

## Décision du Tribunal administratif n° 2400113 du 15 octobre 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 26 mars, 10 juillet et 16 août 2024, M. O E, M. P, Mme L G, M. J H, M. A I, Mme N I, M. D B et Mme C M, représentés par Me Eftimie-Spitz, demandent au tribunal :

1°) d'annuler les décisions implicites de rejet des demandes du 23 novembre 2023 et 22 mars 2024 par lesquelles la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française a refusé de faire droit à leur demande tendant à voir déclarer caduc le permis de construire n° 16-1126-4/MLA.AU du 9 mai 2017 accordé à la Sarl Les Hauts de Taapuna, ainsi qu'à leur demande de contrôle des travaux conformément à l'autorisation accordée ;

2°) d'enjoindre à la Polynésie française de constater la péremption du permis de construire du 9 mai 2017 dans un délai d'un mois à compter du jugement à intervenir ;

3°) d'enjoindre à la Polynésie française de faire cesser les travaux de la résidence " Iriatai ", dans un délai d'un mois à compter de la décision à intervenir, sous astreinte de 100 000 F CFP par jour de retard ;

4°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à chaque requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la décision en litige n'est motivée ni en droit ni en fait ;

- les travaux ont été interrompus pendant plus de 17 mois ; selon constat d'huissier du 22 septembre 2022, aucune activité n'était constatée sur le site ; le délai de péremption, qui a recommencé à courir le 31 décembre 2021 a pris fin le 31 décembre 2022 et n'a jamais été interrompu ; le permis de construire était périmé et il appartenait à l'administration de le constater ; selon l'article LP 114-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française, le permis de construire est périmé aussitôt qu'une année d'interruption de travaux a eu lieu et il fallait donc que des travaux " viennent interrompre l'année d'interruption de travaux avant le 30 décembre 2022 " ; les constatations d'huissier en 2022, notamment au cours du mois de décembre, ne relèvent aucun travail conséquent réalisé susceptible de signifier la reprise de travaux importants ; la société Boyer confirme qu'elle n'a jamais débuté de travaux de construction avec la Sarl Les Hauts de Taapuna ; ledit permis de construire n'a d'ailleurs pas été prorogé en 2023 ; il est manifeste que l'administration a pris le parti de permettre cette construction illégale à tout prix ;

- est également illégal le refus de contrôle de la déclaration de démarrage des travaux après implantation du bâtiment litigieux ; le bâtiment projeté dépassera de 4,28 mètres au-dessus du terrain naturel de la parcelle AX 158 (époux I) et de 9,46 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel de la parcelle AX 154 (M. B) ce qui va créer un masque occultant et gênant pour les propriétés visées situées en amont ; les occupants des parcelles AX 154 et AX 158 n'auront plus aucune vue sur la mer ; les

servitudes de vue des propriétaires concernés susvisés ont été occultées.

Par des mémoires enregistrés les 17 juin et 31 juillet 2024, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, d'une part, à titre principal, que la requête est irrecevable : tardive en ce qu'elle est dirigée contre la décision implicite de rejet née le 24 janvier 2024 et que l'action dirigée contre la seconde décision implicite de rejet, née le 25 mai 2024, est également tardive en ce que cette dernière décision est en réalité confirmative de la décision précédente ; que les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme sont méconnues ; que les requérants ne justifient pas de leur qualité et intérêt pour agir ; que la demande d'injonction de cessation des travaux présentée par les requérants est irrecevable et, d'autre part, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par les requérants ne sont pas fondés et, enfin, que la requête présente un caractère abusif au sens de l'article R. 741-12 du code de justice administrative.

Par des mémoires enregistrés les 30 juillet et 12 septembre 2024, la Sarl Les Hauts de Taapuna, représentée par Me Mestre, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants susmentionnés, ensemble, la somme de 500 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable en application des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, en raison également du défaut d'intérêt pour agir des requérants, que les conclusions à fin d'injonction de cessation des travaux sont irrecevables et, d'autre part et subsidiairement, que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 27 août 2024, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 13 septembre 2024 à 11h00 (heure locale).

