

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE SAINT-MARTIN**

N° 1500071

ASL "RESIDENCES DE LA BAIE ORIENTALE"

**M. Amadori
Rapporteur**

**Mme Pater
Rapporteur public**

**Audience du 10 juin 2016
Lecture du 24 juin 2016**

135-02-03-02
135-02-03-03-05
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Saint-Martin

(2^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 31 juillet 2015 et le 6 juin 2016, l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale », représentée par Me Brusa, avocat au barreau de Paris, demande au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} juin 2015 par lequel la présidente de la collectivité de Saint-Martin l'a mise en demeure d'assurer, dans un délai de trois mois, la résorption des atteintes à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques causés par ses réseaux d'eau potable et d'assainissement défectueux ;

2°) de mettre à la charge de la collectivité de Saint-Martin une somme de 5 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la décision querellée n'est pas datée et est dépourvue de la mention des voies et délais de recours ;
- elle n'est pas suffisamment motivée, en violation de la loi du 11 juillet 1979 ;
- son dispositif n'est pas suffisamment précis, ce qui a pour effet de rendre l'exécution de la décision querellée impossible à mettre en œuvre ;
- en mettant une telle obligation à sa charge alors que l'entretien et la réparation du réseau, pour la partie située en amont des compteurs individuels de chaque résident, incombait

exclusivement à la société Générale des Eaux Guadeloupe, la collectivité de Saint-Martin a commis une erreur de droit ;

- la collectivité de Saint-Martin a commis un détournement de pouvoir, la décision querellée ayant pour but de passer outre une décision judiciaire, un avis du défenseur des droits et une expertise.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 avril 2016, la collectivité de Saint-Martin, représentée par la SELARL Genesis Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens tirés de ce que la décision querellée n'est pas datée et de ce qu'elle est dépourvue de la mention des voies et délais de recours sont inopérants ;

- les autres moyens soulevés par l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 26 mai 2016, la société Générale des Eaux Guadeloupe, représentée par la SCP A...-Durennel et Prevot, a présenté des observations par lesquelles elle conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la requérante sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- la loi n°79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Amadori,
- les conclusions de Mme Pater, rapporteur public,
- les observations de MeB..., représentant l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale », celles de MeC..., représentant la collectivité de Saint-Martin, et celles MeA..., représentant la société Générale des Eaux Guadeloupe.

Des notes en délibéré, présentées pour la collectivité de Saint-Martin, ont été enregistrées le 13 juin 2016 et le 16 juin 2016.

Une note en délibéré, présentée pour l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale », a été enregistrée le 23 juin 2016.

1. Considérant que l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » regroupe tous les propriétaires des terrains dépendant du lotissement du même nom et a pour

objet social l'entretien des biens communs à tous les propriétaires compris dans le périmètre du lotissement, le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement, l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements, la gestion et la police des biens communs nécessaires et utiles à bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ; qu'elle demande au Tribunal l'annulation de la décision par laquelle la présidente de la collectivité de Saint-Martin l'a mise en demeure d'assurer, par tout moyen, la résorption des atteintes à la sûreté, à la sécurité et la salubrité publiques causés par « ses réseaux d'eau potable et d'assainissement défectueux » dans un délai de 3 mois et de justifier auprès de la collectivité des démarches engagées à cette fin ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la légalité externe :

2. Considérant, en premier lieu, que la décision litigieuse, en tant qu'acte administratif unilatéral à caractère individuel, est entrée en vigueur dans l'ordonnancement juridique à compter de la date de son édicton par l'autorité administrative et n'est opposable aux intéressés - et notamment à l'association syndicale libre requérante - qu'à compter de sa notification à cette dernière ; que la circonstance que la décision querellée ne soit pas datée, aussi regrettable soit-elle, est toutefois dépourvue d'incidence sur sa légalité ; qu'il en va de même de la mention des voies et délais de recours, dont le défaut fait seulement obstacle à ce qu'un délai de recours contentieux puisse être opposé au destinataire de l'acte mais demeure dépourvue d'incidence sur la légalité de la décision elle-même ; que les moyens tirés de ce que la décision n'est pas datée et est dépourvue de toute mention des voies et délais de recours doivent dès lors être écartés ;

3. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 11 juillet 1979 : « *Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent. / A cet effet, doivent être motivées les décisions qui : -restreignent l'exercice des libertés publiques ou, de manière générale, constituent une mesure de police ; - (...) imposent des sujétions* » ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la décision querellée, mettant en demeure la société requérante de prévenir les atteintes à l'ordre public énoncées dans ses motifs, comporte l'énoncé des considérations de fait et de droit qui en constituent le fondement ; qu'en effet, d'une part, la décision vise la loi organique du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre mer, les dispositions du code général des collectivités territoriales issues de la loi organique, ainsi que certaines dispositions du code de la santé publique ; que sont également visés le code de l'environnement, le code pénal, le code de la voirie routière mais également le règlement du service public d'eau potable ainsi que les actes constitutifs du lotissement « Résidences de la Baie Orientale » ; que, d'autre part, la décision querellée se fonde sur des considérations de fait tirées des fuites constatées sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement, des dégâts constatés sur les voies qui en résultent et des atteintes que ces fuites occasionnent à la sûreté, la commodité du passage et la propreté des voies internes ; qu'il résulte de ce qui précède que l'arrêté querellé, qui est suffisamment précis dans l'identification des atteintes à l'ordre public et indépendamment de la circonstance qu'il existe une difficulté à déterminer ses réseaux d'eau potable ainsi qu'à déterminer lesquels sont défectueux, la décision querellée satisfait à l'exigence de motivation prévue par l'article 3 de la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public ; que le moyen tiré de la violation des dispositions citées au point 3 doit dès lors être écarté ;

5. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales : « *La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment : 1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des édifices qui puisse nuire par sa chute ou celle de rien jeter qui puisse endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles ainsi que le soin de réprimer les dépôts, déversements, déjections, projections de toute matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies susmentionnées ; (...) 5° Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure* » ;

6. Considérant que l'autorité de police, laquelle a édicté, ainsi qu'il résulte de ses motifs, la mise en demeure litigieuse sur le fondement des dispositions précitées, n'avait pas à expliciter, au sein du dispositif de cette décision, les moyens précis à mettre en œuvre en vue de remédier aux atteintes à l'ordre public constatées ; que ces moyens pouvaient légalement être laissés à la discrétion de ce dernier ; que le moyen tiré de ce que le dispositif de la décision querellée ne serait pas suffisamment précis doit dès lors être écarté ;

En ce qui concerne la légalité interne :

S'agissant de l'erreur de l'erreur de droit :

7. Considérant, en premier lieu, et d'une part, qu'aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* » ; qu'aux termes de l'article L. 442-2-1 du même code : « *Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots (...)* » ; qu'en outre, il résulte des termes de l'article R. 442-7 du même code qu'au sein d'un lotissement, la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs sont dévolus à une association syndicale libre regroupant l'ensemble des copropriétaires ;

8. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article 552 du code civil : « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous(...) Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.* » ; que ces dispositions instaurent une présomption de propriété du sous-sol au profit du propriétaire du sol ;

9. Considérant qu'en vertu des dispositions législatives et réglementaires précitées et dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable litigieux, situés au sein du périmètre du lotissement, seraient des équipements devant être intégrés aux réseaux publics du même nom ou constitueraient des ouvrages publics, l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » dispose, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme faisant obligation aux lotissements et ensembles d'habitation d'être desservis par un réseau de distribution d'eau potable et d'un réseau

d'assainissement raccordés aux réseaux publics, du droit de jouir et de disposer des réseaux dont s'agit, dans les limites de ses statuts, lesquels lui donnent vocation à entretenir les biens communs à tous les propriétaires qui sont compris dans le périmètre du lotissement, s'agissant des tronçons de ces réseaux compris dans la limite de ce périmètre ;

