

Décision de la Cour administrative d'appel n° 22PA04205 du 02 mai 2024

Cour d'appel de Paris

3ème chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. D A, Mme J A, Mme I B, Mme L C H, M. K G et M. M E ont demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler la décision du 30 juin 2021 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a accordé un permis de construire à la société Mana Estate 2 pour la réalisation d'un parc de stationnement en silo sur les parcelles cadastrées 683 et 684, section D, à Faa'a.

Par un jugement n° 2100420 du 14 juin 2022, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté la demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 15 septembre 2022 et 9 mai 2023, M. A et autres, représentés par Me Bouchet, demandent à la cour :

- 1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de la Polynésie française du 14 juin 2022 ;
- 2°) d'annuler la décision du 30 juin 2021 accordant un permis de construire à la société Mana Estate 2 ;
- 3°) de mettre à la charge de la société Mana Estate 2 la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- c'est à tort que les premiers juges ont estimé que leur demande n'était pas recevable faute de notification du recours à l'auteur de la décision contestée, dès lors que cette dernière n'a pas fait l'objet d'un affichage régulier, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme ;
- ils ont intérêt à demander l'annulation de l'autorisation litigieuse ;
- le cahier des charges du lotissement dont font partie les parcelles cadastrées 683 et 684, section D, constituant le terrain d'assiette du projet litigieux, ne prévoit pas d'autre usage que résidentiel pour ces parcelles ;
- l'étude d'impact du projet est insuffisante dès lors qu'elle élude l'existence d'une servitude de passage pour les riverains ;
- le projet est incompatible avec la servitude de passage existante ; il aura pour effet d'enclaver le terrain de certains riverains ;
- les accès au projet étant insuffisants, la décision contestée méconnaît les dispositions de l'article A. 114-23 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- les ouvrages permettant l'évacuation des eaux pluviales sont sous-dimensionnés au regard de l'augmentation du volume d'eau collectée qu'implique le projet.

Par un mémoire en défense enregistré le 5 janvier 2023, la Polynésie française, représentée par Me Marchand conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge des

requérants en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

La clôture de l'instruction a été fixée au 14 juin 2023.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004,
- le code de l'urbanisme,
- le code de l'aménagement de la Polynésie française,
- 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 Mme F,
- les conclusions de Mme Dégardin, rapporteure publique,
- et les observations de Me Bouchet, représentant M. et Mme A, Mme B, Mme C H, M. G et M. E.

Considérant ce qui suit :

1. Le 1er juillet 2020, la société Mana Estate 2 a demandé la délivrance d'un permis de construire pour la construction d'un parc de stationnement public de type " silo " en R+4, d'une capacité de quatre cents places, sur les parcelles cadastrées D 683 et D 684, section D, sur le territoire de la commune de Faa'a, dont elle est devenue propriétaire le 18 janvier 2021 et qui sont situées au sein de la " Cité de l'Air " de Faa'a. Par une décision du 30 juin 2021, le ministre du logement et de l'aménagement a accordé à la société Mana Estate 2 le permis de construire sollicité. M. et Mme A, Mme B, Mme C H, M. G et M. E, riverains, relèvent appel du jugement du 14 juin 2022 par lequel le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté leur demande tendant à l'annulation de cette décision.

2. D'une part, aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, applicable de plein droit en Polynésie française : " En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est

établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. / () ". Et aux termes de l'article R. 424-15 du même code : " Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. () / Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. / () ".

3. Il résulte de la combinaison de ces dispositions que la règle selon laquelle l'irrecevabilité tirée de l'absence d'accomplissement des formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne peut être opposée qu'à la condition, prévue à l'article R. 424-15 du même code, que l'affichage du permis de construire ait fait mention de cette obligation, cette règle étant applicable non seulement en première instance, mais également en appel et en cassation.

4. Les requérants font valoir en appel qu'il n'a pas été procédé, par le pétitionnaire, à un affichage régulier de la décision du 30 juin 2021 sur le terrain. Si la Polynésie française se prévaut d'un article de presse daté du 16 août 2022, montrant l'affichage du permis de construire litigieux sur le terrain, et si est également produite une photographie de ce panneau à l'entrée de la parcelle, prise par un huissier le 1er juillet 2022, aucune de ces pièces n'est suffisamment lisible pour établir la mention effective de l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ; ces pièces ne permettent pas davantage d'établir que l'affichage aurait été réalisé avant l'été 2022. Par suite, les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne sont pas opposables aux requérants s'agissant de la recevabilité de la requête d'appel, et c'est à tort que les premiers juges ont estimé que leur demande de première instance était irrecevable faute de notification du recours à l'auteur de l'autorisation contestée.

5. D'autre part, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, applicable de plein droit en Polynésie française : " 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. () ".

6. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

7. Il ressort des plans produits au dossier que les requérants sont propriétaires de terrains situées à proximité des deux parcelles d'assiette du projet de parc de stationnement, M. G devant même être regardé comme voisin immédiat. Ils indiquent que l'exploitation du parc, qui sera ouvert de manière permanente, et comportera quatre cent places réparties dans un bâtiment en R+4, est notamment de nature à générer une croissance importante du trafic routier, alors que la voie d'accès, privée, ne serait pas suffisamment dimensionnée à cet égard. Ils justifient ainsi d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'encontre de la décision du 30 juin 2021 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a accordé un permis de construire à la société Mana Estate 2.

8. Il résulte de tout ce qui précède que les appelants sont fondés à soutenir que le tribunal administratif de la Polynésie française a entaché le jugement attaqué d'irrégularité en rejetant leur demande comme irrecevable.

9. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de renvoyer l'affaire devant le tribunal administratif de la Polynésie française et de rejeter les demandes des parties présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D É C I D E :

Article 1er : Le jugement n° 2100420 du 14 juin 2022 du tribunal administratif de la Polynésie française est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de la Polynésie française.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. D A, à Mme J A, à Mme I B, à Mme L C H, à M. K G, à M. M E, à la Polynésie française et à la société Mana Estate 2.

Délibéré après l'audience du 21 mars 2024, à laquelle siégeaient :

- M. Ivan Luben, président de chambre,
- Mme Marianne Julliard, présidente-assesseure,
- Mme Gaëlle Mornet, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 mai 2024.

La rapporteure,

G. FLe président,

I. LUBEN

La greffière,

N. DAHMANI

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République e Polynésie française, en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.