

Décision de la Cour administrative d'appel n° 23PA03991 du 30 juin 2025

Cour d'appel de Paris

3ème chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Mme C B a demandé au tribunal administratif de la Polynésie française de condamner la Polynésie française à lui verser, au titre de la succession " Maiti A Faura ", la somme de 126 734 400 F CFP en réparation des préjudices résultant de l'occupation irrégulière de son terrain, somme à parfaire d'un montant mensuel de 324 960 F CFP à compter du 30 mai 2022.

Par un jugement n° 2200295 du 6 juin 2023, le tribunal administratif de Polynésie française a rejeté sa demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 7 septembre 2023, 16 septembre 2024 et 31 octobre 2024, Mme C B, représentée par Me Bouchet, demande à la Cour, dans le dernier état de ses écritures :

- 1°) d'annuler le jugement n° 2200295 du 6 juin 2023 du tribunal administratif de Polynésie française ;
- 2°) de condamner la Polynésie française à lui verser, es-qualité pour la succession " Maiti A Faura ", la somme de 237 628 000 F CFP en réparation des préjudices résultant de l'occupation irrégulière de son terrain, somme à parfaire d'un montant mensuel de 324 960 F CFP à compter du 30 mai 2022 jusqu'à la décision à intervenir ;
- 3°) de mettre à la charge de la Polynésie Française une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa créance n'est pas prescrite ; le point de départ de la prescription quadriennale peut, au plus tôt, être fixé au 29 mars 2018 mais plus vraisemblablement au 12 mars 2020 ; en tout état de cause, la prescription quadriennale ne peut être invoquée pour empêcher l'exécution d'une décision de justice ; la créance n'était ni certaine, ni exigible jusqu'à ce que la question de propriété soit définitivement tranchée par le juge judiciaire ; sa demande a bien été présentée dans les quatre années suivant la décision définitive de la Cour de cassation sur la propriété de la parcelle ;
- le tribunal a statué ultra petita en considérant que sa créance était entièrement prescrite alors que la Polynésie française se bornait à soutenir en première instance que les préjudices ne pouvaient être indemnisés qu'à compter du 1er janvier 2014 ;
- l'appropriation de sa parcelle par la Polynésie française est constitutive d'une emprise irrégulière ; cette emprise s'étend sur 8 124 m² et perdure faute d'ordonnance d'expropriation ; aucune question préjudicielle n'est nécessaire pour apprécier la superficie de l'emprise ;
- sur la base d'une somme de 30 000 F CFP du m² conformément au tarif appliqué par la chambre de l'expropriation, pour une occupation qui dure depuis plus de trente-deux années, elle est fondée à obtenir une indemnisation à hauteur de 237 628 000 F CFP à parfaire de 324 960 F CFP. ;

- les sommes qu'elle a réclamées l'ayant été " sauf à parfaire " elle pouvait les augmenter de manière recevable.

Par des mémoires en défense enregistrés les 24 juillet 2024 et 10 octobre 2024, la Polynésie française, représentée par Me Quinquis, conclut :

1°) à titre principal à ce que le montant des indemnités dues à Mme B au titre de l'emprise irrégulière sur 3 513 m² soient fixées en tenant compte de la prescription quadriennale ou, à défaut, à la somme de 51 377 625 F CFP ;

2°) à titre subsidiaire, que soit renvoyée devant le juge judiciaire la question de la propriété du surplus de la parcelle cadastrée AV n°14 et qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de la décision à intervenir ;

3°) à titre infiniment subsidiaire, à ce que le montant des indemnités dues à Mme B au titre de l'emprise irrégulière de l'ensemble de la parcelle AV n°14 soit fixé en tenant compte de la prescription quadriennale ou, à défaut, à la somme de 118 813 500 F CFP et que la somme mensuelle due à compter du 30 mai 2022 soit limitée à 172 912 F CFP.

La Polynésie française fait valoir que :

- l'emprise irrégulière ne porte que sur 3 513 m² ; la Cour d'appel de Papeete n'a reconnu le droit de propriété de la succession " Maiti A Faura " que sur cette superficie correspondant à la parcelle AV n°14 et non sur le surplus remblayé ;

- le calcul de l'indemnité due au titre de l'emprise irrégulière se fonde sur la valeur locative annuelle de l'emprise réelle correspondant à 3% de la valeur vénale de la parcelle ; la valeur vénale de l'emprise doit être fixée à 15 000 F CFP du m² ;

- l'occupation irrégulière a duré de l'année 1989 au 27 janvier 2022 date de l'ordonnance d'expropriation ;

- l'indemnité allouée doit donc être arrêtée à la somme de 51 377 625 F CFP ;