10. Considérant, en second lieu, que le maire dispose, dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police fondés sur les dispositions du 5° de l'article L. 2212-2 citées au point 5, du pouvoir de prescrire à un tiers l'exécution de travaux, y compris sur des propriétés privées, en vue d'assurer la résorption des atteintes à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques causées par des biens ; que ces prescriptions pouvaient à bon droit viser l'association syndicale libre requérante, en sa qualité de maître des ouvrages privés dont s'agit ; que si la commune de Saint-Martin, devenue par la suite collectivité d'outre mer, a délégué, à compter du 23 mars 2006, l'exploitation de son service public d'eau potable à la société Générale des Eaux Guadeloupe, l'association syndicale libre ne saurait utilement se prévaloir, au soutien de son moyen tiré de l'erreur de droit commise sur le destinataire de l'injonction, ni d'arguments tirés du règlement du service d'eau potable de la commune de Saint-Martin, en ce qu'il qualifie de « réseau privé » la seule fraction de réseau située en aval de chaque compteur individuel et correspondant à un abonnement au service public de distribution d'eau potable ni, à plus forte raison, d'arguments tirés de l'existence ou de l'inexistence de relations contractuelles entre elle-même - ou les riverains dont les habitations individuelles ou collectives sont incluses à l'intérieur de son périmètre - et la société Générale des Eaux Guadeloupe ;

11. Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'en mettant l'association syndicale libre requérante en demeure d'assurer la résorption des atteintes à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques causés par les réseaux d'eau potable et d'assainissement en cause, la présidente de la collectivité de Saint-Martin n'a pas commis d'erreur de droit ; que le moyen doit dès lors être écarté ;

S'agissant du détournement de pouvoir :

12. Considérant qu'à supposer même que la décision édictée ne serait compatible ni d'une part, avec un jugement rendu par l'autorité judiciaire, opposant le syndic de copropriété à la société Générale des Eaux Guadeloupe et ayant statué sur une demande de remboursement des frais exposés par le syndic en vue de réparer des fuites, ni d'autre part, avec l'avis rendu par le défenseur des droits, lequel a été saisi de la question dans le courant de l'année 2013, ni enfin, avec une expertise judiciaire diligentée afin de recueillir des éléments techniques qui seraient nécessaires afin de trancher la question, il n'est pas établi, au vu des pièces du dossier qu'en édictant la décision litigieuse, l'exécutif de la collectivité de Saint-Martin aurait exercé ses pouvoirs de police dans un but autre que celui en vue duquel celui-ci lui est conféré ;

13. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation présentées par l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » doivent être rejetées ;

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

14. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la collectivité de Saint-Martin, qui n'est pas la partie tenue aux dépens de la présente instance, la somme que l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » sollicite au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens ; qu'en outre, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces mêmes dispositions et de mettre à la charge de l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la

collectivité de Saint-Martin en vue de la présente instance et non compris dans les dépens et une somme de 1 000 euros au titre des frais exposés par la société Générale des Eaux Guadeloupe au même titre ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de l'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » est rejetée.

Article 2 : L'association syndicale libre « Résidences de la Baie Orientale » versera une somme de 1 500 euros à la collectivité de Saint-Martin et une somme de 1 000 euros à la société Générale des Eaux Guadeloupe sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association syndicale libre « Résidences de la Baie orientale », à la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin et à la société Générale des Eaux Guadeloupe.

Copie pour information en sera adressée au préfet de la Guadeloupe, représentant de l'Etat à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin ainsi qu'au préfet délégué des îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin.

Délibéré après l'audience du 10 juin 2016, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 24 juin 2016.

Le rapporteur,

Le président,

A. AMADORI

A. IBO

La greffière,

N. ISMAËL

La République mande et ordonne au représentant de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et Saint-Martin, en ce qui le concerne, ou 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.