

Décision du Tribunal administratif n° 2300562 du 09 juillet 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 2 décembre 2023 et 16 février 2024, M. E B, représenté par Me Usang, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 4 octobre 2023 par laquelle, la ministre des solidarités et du logement a rejeté son recours administratif formé le 21 août 2023 à l'encontre du permis de construire délivré le 17 juillet 2023 à M. A B pour l'édification d'une maison d'habitation de type OPH sur la terre Raafenua Lot 5, cadastrée KB 79, située à Haapiti, commune de Moorea-Maiao ;

2°) d'annuler le permis de construire susvisé ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 350 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est recevable ;

- la construction autorisée en litige de M. A B pourrait l'empêcher d'avoir accès à sa propriété cadastrée KB 78 ; cela le prive de son accès, par voie privée et voie publique, à sa propriété ;

- le refus qu'il conteste méconnaît son droit fondamental à la propriété protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;

- il ne peut emprunter correctement la servitude de 4,50 mètres pour accéder à son terrain dès lors que cette servitude empiète sur le terrain du voisin, ce qui explique l'autorisation de 3 mètres de déviation dont il bénéficie ;

- l'avis favorable du maire émet une prescription tenant à la conformité aux dispositions prévues par le PGA notamment pour le respect des prospects et la normalisation des voiries, or en l'absence de conformité à cette prescription, le permis de construire en litige est non conforme aux règles d'urbanisme en vigueur ; le bénéficiaire du permis de construire attaqué n'a pas effectué les formalités de conformité comme préconisé par le maire, ce qui rend illégal le permis de construire ;

- le permis de construire en litige ne respecte pas l'article LP. 361-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française et l'article UC 7 de l'arrêté n° 157 CM du 25 février 2013 dès lors que le projet de construction litigieux est proche de " ses édifices " et que la distance minimale de 8 mètres n'est pas respectée, ce qui est également contraire au principe de sécurité du voisinage.

Par un mémoire en défense enregistré le 25 janvier 2024, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens exposés par M. B ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 16 février et 22 mars 2024, M. A B, représenté par Me Bourion, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 200 000 F CFP soit mise à la charge de M. E B au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- 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 M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Poulin pour M. E B, celles de M. D pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 17 juillet 2023, la ministre des solidarités et du logement a accordé un permis de construire à M. A B pour l'édification d'une maison d'habitation de type OPH sur la terre Raafenua Lot 5, cadastrée KB 79, située à Haapiti, commune de Moorea-Maiao. Le 21 août 2023, M. E B a formé un recours gracieux à l'encontre de ce permis de construire. Par la présente requête, celui-ci demande au tribunal l'annulation du permis de construire susmentionné ainsi que l'annulation de la décision de rejet de son recours gracieux, intervenue le 4 octobre 2023.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () § 2. Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (). / § 3. L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. () / Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent. () ".

3. Le permis de construire, qui est délivré sous réserve des droits des tiers, a pour seul objet d'assurer la conformité des travaux qu'il autorise avec la réglementation d'urbanisme. Dès lors, si le juge administratif doit, pour apprécier la légalité du permis au regard des règles d'urbanisme relatives à la desserte et à l'accès des engins d'incendie et de secours, s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante de la parcelle par une voie ouverte à la circulation publique et, le cas échéant, de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie, il ne lui appartient pas de vérifier ni la validité de cette servitude, ni l'existence d'un titre permettant l'utilisation de la voie qu'elle dessert, si elle est privée, dès lors que celle-ci est ouverte à la circulation publique.

4. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement du " plan d'implantation fare type F3T bois " fourni au service instructeur par le pétitionnaire que le projet en litige bénéficie d'une voie d'accès laquelle

présente, selon ce même document, des conditions satisfaisantes de circulation. Au regard des développements qui précèdent, en prenant acte de cet accès ainsi matérialisé, l'administration n'a pas entaché la décision contestée d'une illégalité nonobstant tout différend de droit privé pouvant exister à propos de cet accès.

5. Une autorisation au titre du code de l'aménagement de la Polynésie française étant accordée sous réserve des droits des tiers ainsi qu'il a été dit, et n'ayant pour seul objet que d'assurer la conformité du projet avec les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'urbanisme, sans avoir au demeurant pour effet ni pour objet de valider une quelconque servitude au profit du pétitionnaire, M. B ne peut utilement faire valoir que le projet en litige l'empêche d'avoir accès à son terrain en le privant de sa propriété en méconnaissance des dispositions énoncées à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

6. Il en est ainsi également alors que le requérant fait valoir qu'il ne peut emprunter correctement une servitude d'une largeur de 4,50 mètres pour accéder à son terrain dès lors que cette servitude empièterait sur le terrain du propriétaire voisin, ce qui est, eu égard à l'objet du présent litige, sans influence sur la légalité du permis de construire attaqué.

7. La circonstance que le maire de la commune de Moorea-Maiao ait prescrit au pétitionnaire, dans son avis favorable, de se conformer aux dispositions prévues par le PGA notamment pour le respect des prospects et la normalisation des voiries n'a pas d'incidence sur la légalité du permis de construire attaqué. En se prévalant de l'existence de cette prescription, le requérant n'établit pas davantage que le projet litigieux n'est pas conforme aux règles d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'il le soutient sommairement.

8. Enfin, en se bornant à faire état de l'article LP. 361-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française et de l'article UC 7 de l'arrêté n° 157 CM du 25 février 2013 et à soutenir sans le démontrer que le projet de construction en litige est " proche " de " ses édifices " et que la " distance minimale de 8 mètres n'est pas respectée ", ce qui méconnaîtrait également le principe de sécurité du voisinage, le requérant n'assortit son moyen d'aucune précision utile permettant à la juridiction d'en apprécier le bien-fondé.

9. Il résulte de ce qui précède que M. B n'est pas fondé à demander l'annulation des décisions qu'il conteste.

Sur les frais liés au litige :

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la Polynésie française, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. E B la somme de 150 000 F CFP à verser à M. A B au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de M. E B est rejetée.

Article 2 : M. E B versera la somme de 150 000 F CFP à M. A B au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. E B, à M. A B et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 25 juin 2024, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 juillet 2024.

Le rapporteur,

A. Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers Le greffier,

M. C

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,