TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE NICE

N° 1301166

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« DOMAINE DU COLOMBIER »
et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pascal
Magistrat rapporteur

Le Tribunal administratif de Nice,

(5ème Chambre)

M. Laso
Rapporteur public

Audience du 21 avril 2015
Lecture du 19 mai 2015

C+
26-04-04
49-04-01
71-02-004

Vu la requête, enregistrée au greffe le 12 mars 2013, sous le n° 1301166, et la pièce produite le 20 mars 2014, présentées pour l'association syndicale libre « Domaine du Colombier » dont le siège est sis Chemin du Pigeonnier à Mougins (06250) représentée par son président en exercice, M. Pieter Van Gasselt, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » dont le siège est sis 760, chemin de la Tire à Mougins (06250) représenté par son syndic en exercice, la société Cabinet Bourgeois et pour le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » représenté par son syndic en exercice, le Cabinet SGI, par Me Elbaz, avocat au barreau de Grasse ;

Les requérants demandent au tribunal :
- d'annuler la décision n° 2013/009 du 11 janvier 2013 par laquelle le maire de Mougins a mis à disposition de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » un terrain d'une superficie d'environ 72 m² issue du chemin de la Bouillide, au niveau de la parcelle cadastrée section AN n° 98, en vue de l'installation d'un portail avec tourniquet-piéton, pour une durée de douze années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2013 et ce, à titre gratuit ;
- d'annuler l'arrêté du 11 janvier 2013 par lequel le maire de Mougins a accordé à l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » une déclaration préalable de travaux ayant pour objet l'installation de cinq

portails et de cinq portillons-piéton sur le terrain cadastré section AN n°130 AN 23, BC 103, sis à Mougins au « Domaine de la Peyrière » ;
- de mettre à la charge de la commune de Mougins la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent que :
- l'association syndicale libre du « Domaine de la Peyrière » a obtenu du maire de Mougins deux autorisations aboutissant à fermer totalement son domaine et à en interdire la circulation automobile à tous les non résidents ;
- le chemin de la Tire a toujours été ouvert à la circulation publique ; il a fait l'objet d'aménagements par la commune de Mougins ; la circulation y est réglementée ; son ouverture à la circulation résulte du consentement au moins tacite des propriétaires ; les aménagements de la voie présentent le caractère de travaux publics ; le maire de Mougins a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne s'opposant pas, sur le fondement de l'article L. 378-3 du code de l'urbanisme, à la déclaration préalable des travaux ; il pouvait classer le chemin de la Tire dans la voirie publique ;

S'agissant de la décision du 11 janvier 2013 :
- les visas des articles L. 2223-13 et L. 2223-14 sont erronés ;
- le chemin communal de la Bouillide est incontestablement public ; la fermeture de ce chemin à la circulation publique est contraire au code de la voirie routière dès lors que les riverains ne peuvent plus accéder au domaine public routier ;
- la convention d'occupation du domaine public attaquée méconnaît l'article L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques puisqu'elle ne présente pas un caractère précaire et révocable ;
- la décision attaquée porte atteinte au principe général d'égalité des citoyens devant la loi ; elle méconnaît les obligations de transparence consacrées par le droit communautaire ; les autorisations d'occupation domaniale sont soumises au droit de la concurrence ;

S'agissant de l'arrêté de déclaration de travaux du 11 janvier 2013 :
- la déclaration préalable de travaux est illégale : les travaux autorisés relèvent des dispositions des articles L. 421-4, R. 421-9 et L. 421-12 du code de l'urbanisme ;
- au plan de la légalité externe, l'avis de l'architecte des bâtiments de France et l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes du 19 décembre 2012 n'ont pas été produits ; le dossier de demande apparaît vicié : la partie des travaux portant sur le chemin de la Bouillide n'est pas indiquée ; le terrain, objet de la demande pour l'édification de cinq clôtures, ne représente pas une unité foncière d'un seul tenant ;
- au plan de la légalité interne, l'installation de cinq portails méconnaît les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme dès lors qu'elle est de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- l'arrêté attaqué prévoit, par ailleurs, des dimensions qui méconnaissent celles fixées par le règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme de la commune de Mougins ;
- enfin, l'arrêté attaqué vise la décision du maire de Mougins de mise à disposition du domaine public au profit de l'association syndicale libre du « Domaine de La Peyrière », qui est elle-même illégale ;

