

Décision de la Cour administrative d'appel n° 24PA03587 du 03 juillet 2025

Cour d'appel de Paris

1ère chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 2 décembre 2023 et 16 février 2024, M. C B a demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler, d'une part, la décision du 4 octobre 2023 par laquelle la ministre des solidarités et du logement du gouvernement de la Polynésie française 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 et, d'autre part, le permis de construire susvisé.

Par un jugement n° 2300562 du 9 juillet 2024, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté sa demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête, enregistrée le 6 août 2024, M. C B, représenté par Me Usang, demande à la Cour :

- 1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de la Polynésie française du 9 juillet 2024 ;
- 2°) d'annuler la décision du 4 octobre 2023 par laquelle la ministre des solidarités et du logement du gouvernement de la Polynésie française 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 ;
- 3°) d'annuler le permis de construire délivré le 17 juillet 2023 à M. A B ;
- 4°) de mettre à la charge de la Polynésie française une 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 en projet de M. A B le prive d'accès à sa propriété, car elle empiète sur l'autorisation de passage dont il bénéficie de la part des héritiers de la parcelle cadastrée KB 79 ;
- la décision litigieuse du 4 août 2023 porte atteinte à son droit fondamental à la propriété, garanti par les dispositions de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen ;
- la servitude méconnaît les règles des cinq mètres du plan général d'aménagement, ce qui affecte le permis de construire qui doit respecter les règles d'urbanisme en vigueur ;
- le permis de construire litigieux est contraire aux dispositions de l'article LP. 361-1 du code de l'aménagement et de l'article UC 7 de l'arrêté n° 157 CM du 25 février 2013 en ce que le projet de construction se trouve à moins de quatre mètres d'un bâtiment situé sur sa parcelle KB-78 ; une des photos, produites devant les premiers juges, était erronée à cet égard et ne permettait pas de s'en rendre compte.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 décembre 2024, la Polynésie française, représentée par Me Quinquis, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable, M. C B n'ayant pas procédé aux formalités de notification prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- à titre subsidiaire, les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 janvier 2025, M. A B, représenté par Me Bourion, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. C B le versement d'une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- la requête est irrecevable, M. C B n'ayant pas procédé aux formalités de notification prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens invoqués sont infondés ;

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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 D,
- et les conclusions de M. Gobeill, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Monsieur A B s'est vu délivrer le 17 juillet 2023 un permis de construire pour la construction d'une maison d'habitation de type OPH sur la terre Raafenua lot 5, cadastrée KB n° 79, à Haapiti sur la commune de Moorea-Maiao. Le 21 août 2023, M. C B, propriétaire de la parcelle voisine cadastrée n° 79, a formé un recours gracieux contre ce permis de construire, qui a été rejeté par une décision du 4 octobre 2023 de la direction de la construction et de l'aménagement du ministère des solidarités et du logement du gouvernement de la Polynésie française. Par un jugement du 9 juillet 2024, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté la requête de M. C B tendant à l'annulation d'une part du permis de construire délivré le 17 juillet 2023 à M. A B et d'autre part de la décision rejetant son recours gracieux. M. C B relève appel de ce jugement.

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : " 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. () ".

3. La requête d'appel de M. C B ayant été introduite le 6 août 2024, il disposait d'un délai de quinze jours francs pour la notifier à la Polynésie française ainsi qu'à M. A B en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Dans leurs mémoires en défense des 18 décembre 2024 et 21 janvier 2025, la Polynésie française et M. A B soutiennent respectivement, sans être contestés, que M. C B n'a pas procédé aux formalités de notification précitées. L'appelant, à qui ces deux mémoires ont été communiqués, n'a jamais justifié avoir procédé à la notification de sa requête d'appel dans les conditions rappelées. Dès lors, la requête d'appel de M. C B se trouve entachée d'une irrecevabilité manifeste qui ne peut plus être couverte en cours d'instance et doit donc être rejetée.

4. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de M. C B le versement d'une somme de 1 500 euros à M. A B au titre des frais qu'il a exposés dans le cadre de la présente instance et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

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

Article 2 : M. C B versera à M. A B une somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. C B, à M. A B ainsi qu'à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 5 juin 2025, à laquelle siégeaient :

- M. Stéphane Diémert, président de la formation de jugement en application des articles L. 234-3 (1er alinéa) et R. 222-6 (1er alinéa) du code de justice administrative,
- Mme Irène Jasmin-Sverdlin, première conseillère,
- Mme Hélène Brémeau-Manesme, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 juillet 2025.

La rapporteure,

H. BREMEAU-MANESME Le président,

S. DIÉMERT

La greffière,

Y. HERBER

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.