

Décision du Tribunal administratif n° 2400505 du 08 janvier 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire récapitulatif, enregistrés les 20 décembre 2024 et 2 janvier 2025, les sociétés Sarl Design It et Sarl A2D, représentées par Me Varrod, demandent au juge des référés :

1°) de suspendre l'arrêté 1287/DST du 11 décembre 2024 de la commune de Papeete constatant le péril imminent constitué par des hangars commerciaux situés à Papeete sur la parcelle cadastrale n° 56 section HA, sis dans la zone industrielle de Tipaerui et ordonnant sa démolition ;

2°) de condamner la SCI DES N° 4 À 10 Rue Du Marché et la commune de Papeete chacune à payer à la SARL Design It la somme de 200 000 F CFP au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elles soutiennent que :

Sur le doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée :

- il ne ressort d'aucun document que M. B, signataire, dispose d'une délégation du maire pour prendre des arrêtés de péril imminent, de sorte qu'il sera suspendu en raison de l'incompétence de son auteur ;
- l'arrêté est imprécis et donc illégal ; il indique que doivent être détruits tous les hangars situés sur la parcelle n° HA 56, laquelle n'existe pas - ou plus -au cadastre ; il ne précise pas quels sont les locataires des hangars à détruire, ce qui ne permet pas d'identifier précisément de quels bâtiments il s'agit ; l'arrêté attaqué ordonne la destruction de tous les hangars se trouvant sur l'intégralité des parcelles HA 67, 68, 70 et 71, possiblement auparavant regroupée sous HA 56, alors que les rapports sur lesquels il est fondé ne concernent que le seul hangar occupé par les requérantes, et uniquement sur une infime partie du hangar en question.
- l'arrêté a été pris pour les convenances de la SCI Des N° 4 À 10 Rue Du Marché, alors même que la réalité du péril imminent n'existe pas ; les motifs sur lesquels il se fonde ne résultent pas des constatations des différents techniciens intervenus sur les lieux qui n'ont en aucun cas préconisé la destruction du bâtiment ; il ne s'appuie sur aucune étude du sol, de sorte qu'il est strictement impossible de savoir s'il existe un risque d'affaissement et d'effondrement ; le risque invoqué en cas de " vent fort " n'est aucunement avéré, alors que l'immeuble en a régulièrement subi ;
- l'arrêté a été rédigé sur le fondement des articles L. 2212-1 et suivants du CGCT alors qu'aucun élément de danger extérieur au bâtiment n'a été décelé, ni même analysé, et qu'il n'existe aucune situation d'extrême urgence créant un péril grave et imminent ;
- le maire n'aurait pu prendre un tel arrêté que sur le fondement et dans le respect de la procédure des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), en vertu de l'article L. 2213-24 du CGCT ; or les procédures prévues par ces dispositions n'ont pas été respectées ;

Sur la condition d'urgence :

- elle est remplie dès lors que le juge administratif pourrait estimer qu'il existe une présomption d'urgence en matière de destruction d'un immeuble ordonnée par arrêté de péril imminent ; par ailleurs les sociétés requérantes exploitent leur activité dans ce hangar et se voient désormais menacées d'expulsion à tout moment pour l'exécution des mesures préconisées, sans qu'elles n'aient pu trouver

d'autre local où exercer leur activité, ce qui prend plusieurs mois ; elles perdraient toutes les deux leurs fonds de commerce ; la société Design It serait contrainte d'engager un plan de licenciement économique de l'intégralité de ses salariés et elle serait placée en liquidation judiciaire ;

Par un mémoire en défense enregistré le 3 janvier 2025, la commune de Papeete conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des sociétés requérantes une somme de 200 000 FCFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable ; les requérantes ne sont pas propriétaires des lieux, mais locataires et n'ont donc pas qualité pour agir ;
- la condition d'urgence n'est pas satisfaite ; les conséquences de l'exécution de l'arrêté querellé sur l'exécution des baux en cours relèvent d'un litige de droit privé les opposant à leur bailleur qui ne relève pas de la présente juridiction ; elles sont titulaires de baux commerciaux qui leur ouvrent la possibilité de solliciter une indemnité d'éviction ; l'urgence est d'assurer la sécurité publique, impératif qui s'impose aux intérêts des sociétés requérantes et le juge des référés doit faire, de manière objective, la balance entre l'intérêt public et les intérêts des requérants ;
- les moyens soulevés ne sont pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées ;

Vu la communication de la requête à la SCI Des N° 4 à 10 Rue Du Marché.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience.

Après avoir entendu, lors de l'audience publique du 6 janvier 2025 à 14h00 :

- le rapport de M. C ;
- les observations de Me Varrod pour les sociétés Sarl Design It et Sarl A2D et celles de Me Quinquis pour la commune de Papeete.