Vu l'intervention volontaire, enregistrée le 11 mai 2013, présentée par M. et Mme Marc S[redacted] demeurant [redacted] à Mougins (06250) ;

Ils font valoir qu'ils ont intérêt à agir étant co-lotis du « Domaine de la Peyrière » et riverains du chemin de la Tire ;

Vu les mémoires en défense, enregistrés au greffe les 21 septembre 2013 et 23 avril 2014, présentés par la commune de Mougins, représentée par son maire en exercice ; elle conclut au rejet de la requête ;

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable : en l'absence de production d'autorisations d'ester en justice, l'association syndicale libre « Domaine du Colombier » et le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » ne sont pas valablement autorisés à présenter leur requête et n'ont pas qualité à agir ; l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » a expressément rejeté la résolution tendant à l'exercice du présent recours ;

S'agissant de la décision du 11 janvier 2013 :

- il n'existe aucune atteinte au droit d'accès et de desserte ; les riverains peuvent accéder à leur propriété par d'autres voies ; le chemin de la Bouillide est un chemin sans issue ; la fermeture de ce chemin et du chemin de la Tire permet d'améliorer la sécurité dans le domaine de la Peyrière ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques ne peut qu'être écarté ;
- le chemin de la Tire est une voie privée ;
- les moyens tirés de la méconnaissance du principe général d'égalité des citoyens devant la loi et des obligations de transparence et de mise en concurrence ne sont pas assortis des précisions nécessaires pour permettre au tribunal d'en apprécier le bien-fondé ;

S'agissant de l'arrêté du 11 janvier 2013 :

- l'implantation du portail et du portillon-piéton est indiquée dans le dossier de la demande ;
- aucune disposition législative ou réglementaire n'impose de présenter plusieurs demandes lorsque les constructions projetées ne sont pas situées sur une même unité foncière ;
- le non respect allégué de l'article R. 11-21 du code de l'urbanisme n'est assorti d'aucune précision ;
- le plan local d'urbanisme de Mougins n'assimile en aucune façon les portails à des clôtures ; le moyen tiré de la violation de l'article UD 11 du plan local d'urbanisme doit être écarté ;
- la décision du 11 janvier 2013 n'étant pas illégale, les requérants ne sont pas fondés à soulever l'exception d'illégalité de cette décision ;

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 22 septembre 2014, et la pièce produite le 30 septembre 2014, présentés pour l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement du Domaine de la Peyrière dont le siège est sis à Mougins (06250) représentée par son président en exercice, M. François Vercouter, par Me Leroy-Freschini, avocat au barreau de Grasse ; il conclut au rejet de la requête et demande, en outre, au tribunal de mettre à la charge des requérants la somme de 3 500 euros sur le

fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable :
  - elle a été présentée sans qu'aucune autorisation d'ester en justice n'ait été produite, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » s'est opposée à l'autorisation d'ester en justice ;
  - les requérants ne justifient pas d'un intérêt à agir : il résulte des documents produits en annexe que les requérants sont très éloignés des aménagements litigieux ; contrairement à ce qu'ils allèguent, ils ne jouxtent pas immédiatement l'assiette des installations autorisées par la déclaration de travaux attaquée ; les chemins concernés par les fermetures ne desservent pas les domaines des requérants ; ceux-ci disposent de leurs propres dessertes ; ils utilisent par simple commodité les chemins privés traversant le Domaine de la Peyrière ; leur qualité de tiers usager du chemin de la Tire ne leur confère aucun droit à agir ; en l'absence de droit de propriété, ils ne sont pas recevables non plus à demander le transfert de propriété de voies privées ouvertes à la circulation publique en application de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme. ; le chemin de la Bouillide qui se termine en cul-de-sac n'a aucune vocation à desservir les tènements des requérants ; s'agissant plus particulièrement de l'association syndicale libre « Domaine du Colombier », elle ne justifie pas de son intérêt à agir contre des décisions qui ne concernent ni son périmètre, ni ses parties communes ;
  - les requérants ne sont pas recevables à introduire une seule requête contre deux décisions distinctes qui ne présentent pas entre elles un lien suffisant ;
  - les requérants ne justifient pas avoir acquitté le timbre fiscal en méconnaissance de l'article R. 411-2 du code de justice administrative ;
- à titre subsidiaire, la requête n'est pas fondée :