- le surplus remblayé ne fait pas partie de la propriété de la succession ; que si un doute subsiste sur ce point, il y a lieu de poser une question préjudicielle au juge judiciaire ;

- si l'emprise irrégulière devait être regardée comme portant également sur le surplus remblayé, l'indemnité allouée devrait être arrêtée à la somme de 67 435 875 F CFP ;

- le préjudice subi par la succession est continu et évolutif ; ses créances doivent être rattachées à chacune des années au cours desquelles le préjudice a été subi ; en l'espèce, l'étendue du droit de propriété de la succession n'a été connue qu'à l'issue de l'arrêt de la Cour d'appel de Papeete du 29 mars 2018 ; le délai de prescription a commencé à courir au 1er janvier 2019 ; les créances nées après 2018 ne sont pas prescrites ; au contraire, la requérante ne détient aucune créance née avant la date de l'arrêt de la Cour d'appel de Papeete dans la mesure où sa créance n'était pour cette période ni certaine, ni liquide ; en tout état de cause, la première demande indemnitaire préalable ayant été présentée le 30 mai 2022, l'ensemble des créances nées avant le 1er janvier 2018 sont prescrites ;

- les demandes indemnitaires de la requérante ont été augmentées en cours d'instance et sont, dans cette mesure, irrecevables puisque cette augmentation ne résulte pas d'une aggravation du dommage.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 ;
- 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 Palis De Koninck,
- les conclusions de Mme Dégardin, rapporteure publique,
- et les observations de Me Bouchet, représentant Mme B.

Une note en délibéré a été produite pour Mme B le 24 juin 2025.

Considérant ce qui suit :

1. La Polynésie française a entrepris de sécuriser le site des grottes de Mara'a sise à Paea sur l'île de Tahiti. Aux abords des grottes situées sur la parcelle AV 15, se trouve au sud une parcelle AV 14 puis une surface remblayée sur laquelle ont été créés une route et deux parkings de part et d'autre de celle-ci. Ces aménagements ont été réalisés par la Polynésie française en 1989. En 2009, cette dernière a obtenu par voie d'expropriation, la propriété de la parcelle AV 15 qui appartenait jusqu'alors à la succession Maiti a Faura. Un litige est alors apparu sur la propriété de la parcelle AV 14 et du surplus remblayé qui sert de terrain d'assiette à la route et aux parkings. Le 9 octobre 2009, Mme B, agissant pour la succession Maiti a Faura, a saisi le tribunal civil de première instance de Papeete d'une action tendant à la reconnaissance de son droit de propriété sur la terre Vainahoa ou Papenahoa en ce compris la parcelle AV 15 et le surplus remblayé. Par un jugement du 15 octobre 2014, sa demande a été rejetée. Par une décision du

29 mars 2018, la Cour d'appel de Papeete a annulé ce jugement et indiqué, d'une part, que la parcelle AV 14 était la propriété des ayants droits A a Faura, d'autre part, que la Polynésie française occupait de manière irrégulière, en l'absence d'expropriation, ce platier privé incorporé au domaine public maritime puis au domaine privé du territoire par arrêté du 17 juillet 1989. Par un arrêt du 12 mars 2020, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la Polynésie française à l'encontre de cette décision.

2. A la suite de ces décisions de justice Mme B a saisi le 11 septembre 2018 la chambre de l'expropriation du tribunal civil de première instance de Papeete afin de faire constater l'emprise irrégulière par la Polynésie française de la terre Vainahoa ou Papenahoa pour une superficie totale de 8 124 m². Par un jugement du 25 janvier 2022, le juge de l'expropriation a renvoyé Mme B à mieux se pourvoir devant le juge administratif concernant l'indemnisation de l'emprise irrégulière. Parallèlement, le conseil des ministres a ordonné par arrêté du 24 décembre 2020, l'ouverture de deux enquêtes publiques l'une préalable à la déclaration d'utilité publique et l'autre parcellaire en vue de la réalisation du projet d'aménagement des infrastructures routières et de mise en valeur du lieu-dit Grotte de Mara'a. Le projet a été déclaré d'utilité publique par un arrêté du 30 avril 2021 qui a déclaré cessible la terre cadastrée AV 14 pour une superficie de 3 903 m² appartenant à la succession Maiti a Faura. Par une ordonnance du 27 janvier 2022, le juge de l'expropriation a déclaré expropriée la parcelle

AV 14 d'une superficie de 3 903 m² au profit de la Polynésie française.

3. Par courrier du 30 mai 2022, Mme B, agissant pour la succession Maiti a Faura, a adressé à la Polynésie française une demande préalable d'indemnisation du préjudice résultant pour elle de l'occupation irrégulière de la parcelle AV 14 et du surplus remblayé.