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

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté en date du 11 décembre 2024, le maire de la commune de Papeete a, sur le fondement des dispositions du code général des collectivités territoriales applicables en Polynésie française, et " notamment le n° 1°) de son article L.2212-2 " et à la demande de son propriétaire, M. A, constaté l'état de péril imminent que présentent les hangars situés sur la parcelle cadastrale n° 56 section HA, sise dans la zone industrielle de Tipaerui. Il en a en conséquence ordonné, dans les plus brefs délais, la démolition. Les sociétés Sarl Design It et Sarl A2D, locataires de certains de ces hangars, demandent au

juge des référés de prononcer la suspension de l'exécution de cet arrêté.

Sur la fin de non-recevoir :

2. Le locataire a intérêt et qualité pour former un recours contre l'arrêté par lequel le maire ordonne la destruction d'un immeuble en cas de péril imminent l'affectant, qu'il occupe aux termes d'un bail régulier. La fin de non-recevoir opposée par la commune de Papeete doit donc être écartée.

Sur les conclusions à fin de suspension :

3. 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 () ".

En ce qui concerne l'urgence :

4. En exposant qu'elles exploitent leur activité dans ce hangar et se voient menacées d'expulsion à tout moment pour l'exécution des mesures préconisées, sans pouvoir trouver avant plusieurs mois d'autre local où exercer leur activité, et risquer de perdre leurs fonds de commerce et d'engager un plan de licenciement économique de l'intégralité de leurs salariés, les sociétés requérantes justifient, nonobstant l'urgence d'assurer la sécurité publique opposée par la commune, satisfaire la condition d'urgence.

En ce qui concerne le doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée :

5. Aux termes de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, applicable en Polynésie française en vertu de l'article L. 2573-18 du même code : " La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment : 1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine () ". Aux termes de l'article L. 2212-4 du même code applicable en Polynésie française : " En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. Il informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites ".

6. Aux termes de l'article L. 2213-24 du code général des collectivités territoriales, dans sa version applicable en Polynésie française en vertu de l'article L. 2573-18 du même code, résultant de la loi n° 96-142 du 21 février 1996 : " Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation ". Aux termes de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version applicable : " Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice. Toute personne

ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après ". Aux termes de l'article L. 511-2 du même code dans sa version applicable : " Dans les cas prévus par l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et, s'il conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. Si, au jour indiqué, le propriétaire n'a point fait cesser le péril et s'il n'a pas cru devoir désigner un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par l'expert seul nommé par l'administration. Le tribunal administratif, après avoir entendu les parties dûment convoquées conformément à la loi, statue sur le litige de l'expertise, fixe, s'il y a lieu, le délai pour l'exécution des travaux ou pour la démolition. Il peut autoriser le maire à y faire procéder d'office et aux frais du propriétaire si cette exécution n'a pas eu lieu à l'époque prescrite. En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter ". Aux termes de l'article L. 511-3 dans sa version applicable : " En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, provoque la nomination par le juge du tribunal d'instance d'un homme de l'art qui est chargé d'examiner l'état des bâtiments dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination. Si le rapport de cet expert constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures n'auraient point été exécutées dans le délai imparti par la sommation, le maire a le droit de faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire les mesures indispensables. Il est ensuite procédé conformément aux dispositions édictées dans l'article précédent ".

7. En l'état de l'instruction, le moyen tiré de ce qu'en étant fondé sur les dispositions visées au point 5 du code général des collectivités territoriales, le maire de Papeete a méconnu le champ d'application de la loi, est de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée.

8. Il y a lieu, les conditions du prononcé d'une telle mesure par le juge des référés étant satisfaites, d'ordonner la suspension de la décision attaquée du 11 décembre 2024.

Sur les frais du litige :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Papeete une somme de 100 000 FCFP à verser à la Sarl Design It au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions de la commune de Papeete présentées sur ce fondement ne peuvent qu'être rejetées.

O R D O N N E :

Article 1er : L'exécution de l'arrêté 1287/DST du 11 décembre 2024 de la commune de Papeete constatant le péril imminent constitué par des hangars commerciaux situés à Papeete sur la parcelle cadastrale n° 56 section HA, sis dans la zone industrielle de Tipaerui et ordonnant sa démolition est suspendue.

Article 2 : La commune de Papeete versera à la société Sarl Design It une somme de 100 000 FCFP au

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

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

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée aux sociétés Sarl Design It et Sarl A2D, à la commune de Papeete et à la SCI Des N° 4 À 10 Rue Du Marché.

Fait à Papeete, le 8 janvier 2025

Le juge des référés,

P. 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 conforme,

Un greffier,

N°2400505