

Décision du Tribunal administratif n° 2300547 du 28 mai 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 27 novembre 2023, M. B A, représenté par Me Marais demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 10 octobre 2023 par laquelle le maire de la commune de Punaauia a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle cadastrée section AK numéro 46 d'une superficie de 10 615 m² du lot 4 dépendant du domaine Atehi sise à Punaauia ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Punaauia la somme de 350 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que :

- lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner porte sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles dont, comme en l'espèce, certaines seulement sont situées dans une zone soumise au droit de préemption urbain, le titulaire du droit de préemption est purement et simplement privé de l'exercice de son droit ;

- l'autorité préemptrice n'a pas précisé à quel montant elle entend préempter en méconnaissance de l'article D.131-12 du code de l'aménagement ;

- l'article D. 131-9 du code de l'aménagement est méconnu ; dès lors que la D.I.A. a été reçue par l'Administration le 12 juillet 2023, cette dernière aurait dû faire parvenir son intention de préempter au plus tard le 12 octobre 2023, or elle n'est parvenue que le 13 octobre 2023 ;

- l'article D. 131-12 du code de l'aménagement n'a pas été respecté en l'absence d'avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner ; cette omission prive le requérant d'une garantie à laquelle il avait droit ;

Vu la communication de la requête à la commune de Punaauia ;

Un mémoire de production de pièces a été enregistré le 13 mai 2024, présenté pour M. A.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;

- le code de l'aménagement ;

- 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. Devillers, président,

- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,

- les observations de Me Marais pour M. A.

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions à fin d'annulation :

1. Aux termes de l'article D.131-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Un droit de préemption est institué à l'intérieur des périmètres tels qu'ils sont définis : - soit par les plans d'aménagement rendus publics ou approuvés conformément à la réglementation en vigueur ; - soit pour toute zone spécialisée mise en place en conformité avec la réglementation territoriale. Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les plans et zones précités sont en vigueur ". Aux termes de l'article D.131-12 du même code : " Dans le cadre des délais prévus à l'article D.131-9, le titulaire du droit de préemption, après avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner, notifie au propriétaire : - soit sa décision de renoncer au droit de préemption et d'en informer le bénéficiaire du droit de substitution ; - soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés ; - soit, s'il s'agit d'une vente faisant l'objet d'une contrepartie en nature ou d'un droit, sa décision d'acquérir au prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie ; - soit son offre d'acquérir à un prix qu'il détermine ".

2. Il ressort des pièces du dossier que, en méconnaissance des dispositions citées au point précédent, la commune de Punaauia n'a ni recueilli préalablement à l'adoption de la décision contestée l'avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner, ni précisé le prix auquel elle entendait acquérir le bien. Il y a lieu, dès lors, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de la requête, d'annuler la décision du 10 octobre 2023 par laquelle le maire de la commune de Punaauia a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle cadastrée section AK numéro 46 d'une superficie de 10 615 m² du lot 4 dépendant du domaine Atehi sise à Punaauia et appartenant à M. A.

3. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Punaauia une somme de 100 000 F CFP à verser à M. A au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La décision du 10 octobre 2023 par laquelle le maire de la commune de Punaauia a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle cadastrée section AK numéro 46 d'une superficie de 10 615 m² du lot 4 dépendant du domaine Atehi sise à Punaauia est annulée.

Article 2 : La commune de Punaauia versera à M. A une somme de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. B A et à la commune de Punaauia.

Délibéré après l'audience du 14 mai 2024, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescos premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 28 mai 2024.

Le président-rapporteur,

P. Devillers

L'assesseur le plus ancien,

A. Graboy-GrobescosLa greffière,

D. Oliva-Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en 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.

Pour expédition,

Un greffier,

N°2300547