Mme B relève appel du jugement du tribunal administratif de Polynésie française du 6 juin 2023 qui a rejeté sa demande tendant à la condamnation de la Polynésie française à lui verser une somme de 126 734 400 F CFP, à parfaire d'un montant mensuel de 324 960 F CFP à compter du 30 mai 2022 jusqu'à la décision à intervenir.

Sur les conclusions aux fins d'indemnisation :

En ce qui concerne l'emprise irrégulière :

4. L'implantation d'un ouvrage public sur une parcelle appartenant à une personne privée, qui a pour effet de déposséder le propriétaire de cette parcelle d'un élément de son droit de propriété, ne peut être régulièrement mise à exécution qu'après soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit l'institution de servitudes légales ou l'intervention d'un accord amiable conclu avec les propriétaires intéressés.

5. Mme B sollicite l'indemnisation de l'occupation irrégulière de 8 124 m² de terre correspondant pour 3 513 m² à la parcelle AV 14 et pour 4 611 m² au surplus remblayé

(1 133 m² pour le parking côté montagne, 1 598 m² pour la route et 1 880 m² pour le parking côté mer).

En défense, la Polynésie française conteste la superficie de l'emprise au motif que la propriété de la succession Maiti a Faura n'est établie que sur la parcelle AV 14.

6. Toutefois, il résulte de l'instruction que la terre Vainahoa ou Papenahoa appartenant à la famille A a Faura depuis 1853, incluant les parcelles AV 15 et AV 14, était initialement délimitée au sud par la mer. Cette limite sud de la propriété résulte tant du procès-verbal de bornage établi en 1928 auquel était annexé un plan que des décisions de la Cour d'appel de Papeete du

29 mars 2018 et de la Cour de cassation du 12 mars 2020. A ce titre, la Cour de cassation a expressément indiqué que " en se fondant sur le Tomite dont l'interprétation était nécessaire et exclusive de dénaturation, ainsi que sur un procès-verbal de bornage établi en 1928 et des plans et des photographies aériennes, la cour d'appel, qui a constaté que la terre Papenahoa avait, à l'origine, pour limite Sud " la mer en bordure de l'océan ", en a souverainement déduit que cette terre inscrite au nom A a Faura s'étendait, jusqu'au récif, incluant la parcelle AV n° 14 ". Aussi, et nonobstant le dispositif de l'arrêt de la Cour d'appel qui se borne à reconnaître la propriété de la succession sur la parcelle AV 14, il résulte de l'instruction que sa propriété s'étend également sur le surplus remblayé sur lequel ont été construits la route et les parkings. Contrairement à ce que soutient la Polynésie française, la question de la propriété de ces 4 611 m² ne pose pas de difficulté sérieuse qui impliquerait de saisir le juge judiciaire d'une question préjudicielle. Dans ces conditions, Mme B est fondée à soutenir que la Polynésie française a irrégulièrement occupé une superficie totale de 8 124 m² de terres appartenant à la succession Maiti a Faura.

En ce qui concerne la prescription quadriennale :

7. Aux termes du premier alinéa de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics, applicable au présent litige : " Sont prescrites, au profit de l'État, des départements et des communes, sans préjudice des déchéances particulières édictées par la loi, et sous réserve des dispositions de la présente loi, toutes créances qui n'ont pas été payées dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été

acquis ". Aux termes de l'article 2 de la même loi : " La prescription est interrompue par : / Toute demande de paiement ou toute réclamation écrite adressée par un créancier à l'autorité administrative, dès lors que la demande ou la réclamation a trait au fait générateur, à l'existence, au montant ou au paiement de la créance, alors même que l'administration saisie n'est pas celle qui aura finalement la charge du règlement ".

8. Lorsque la responsabilité d'une personne publique est recherchée, les droits de créance invoqués en vue d'obtenir l'indemnisation des préjudices doivent être regardés comme acquis, au sens de ces dispositions, à la date à laquelle la réalité et l'étendue de ces préjudices ont été entièrement révélées, ces préjudices étant connus et pouvant être exactement mesurés. La créance indemnitaire relative à la réparation d'un préjudice présentant un caractère continu et évolutif doit être rattachée à chacune des années au cours desquelles ce préjudice a été subi.

9. Pour l'application de ces règles, la créance du propriétaire d'un bien immobilier relative à l'indemnisation des préjudices résultant pour lui de l'occupation irrégulière, sans extinction du droit de propriété, de ce bien par une personne publique présente un caractère continu et évolutif et doit, en conséquence, être rattachée à chacune des années au cours desquelles ces préjudices ont été subis.

