RD 209. C'est par cette route de desserte que les véhicules peuvent emprunter les accès respectifs.

³ On peut en revanche trouver légitime que des exceptions soient envisagées lorsque c'est la situation même du requérant qui est affectée par des événements ultérieurs, et non l'environnement urbain, par ex. si le requérant venait à se séparer du bien qu'il détient ou à quitter le bien qu'il occupe (contra : 21 juillet 2006, MC..., n° 278085).

Contrairement à ce qu'a jugé le JR, la société Maison Camp David, quand bien même la parcelle de la résidence ne donne pas directement sur la RD 209 mais qu'il faut emprunter un chemin d'accès, pouvait valablement se prévaloir des conditions de circulation sur la RD 209 et d'une possible atteinte aux conditions d'accès à son terrain.

Nous vous proposons donc d'annuler l'ordonnance attaquée, et dans les circonstances de l'espèce, de renvoyer la demande de référé au tribunal.

PCMNC :

- Annulation de l'ordonnance
- Renvoi
- 2000 euros de frais d'instance à la charge du défendeur

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.