

Décision de la Cour administrative d'appel n° 24PA04895 du 18 septembre 2025

Cour d'appel de Paris

1ère chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Par une requête enregistrée le 8 décembre 2023, MM. C et A B ont demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler la décision du 2 février 2023 par laquelle la SCI Temana Beach s'est vu délivrer un permis de construire pour deux villas avec piscine, dix bungalows avec piscine et un hangar de stockage, sur une parcelle cadastrée n° 155 section RD, située à Haapiti sur la commune de Moorea-Maiao, ainsi que le rejet, en date du 18 octobre 2023, du recours gracieux formé contre ladite décision.

Par un jugement n° 2300569 du 1er octobre 2024, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté leur demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête et deux mémoires complémentaires, enregistrés les 29 novembre 2024, 21 janvier et 4 mars 2025, M. C B et M. A B, représentés par Me Bouyssié, demandent à la Cour, dans le dernier état de leurs écritures :

- 1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de la Polynésie française du 1er octobre 2024 ;
- 2°) d'annuler d'une part le permis de construire n° 22-267-5/VP/DCA accordé le 2 février 2023 à la société civile immobilière (SCI) Temana Beach, et d'autre part la décision n° 002845/MSF/DCA du 18 octobre 2023 rejetant le recours gracieux de M. C B ;
- 3°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 500 000 XFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

S'agissant de la recevabilité de leur requête :

- leur requête était recevable en ce qu'ils bénéficient d'une présomption d'intérêt à agir en tant que voisins immédiats du projet et justifient de plusieurs atteintes à leur cadre de vie ainsi qu'à l'utilisation de la servitude de passage ;
- leur requête de première instance n'est pas tardive dès lors que le panneau d'affichage du permis de construire était incomplet, n'a pas été apposé pendant deux mois et n'était pas visible et lisible de l'extérieur du terrain, la SCI Temana Beach ayant cherché à délibérément dissimuler le projet de construction ;

S'agissant de la légalité du permis de construire :

- le dossier de demande de permis de construire était incomplet et contenait des informations inexactes de nature à fausser l'appréciation de l'administration ;
- le permis de construire a été délivré à l'issue d'une procédure irrégulière en raison du défaut de consultation de l'autorité sanitaire visée à l'article 7 de la délibération n° 87-48 AT du 29 avril 1987 ;
- le permis de construire méconnaît les dispositions des articles 9 UC 3 du plan général d'aménagement (PGA) relatives aux voies d'accès et de desserte du projet, ainsi que celles de l'article A. 514-11 du code

de l'aménagement relatives aux établissements recevant du public ;

- il méconnaît les dispositions de l'article A. 114-23 du code de l'aménagement relatif au dimensionnement des aires de stationnement ;
- il méconnaît les dispositions de l'article LP. 144-2 du code de l'aménagement relatif à l'aménagement d'une aire de retournement ;
- il n'est pas établi que le débit horaire de pression des bouches d'incendie accessibles serait suffisant ;
- la construction de douze piscines est incompatible avec l'objectif de préservation des ressources naturelles en eau, tel qu'énoncé par les articles LP. 100-5 et LP. 114-6 §2 du code de l'aménagement ;
- le projet méconnaît les règles d'implantation des constructions prévues par le code de l'aménagement et par le PGA.

Par un mémoire en défense, enregistré le 14 janvier 2025, la Polynésie française, représentée par Me Marchand, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable en l'absence d'intérêt à agir des requérants, en raison de l'expiration des délais de recours et du non-respect des formalités exigées par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- au fond les moyens invoqués par MM. B ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à la société civile immobilière Temana Beach, qui n'a pas produit d'observations.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- 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 Hélène Brémeau-Manesme,
- et les conclusions de M. Jean-François Gobeill, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 2 février 2023, la Polynésie française a délivré à la société civile immobilière Temana Beach un permis de construire en vue de la réalisation de deux villas avec piscine, dix bungalows avec piscine et un hangar de stockage sur une parcelle cadastrée n° 155 section RD (Terre Domaine de Tiahura lot n° 1 lot W1), située à Haapiti, commune de Moorea-Maiao. Par un jugement du 1er octobre 2024, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté comme irrecevable la demande de MM. C et A B tendant à l'annulation de ce permis de construire ainsi que la décision du 18 octobre 2023 rejetant le recours gracieux de M. C B. Par la présente requête, MM. C et A B relèvent appel du jugement du 1er octobre 2024.