10. Il résulte de l'instruction que si la succession Maiti a Faura pouvait, dès la construction de la route et des parkings aux abords des grottes de Mara'a, constater que la Polynésie française occupait la terre qu'elle considérait lui appartenir, sa propriété était contestée par le territoire qui avait intégré lesdites parcelles à son domaine privé. La qualité de propriétaire de la succession n'a été reconnue, pour la première fois, qu'en 2018 par la Cour d'appel de Papeete. La réalité et l'étendue de l'emprise irrégulière, et par conséquent du préjudice subi par la succession, n'ont été connues qu'à compter de cette date, la demande présentée par Mme B ayant été rejetée en première instance. La requérante a adressé à la Polynésie française une demande préalable d'indemnisation le 30 mai 2022. A cette date, la créance relative à l'occupation irrégulière de la parcelle AV 14 et du surplus remblayé par le territoire depuis 1989 n'était donc pas prescrite. L'exception de prescription quadriennale soulevée en défense ne peut qu'être écartée.

En ce qui concerne l'évaluation du préjudice :

11. En l'absence d'extinction du droit de propriété, la réparation des conséquences dommageables résultant de la décision d'édifier un ouvrage public sur une parcelle appartenant à une personne privée ne saurait donner lieu à une indemnité correspondant à la valeur vénale de la parcelle, mais uniquement à une indemnité moindre d'immobilisation réparant le préjudice résultant de l'occupation irrégulière de cette parcelle.

12. Il résulte de l'instruction, notamment du jugement du tribunal civil de première instance de Papeete du 2 avril 2024 fixant l'indemnité d'expropriation pour la parcelle AV 14, que la valeur vénale de cette parcelle a été évaluée à 15 000 F CFP par la commission des domaines en 2009 et que cette évaluation était identique en 2021. Il ressort de ce même jugement que, depuis la vente d'une propriété voisine en 2023, la valeur vénale de la parcelle peut être fixée à

30 000 F CFP. Sur cette base, la valeur locative de la parcelle AV 14, et par extrapolation du surplus remblayé donnant directement sur le lagon, peut être arrêtée, comme le propose la Polynésie française, sans être contredite sur ce point, à 3% de la valeur vénale des terres. L'indemnité à laquelle peut prétendre la succession Maiti a Faura s'élève donc à 450 F CFP du m² par an jusqu'en 2023 puis à 900 F CFP du m² par an.

13. D'une part, compte tenu de la superficie de l'emprise irrégulière, arrêtée au point 6 à 8 124 m², le montant annuel de l'indemnisation peut être fixée à 120 641 400 F CFP pour la période courant de 1989 à janvier 2022, l'expropriation d'une partie de la parcelle ayant alors été prononcée le 27 janvier 2022. Pour la période courant du 1er février 2022 au 30 mai 2022,

Mme B peut prétendre à une somme de 691 650 F CFP pour l'emprise irrégulière de 4 611 m². Dans la mesure où Mme B avait initialement limité ses demandes indemnitaires à la somme de 126 764 700 F CFP pour la période comprise entre 1989 et mai 2022, il n'y a pas lieu de se prononcer sur la fin de non-recevoir soulevée en défense par la Polynésie française tirée de ce que ses dernières demandes seraient irrecevables car nouvelles.

14. D'autre part, compte tenu de l'emprise irrégulière de 4 611 m² et de la valeur locative retenue au point précédent, Mme B peut prétendre au versement d'une somme mensuelle de 345 825 F CFP à compter de juin 2022. L'intéressée ayant limité sa demande à la période courant jusqu'à la date du présent arrêt à une somme mensuelle de 324 960 F CFP, la Polynésie française ne peut être condamnée à lui verser une somme supérieure à 5 849 280 F CFP.

15. Il résulte de ce qu'il précède que Mme B est fondée à solliciter la condamnation de la Polynésie française à verser à la succession Maiti a Faura la somme de 127 182 330 F CFP à raison de l'occupation irrégulière de la parcelle AV 14 et du surplus remblayé. Elle est en conséquence fondée à obtenir l'annulation du jugement attaqué du tribunal administratif de Polynésie française, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la régularité de ce jugement.

Sur les frais liés à l'instance :

16. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de Mme B, qui n'est pas partie perdante dans la présente instance, la somme que la Polynésie française demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par Mme B et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : La Polynésie française est condamnée à verser à la succession Maiti a Faura représentée par Mme B la somme de 127 182 330 F CFP.

Article 2 : Le jugement du tribunal administratif de Polynésie française du 6 juin 2023 est annulé.

Article 3 : La Polynésie française versera une somme de 1 500 euros à Mme B au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions présentées par la Polynésie française au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à Mme C B et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 6 juin 2025 à laquelle siégeaient :

M. Delage, président,

Mme Julliard, présidente assesseure,

Mme Palis De Koninck, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 juin 2025.

La rapporteure,

M. PALIS DE KONINCK

Le président,

Ph. DELAGE

Le greffier,

E. MOULIN

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.