

Décision du Tribunal administratif n° 2400310 du 06 août 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 18 juillet 2024, complétée par un mémoire enregistré le 4 août 2024, l'Eurl Matarii, représentée par la SELARL Loïc Pieux, demande au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la décision du 19 juin 2024 par laquelle le président de la Polynésie française a retiré le permis de construire délivré le 20 février 2024 pour des travaux de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation composé de 70 logements et d'une piscine sur les parcelles cadastrées n°204 et 205, section H, à Punaauia ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'Eurl Matarii est une société en formation bénéficiaire du permis de construire ; les personnes agissant au nom d'une société en cours de formation peuvent prendre des engagements susceptibles d'être ensuite repris par la société constituée ;

- la condition d'urgence est remplie ; la décision porte un préjudice grave et immédiat à sa situation ; au vu de la validation par la direction de la construction et de l'habitation, le projet a été précommercialisé ; de nombreuses dépenses ont été engagées, de sorte que la retrait du permis de construire met en péril la pérennité de l'entreprise ; en outre, la décision préjudicie à un intérêt public en raison du manque de logements en Polynésie française ;

- il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ; le retrait du permis de construire n'a pas été précédé d'une procédure contradictoire ; la décision de retrait est entachée d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation ; le président de la Polynésie française n'a pas correctement interprété les notions d'habitation individuelle et de densité de construction.

Par un mémoire en défense enregistré le 2 août 2024, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- l'Eurl Matarii ne justifie pas de sa qualité à agir ;

- l'urgence à suspendre la décision attaquée n'est pas justifiée ; la précommercialisation des logements avant même d'avoir obtenu le permis de construire résulte du choix de la requérante et témoigne d'une grande légèreté de sa part ; les dépenses alléguées ne sont pas démontrées ; l'argument relatif au manque de logements disponibles en Polynésie française est inopérant ;

- les moyens ne sont pas fondés ;

Vu la décision attaquée, la requête enregistrée sous le n°2400309 tendant à son annulation et les autres pièces du dossier.

Le président du Tribunal a désigné Mme Theulier de Saint-Germain, première conseillère, pour statuer sur les demandes de référé.

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 Mme Theulier de Saint-Germain, juge des référés ;
- les observations de Me Algan pour l'Eurl Matarii, qui a repris les moyens et arguments sus analysés ;
- les observations de M. B pour la Polynésie française, qui a repris les moyens et arguments sus analysés.

L'instruction a été close à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article L.521-1 du code de justice administrative : " Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision () ".

2. Il résulte des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative que la condition d'urgence à laquelle est subordonné le prononcé d'une mesure de suspension doit être regardée comme satisfaite lorsque la décision contestée préjudicie de manière suffisamment grave et immédiate à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Il appartient au juge des référés, saisi de conclusions tendant à la suspension d'une décision de retrait d'une autorisation d'urbanisme tacite, d'apprécier l'urgence à la date à laquelle il se prononce, compte tenu de l'incidence immédiate d'une telle décision sur la situation concrète de l'intéressé.

3. Afin d'établir l'existence d'une situation d'urgence, l'Eurl Matarii expose que de nombreuses dépenses ont été engagées depuis 2019 et que le retrait de l'autorisation met en péril la pérennité de l'entreprise. Néanmoins, elle ne justifie pas des honoraires d'architecte qu'elle indique avoir versé ni de sa situation financière et si elle indique avoir fait l'acquisition du terrain d'assiette du projet en 2019 pour un montant de 327 000 000 F CFP, elle ne l'établit toutefois pas par la seule production du compromis de vente, dont il ne ressort d'ailleurs pas des pièces du dossier qu'il a fait l'objet d'une prorogation. Si l'Eurl Matarii indique également avoir fait le choix de précommercialiser le projet, elle ne justifie toutefois pas de la passation de contrats de réservation avec de futurs acquéreurs. Dans ces conditions, la requérante ne peut être regardée comme rapportant la preuve, qui lui incombe, d'un préjudice de nature à caractériser une situation d'urgence au sens des dispositions précitées de l'article L.521-1 du code de justice administrative, situation qui ne peut davantage résulter des considérations générales relatives au manque de logements en Polynésie française.

4. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française, que la requête doit être rejetée, y compris les conclusions tendant à l'application de

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

O R D O N N E

Article 1er : La requête de l'Eurl Matarii représentée par M. C D est rejetée.

Article 2 : La présente ordonnance sera notifiée à l'Eurl Matarii, représentée par M. C D, et à la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 6 août 2024.

La juge des référés, Le greffier,

E. Theulier de Saint-Germain M. A

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 conforme,

Un greffier,

N°2400310