Vu les décisions attaquées et 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 M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de Me Eftimie-Spitz pour les requérants susvisés, celles de M. K pour la Polynésie française et celles de Me Mestre pour la Sarl Les Hauts de Taapuna.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 9 mai 2017, le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a délivré un permis de travaux immobiliers à la Sarl Les Hauts de Taapuna pour la réalisation d'un immeuble de quinze logements (" Résidence Iriatai ") sur la parcelle AX 131 (" terre Tepataai 3 parcelle 5 de parcelle E ") située à Punaauia-Taapuna. Un contentieux similaire initié par certains

requérants communs a déjà fait l'objet d'un jugement de rejet du tribunal administratif de la Polynésie française n° 1700315 du 15 mai 2018, confirmé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 9 juin 2020 ainsi que par une décision n° 443886 du Conseil d'Etat en date du 30 décembre 2021. Par une décision du 11 avril 2023, dont les requérants demandent l'annulation, le vice-président de la Polynésie française a rejeté leur demande tendant à voir déclarer " caduc " le permis de construire précité accordé le 9 mai 2017 à la Sarl Les Hauts de Taapuna. Par un jugement n° 2300253 du 30 janvier 2024, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté la requête des requérants susvisés tendant à l'annulation de la décision précitée du vice-président de la Polynésie française. Par une nouvelle requête, les mêmes requérants demandent désormais l'annulation des décisions implicites de rejet de leurs demandes des 23 novembre 2023 et 22 mars 2024 par lesquelles la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française a refusé de faire droit à leur demande tendant à voir déclarer caduc le permis de construire n° 16-1126-4/MLA.AU du 9 mai 2017 accordé à la Sarl Les Hauts de Taapuna, ainsi qu'à leur demande de contrôle des travaux conformément à l'autorisation accordée.

2. 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. En premier lieu, en dépit de la fin de non-recevoir qui leur a été opposée en défense par la Polynésie française et la Sarl Les Hauts de Taapuna, il ressort des pièces du dossier, particulièrement des justificatifs postaux versés aux débats, que les requérants ont seulement justifié de la notification prescrite par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme de leur recours administratif auprès de la société bénéficiaire du permis de construire en litige et de l'auteur de la décision attaquée et non également, et à l'égard de ces mêmes personnes, de leur recours contentieux dans le délai prescrit par les dispositions mentionnées au point 2.

5. En second lieu, si les requérants font valoir qu'il n'a pas été procédé, par la société pétitionnaire, à un affichage régulier du permis de construire en litige, il ressort des pièces du dossier, notamment des documents photographiques et des extraits de constats d'huissier des 12 mai 2017, et 1er, 8 et 15 décembre 2022 et 26 octobre, 2 et 10 novembre 2023, que, d'une part, l'affichage du permis de construire a été réalisé sur le terrain d'implantation du projet et, d'autre part, que le panneau d'affichage en question a bien fait apparaître la mention lisible relative aux obligations de notification prescrites sous peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, lesquelles sont dès lors opposables aux requérants.

6. En conséquence de ce qui précède, la fin de non-recevoir commune opposée en défense par la Polynésie française et la Sarl Les Hauts de Taapuna tirée de l'irrecevabilité de la requête faite pour les requérants d'avoir respecté les dispositions susmentionnées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, doit être accueillie.

7. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les moyens présentés par les requérants, la présente requête doit être rejetée en ce comprises ses demandes tendant à ce que soit constatée la péremption du permis de construire susmentionné du 9 mai 2017 et à ce qu'il soit ordonné, sous astreinte, la cessation des travaux de la résidence " Iriatai ".

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants, ensemble, la somme de 150 000 F CFP à verser à la Sarl Les Hauts de Taapuna 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. O E, M. P, Mme L G, M. J H, M. A I, Mme N I, M. D B et Mme C M, est rejetée.

Article 2 : Les requérants verseront, ensemble, à la Sarl Les Hauts de Taapuna la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. O E, M. P, Mme L G, M. J H, M. A I, Mme N I, M. D B et Mme C M, à la Sarl Les Hauts de Taapuna et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 1er octobre 2024 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère ;

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 octobre 2024.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobesco

Le président,

P. Devillers Le greffier,

M. F

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,