S'agissant de la décision du 11 janvier 2013 :

- le moyen tiré d'une simple erreur matérielle de visa des articles du code général des collectivités territoriales ne peut qu'être écarté ; en tout état de cause, la convention de mise à disposition du 16 janvier 2013 vise expressément l'article L. 2122-22 5° du code général des collectivités territoriales ;
- la décision attaquée ne remet pas en cause l'accès des tiers requérants à leur propriété ; le chemin de la Tire est un chemin privé lui appartenant ; par délibération du 14 mai 2012, le conseil municipal de Mougins a conclu un accord de servitudes pour laisser un droit de passage pendant l'année scolaire ; le chemin de la Bouillide est situé à l'opposé des lotissements des requérants ; le service départemental d'incendie et de secours a émis un avis favorable pour la pose des portails ;
- l'autorisation accordée est conforme aux articles L. 2122-3, R. 2122-1, R. 2122-4 et R. 2122-6 du code général des collectivités territoriales ;
- les moyens tirés de la méconnaissance du principe général de l'égalité des citoyens devant la loi et des obligations de transparence et de mise en concurrence, qui ne sont assortis d'aucune précision, ne peuvent qu'être écartés ;

S'agissant de l'arrêté du 11 janvier 2013 :

- l'architecte des bâtiments de France a rendu un avis favorable le 7 décembre 2012 ;
- l'implantation du portail et du portillon-piéton est indiquée sur le plan de situation DP1 et sur la photographie DP8 ;
- le service départemental d'incendie et de secours a émis un avis favorable pour la pose des portails ;

- le terrain d'assiette constitue une seule et même unité foncière ; la procédure de transfert d'office des voies privées dans le domaine public communal relève du pouvoir discrétionnaire de l'administration ;
- les dispositions de l'article R. 111-21 ne peuvent être invoquées s'agissant d'un simple portail et non d'une construction ;
- l'arrêté attaqué ne fait que rappeler, à titre informatif, les prescriptions standards du plan local d'urbanisme applicables aux portails ; ce document n'assimile en aucun cas les portails aux clôtures ; en l'espèce, les portails ne comportent aucune voûte et présentent la largeur minimale prescrite ;
- la méconnaissance alléguée de l'article UD 11 du plan local d'urbanisme est dénuée de tout fondement ;
- la décision du 11 janvier 2013 n'étant pas illégale, les requérants ne sont pas fondés à soulever l'exception d'illégalité de cette décision ;

Vu le mémoire et les pièces complémentaires, enregistrées au greffe le 19 mars 2015, présentées pour l'association syndicale libre « Domaine du Colombier », pour le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » et pour le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » ; ils concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens que leurs précédentes écritures ;

Ils font valoir, en outre, que :

- l'ASL du « Domaine de la Peyrière » ne détient aucune capacité juridique pour ester en justice ; l'ensemble des moyens en défense doit être écarté ;
- les actes passés par l'ASL du « Domaine de la Peyrière » avec la commune de Mougins doivent être regardés comme inexistants à défaut de la mise en conformité des statuts de cette association syndicale ainsi que le prévoit l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; l'arrêté du maire de Mougins est nul dès lors que la déclaration préalable et la convention de mise à disposition sont signées au profit d'une personne dénuée de toute capacité et personnalité juridique ;
- l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « les Hauts du Golf »a expressément donné au syndic l'autorisation d'ester en justice à l'encontre des actes attaqués ;
- le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » a versé au dossier le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 juin 2013 aux termes desquels la collectivité a ratifié le recours déjà engagé devant le tribunal administratif ;
- l'ASL du « Domaine du Colombier » verse au dossier ses statuts mis à jour en application de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ;

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 20 mars 2015, présenté par la commune de Mougins ; elle conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens que précédemment et fait valoir, en outre, que :

- la légalité des décisions attaquées n'est en aucun cas affectée par un éventuel défaut de capacité juridique de l'ASL du Domaine de La Peyrière ; cette association syndicale a, en tout état de cause, fait l'objet d'un enregistrement en sous-préfecture conformément aux exigences de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ;

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 23 mars 2015, présenté par M. et Mme S[redacted] ;

Ils font valoir que :

- ils adoptent l'intégralité des arguments développés par la commune de Mougins et par l'ASL du « Domaine de la Perrière » ;
- nul ne peut contester que l'ASL du « Domaine de la Perrière » a bien été enregistrée et déclarée à la sous-préfecture de Grasse ; ses statuts ont fait l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales ; cette association dispose de la capacité juridique et peut ester en justice ;

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 16 avril 2015, présenté pour l'ASL du « Domaine de la Peyrière » ; elle conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens que précédemment ; elle conclut, à titre principal, au rejet de la requête comme non fondée et demande, à titre infiniment subsidiaire, au tribunal de limiter une éventuelle annulation à une annulation partielle ; elle fait valoir, en outre, que :

Sur la recevabilité :

- le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » a refusé d'engager le recours en annulation ainsi que cela ressort du procès-verbal de son assemblée générale du 4 juillet 2013 ;
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » du 3 août 2013 n'autorise pas le syndicat à engager le présent contentieux ; en tout état de cause, l'habilitation ne pourrait tout au plus que concerner le chemin de la Tire ;
- l'ASL du Domaine du Colombier n'a aucune personnalité juridique, ni aucune existence légale ; elle n'a pas la capacité d'ester en justice ; elle n'a pas de statuts constitutifs publiés ; en tout état de cause, son objet statutaire ne l'autorise pas à introduire le présent recours ; l'habilitation donnée au syndic est insuffisante puisqu'elle ne porte que sur le chemin de la Tire ;
- les trois requérants n'ont aucun intérêt à agir pour contester l'impossibilité d'utiliser cette voie en se prévalant de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme ;

Sur le prétendu défaut de sa capacité juridique :

- sa capacité juridique n'est pas remise en cause par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; les associations syndicales libres peuvent toujours agir conformément à leur objet statutaire sans que l'absence de publication de mise à jour de leurs statuts ne puisse être soulevée par des tiers ;
- ses moyens en défense ne peuvent être regardés comme irrecevables alors qu'elle n'est que la partie défenderesse ; sa capacité à agir n'a pas été contestée devant le juge judiciaire ; les actes attaqués sont, en tout état de cause, exclus du champ d'application de l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2014 ;

Au fond, à titre infiniment subsidiaire :

- toute annulation ne pourra qu'être partielle en tenant compte de l'emplacement de chacun des portails considérés ; les installations sont divisibles ,

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 17 avril 2014, présenté par la commune de Mougins tendant aux mêmes fins que ses précédentes écritures par les mêmes moyens ; elle fait valoir, en outre, que :

- au regard de l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2014, l'ASL du « Domaine du Colombier » n'est pas en mesure d'agir en justice ;
- l'assemblée générale du « Hameau du Colombier » du 4 juillet 2013 a expressément rejeté la résolution tendant à l'exercice du présent recours ;
- le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » n'a pas qualité pour agir dans le cadre du présent contentieux ;

Vu la note en délibéré, enregistré au greffe le 23 avril 2015, présentée par la commune de Mougins ;

Vu les actes attaqués ;

Vu les pièces constatant la notification aux parties des requête et mémoires ainsi que les avis d'audience ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

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 21 avril 2015 :

- le rapport de M. Pascal, premier conseiller,

- les conclusions de M. Laso, rapporteur public,

- les observations de Me Elbaz pour l'association syndicale libre « Domaine du Colombier », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » et le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier », de Me Leroy-Freschini pour l'association syndicale libre du « Domaine de la Peyrière » et de Mme Oberlaender pour la commune de Mougins ;

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision SJ n° 2013/009 du 11 janvier 2013, le maire de Mougins a, au nom de la commune, mis à la disposition de l'association syndicale libre (ASL) des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière », pour une durée de douze années et à titre gratuit, une portion de terrain d'une superficie d'environ 72 m², issue du chemin de la Bouillide, au niveau de la parcelle cadastrée section AN n° 98 en vue de l'installation d'un portail avec tourniquet piéton. Le même jour, il a accordé à l'ASL des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » une déclaration préalable de travaux en vue de l'installation de cinq portails et portillons-piéton, deux sur le chemin de la Tire, un sur l'allée des Roses, un sur l'allée Gazan et un sur le chemin de la Bouillide. L'association syndicale libre « Domaine du Colombier », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » et le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » demandent au tribunal d'annuler ces deux décisions du maire de Mougins.

Sur l'intervention volontaire de M. et Mme Soresi :

2. L'intervention volontaire de M. et Mme S[redacted]i qui résident au «[redacted]» et qui sont riverains du chemin de la Tire, au soutien des conclusions de la commune de Mougins, est recevable.

Sur la recevabilité des écritures en défense présentées par l'ASL du Domaine de la Peyrière :

3. Aux termes de l'article 5 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : « *Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43* ». Aux termes de l'article 8 de ladite ordonnance : « *La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. / Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association* ». Son article 60 prévoit que les associations syndicales libres doivent mettre leurs statuts en conformité avec cette ordonnance dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62, en l'espèce le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, paru au Journal officiel le 5 mai 2006. Une association syndicale libre qui n'a pas régularisé ses statuts en application de l'ordonnance du 1er juillet 2004 a perdu son droit d'agir en justice.

4. Les requérants soutiennent que l'association syndicale libre du « Domaine de la Peyrière », qui est une association syndicale libre régie par la loi de 1865, ne dispose de la capacité d'agir en justice à défaut d'avoir régularisé ses statuts conformément aux

dispositions précitées de l'ordonnance du 1er juillet 2004. En l'espèce, cette association syndicale libre n'établit pas avoir régularisé ses statuts par leur publication au Journal officiel. En l'absence de régularisation, elle a perdu son droit à agir en justice. Dès lors, ses écritures devant le tribunal sont irrecevables et ne peuvent, par suite, qu'être écartées.

Sur les fins de non recevoir opposées par la commune de Mougins

5. Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, dans sa rédaction applicable : *« (...) le syndic est chargé : (...) - de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice (...)*. Aux termes du premier alinéa de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 susvisé : *« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale »*.

6. Dans les circonstances où une autorisation est requise, le syndic, agissant au nom de la copropriété, est tenu de disposer, sous peine d'irrecevabilité de sa demande, d'une autorisation formelle de l'assemblée générale des copropriétaires pour ester en justice, cette habilitation devant préciser l'objet et la finalité du contentieux engagé.

7. Il ressort des pièces du dossier que l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » du 3 août 2013 a autorisé le syndic de la copropriété à ester en justice à l'encontre des décisions attaquées. Par suite, la fin de non recevoir tirée de l'absence d'habilitation du syndic de la copropriété de la résidence « Les Hauts du Golf » ne peut qu'être rejetée. Les circonstances que le syndic de la copropriété du « Hameau du Pigeonnier » n'aurait pas été autorisé à ester en justice et que l'association syndicale libre du « Domaine du Colombier » n'aurait pas la capacité d'agir en justice sont, dès lors, sans incidence sur la recevabilité de la requête qui est, en tout état de cause, recevable en tant qu'elle émane du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf ».

Sur les conclusions à fin d'annulation :

S'agissant de la décision SJ n° 2013/009 du 11 janvier 2013 relative à la mise à disposition d'un terrain par le maire de Mougins au profit de l'ASL des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens de la requête :

8. Sauf dispositions législatives contraires, la qualité de riverain d'une voie publique confère à celui-ci le droit d'accéder à cette voie.

9. Il ressort des pièces du dossier et il n'est pas contesté que le chemin de la Bouillide qui longe le lotissement du Domaine de la Peyrière, appartient à la commune de Mougins. La décision de son maire, qui met à la disposition de l'ASL du « Domaine de la Peyrière » une superficie de 72 m² pour installer un portail sur l'assiette de cette voie, aboutit à interdire le chemin communal de la Bouillide à la circulation publique, seuls les résidents de l'ASL du « Domaine de la Peyrière » pouvant dorénavant y accéder après sa fermeture par un portail. Si la décision est motivée par le fait que le « le chemin de la Bouillide ne dessert essentiellement que les propriétés riveraines voisines et qu'il ne présente pas d'intérêt public majeur », elle est, toutefois, incompatible avec la nature publique de la voie et avec son ouverture à la circulation publique. Les

circonstances que le chemin de la Bouillide serait sans issue et qu'un passage piétons a été aménagé sont sans incidence sur l'illégalité de cette décision qui interdit à des riverains et à des usagers d'une voie publique d'y accéder.

10. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision du 11 janvier 2013 du maire de Mougins relative à la mise à disposition au profit de l'ASL des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » d'une portion de terrain d'une superficie de 72 m², issue du chemin de la Bouillide.

S'agissant de l'arrêté du 11 janvier 2013 accordant à l'ASL des propriétaires du lotissement du Domaine de la Peyrière la déclaration de travaux pour l'installation de cinq portails et portillons-piéton :

En ce qui concerne l'autorisation d'installation d'un portail et d'un portillon sur le chemin de la Bouillide :

11. En autorisant l'ASL du « Domaine de la Peyrière » à installer un portail sur le chemin communal de la Bouillide et à fermer ledit chemin à la circulation publique, la commune de Mougins a méconnu, ainsi qu'il a été dit au point 9, le libre accès des riverains à une voie publique.

En ce qui concerne l'autorisation d'installation des portails et des portillons à installer sur le chemin de la Tire et sur les allées des Roses et Gazan :

12. La circonstance que l'ASL du Domaine de la Peyrière n'a pas régularisé ses statuts ainsi qu'il a été dit au point 4, est sans incidence sur la légalité de la décision du maire de Mougins autorisant l'installation de portails sur certaines voies privées ouvertes à la circulation publique.

13. Aux termes de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme : *« La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées »*. Il résulte des termes mêmes de cet article que la procédure d'incorporation d'office dans le domaine public d'une commune de voies ouvertes à la circulation publique dans un lotissement ne revêt qu'un caractère facultatif.

14. Le moyen tiré de l'illégalité de l'absence d'incorporation de voies privées dans le domaine public communal est sans incidence sur la légalité de la décision du maire de Mougins autorisant l'installation de portail sur lesdites voies. Un tel moyen doit, dès lors, être écarté comme inopérant.

15. Il ressort des pièces du dossier que le chemin de la Tire, qui traverse en son milieu, du Nord au Sud, le tènement de l'ASL du « Domaine de la Peyrière », est une voie privée ouverte à la circulation publique. Les requérants soutiennent que cette voie a toujours été ouverte à la circulation publique, qu'elle permet aux riverains de l'ASL du « Domaine de la Peyrière » de rejoindre leurs résidences et qu'elle est entretenue régulièrement par la commune de Mougins et équipée d'aménagement publics.

Toutefois, le propriétaire d'une voie privée ouverte à la circulation du public est en droit d'en interdire à tout moment son usage au public. Il n'est pas contesté que l'ASL des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » est chargée par ces propriétaires de la gestion et de la police des voies privées jusque-là ouvertes à la circulation publique. Elle est, dès lors, en droit d'en interdire l'accès à tout moment quand bien même lesdites voies privées étaient ouvertes jusque-là à la circulation publique. Par ailleurs, les chemin de la Tire, les allées des Roses et Gazan n'étant pas des voies publiques, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que leur droit d'accès au domaine public routier a été méconnu alors qu'il ressort, au surplus, des pièces du dossier que des voies publiques desservent les résidences des associations et du syndicat requérants. Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que la fermeture du chemin de la Tire à la circulation publique entraînerait des sujétions excessives pour les riverains de l'ASL du Domaine de la Peyrière.

16. Contrairement à ce qu'allèguent les requérants, l'architecte des Bâtiments de France et le service départemental et d'incendie des Alpes-Maritimes, consultés à l'occasion de la demande de déclaration préalable, ont donné des avis favorables, respectivement les 7 décembre 2012 et 19 septembre 2012, à l'installation des portails et des portillons. Les moyens tirés de vices de procédure, à défaut pour le maire de Mougins d'avoir procédé à ces consultations, manquent en fait et ne peuvent, par suite qu'être écartés ;

17. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'implantation de cinq portails a fait l'objet d'une déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme alors applicables, avec présentation, ainsi que cela ressort des plans versés au dossier, de leur localisation.

18. Aux termes de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». Aux termes de l'article UD 11 du plan local d'urbanisme de Mougins approuvé le 28 octobre 2010 : « *Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* (...) ».

19. En se bornant à soutenir que la construction de cinq portails portent atteinte au site naturel « compte tenu de la grande dimension des portails, de leur aspect et de leur nombre », les requérants n'établissent pas la réalité d'une telle atteinte alors que l'architecte des Bâtiments de France a donné, le 7 décembre 2012, un avis favorable à l'édification des portails. Il ressort, par ailleurs, des pièces du dossier, contrairement à ce qu'allèguent les requérants, que les portails ont été représentés dans la demande de déclaration préalable permettant ainsi à la commune de Mougins d'apprécier leur aspect extérieur dans la perspective de leur insertion dans le site et les lieux avoisinants.

20. Les requérants font valoir que les portails ne respectent la hauteur maximale des clôtures telle que fixée par l'article UD 10 du plan local d'urbanisme de Mougins. Il ne ressort, toutefois, pas des documents représentant les portails dans la demande de déclaration préalable qu'ils dépasseraient la hauteur autorisée par le plan local d'urbanisme. Il ne ressort pas non plus de la rédaction de l'arrêté attaqué, qui mentionne expressément que le projet respecte les dispositions du plan local d'urbanisme, qu'il autoriserait l'implantation de portails ne présentant pas la hauteur autorisée dans la zone UD. En tout état de cause, le moyen tiré de ce que les portails ne respecteraient pas les hauteurs définies par le plan local d'urbanisme pour les clôtures ne peut qu'être écarté dès lors que ce plan n'assimile pas les portails à des clôtures.

21. Il résulte de ce qui précède que l'association syndicale libre « Domaine du Colombier », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » et le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 11 janvier 2013 autorisant l'ASL des propriétaires du lotissement du « Domaine de la Peyrière » à installer des portails et des portillons sur le chemin de la Tire et les allées des Roses et de Gazan.

22. Il résulte de tout ce qui précède que l'association syndicale libre « Domaine du Colombier », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf » et le syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier » sont fondés à demander l'annulation de la décision du maire de Mougins du 11 janvier 2013 relative à la mise à disposition du terrain d'une superficie d'environ 72 m² issue de l'assiette du chemin de la Bouillide. Ils ne sont, en revanche, pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Mougins du 11 janvier 2013 accordant à l'ASL du « Domaine de la Peyrière » une déclaration de travaux qu'en tant qu'elle autorise l'installation d'un portail et d'un portillon-piéton sur le chemin de la Bouillide.

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

23. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : "*Dans toutes les instances, 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. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation*".

24. Les dispositions précitées font obstacle à ce que le Tribunal fasse bénéficier la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par l'ASL des propriétaires du lotissement du Domaine de la Peyrière doivent, dès lors, être rejetées.

25. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Mougins la somme demandés par les requérants au titre des dispositions précitées du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1er : L'intervention de M. et Mme S[redacted] est admise.

Article 2 : La décision du maire de Mougins du 11 janvier 2013 relative à la mise à disposition au profit de l'association syndicale libre du Domaine de la Peyrière d'un terrain d'une superficie d'environ 72 m² issue de l'assiette du chemin de la Bouillide, au niveau de la parcelle cadastrée section AN n° 98, en vue de l'installation d'un portail avec tourniquet-piéton, pour une durée de douze années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2013, est annulée.

Article 3 : L'arrêté du maire de Mougins du 11 janvier 2013 portant déclaration de travaux est annulé en tant qu'il autorise l'association syndicale libre du Domaine de la Peyrière à installer un portail et un portillon-piéton sur l'assiette du chemin de la Bouillide.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement du Domaine de la Peyrière tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : Le présent jugement sera notifié à l'association syndicale libre « Domaine du Colombier », au syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Hauts du Golf », au syndicat des copropriétaires du « Hameau du Pigeonnier », à la commune de Mougins, à l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement du Domaine de la Peyrière et à M. et Mme S[redacted]

Délibéré à l'issue de l'audience publique du 21 avril 2015, où siégeaient :

M. Parisot, président,
MM. Pascal et d'Izarn de Villefort, premiers conseillers,
assistés de Mme Roussel, greffière.

Lu en audience publique le 19 mai 2015.

Le magistrat-rapporteur,

F. Pascal

Le président,

B. Parisot

La greffière,

J. Roussel