Sur la recevabilité de la requête d'appel :

En ce qui concerne l'intérêt à agir de MM. C et A B :

2. Aux termes de l'article R. 811-1 du code de justice administrative : " Toute partie présente dans une instance devant le tribunal administratif ou qui y a été régulièrement appelée, () peut interjeter appel contre toute décision juridictionnelle rendue dans cette instance. ". MM. C et A B, qui étaient présents dans la première instance devant le tribunal administratif de la Polynésie française, sont fondés à interjeter appel contre le jugement n° 2300569 rendu le 1er octobre 2024 par cette juridiction.

En ce qui concerne les notifications prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme :

3. 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. / () ".

4. 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.

5. La Polynésie française soutient que MM. B n'ont pas respecté, dans le délai de quinze jours francs à compter du dépôt de la requête d'appel, l'obligation de notification prévue à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. MM. B font valoir que la mention relative à cette obligation ne figurait pas sur le panneau d'affichage du permis de construire. Est produite au dossier une photographie du panneau implanté sur le terrain concerné, qui ne permet pas de constater l'apposition de cette mention. A

également été versé un constat d'huissier, daté du 15 février 2023, qui a examiné le panneau d'affichage et qui n'y a pas relevé non plus la présence de la mention relative à l'obligation de notification du recours. Par suite, en l'absence d'éléments permettant d'établir le respect des formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article ne sont pas opposables à MM. B s'agissant de la recevabilité de la requête d'appel. Dès lors, la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française quant à la tardiveté de la requête d'appel de MM. B doit être écartée.

Sur la régularité du jugement attaqué :

En ce qui concerne l'intérêt à agir de MM. C et A B :

6. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ".

7. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

8. Il ressort des pièces du dossier que MM. B sont les voisins immédiats de la parcelle accueillant le projet litigieux, M. A B étant même le propriétaire de la parcelle adjacente à celle accueillant le projet. Ce projet a pour objet la construction de deux villas, dix bungalows et d'un hangar, l'ensemble étant destiné à des locations touristiques pouvant accueillir une trentaine de personnes. En sus des potentielles nuisances sonores et visuelles, aucune végétalisation pouvant faire écran n'étant à priori prévue, MM. B peuvent aussi être impactés par la présence des occupants des constructions projetées sur la servitude de passage, dont ils sont utilisateurs pour accéder à leur propriété. Compte tenu de ces éléments, tels qu'ils ressortent notamment du rapport établi par le bureau d'études Vetea versé à

l'instance, MM. C et A B justifient d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté. Par suite, MM. B sont fondés à soutenir que le jugement attaqué du 1er octobre 2024, qui a rejeté leur demande comme irrecevable pour défaut d'intérêt à agir, est irrégulier et doit être annulé.

9. La Polynésie française fait également valoir que le recours gracieux et le recours contentieux exercés par MM. B respectivement les 12 septembre 2023 et 8 décembre 2023 à l'encontre du permis de construire litigieux délivré le 2 février 2023 sont tardifs et que la demande aurait ainsi dû être rejetée par les premiers juges pour ce motif.

10. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : " Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. ". Aux termes de son article A. 424-16 : " Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. / Il indique également, en fonction de la nature du projet : / a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; / b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; / c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; / d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. ". Son article A. 424-17 dispose que : " Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : / " Droit de recours : / " Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). / " Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). " ". Aux termes, enfin, de son article A. 424-18 : " Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. ".

11. En l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier que le panneau d'affichage du permis de construire litigieux comportait la mention relative au droit de recours prévue par l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme précité, la présence de celle-ci n'ayant pas été constatée par l'huissier dans son rapport précité du 15 février 2023. Il ressort par ailleurs des pièces du dossier que la mention relative à la hauteur des bâtiments projetés, laquelle constitue une mention substantielle, était affectée d'une erreur substantielle dès lors qu'était indiquée une hauteur de 4 mètres sur le panneau d'affichage alors que dans le dossier sur la base duquel le permis de construire litigieux a été délivré était prévue une hauteur de 4,78 mètres pour les villas et de 5,92 mètres pour les bungalows . Enfin, ainsi que le font

valoir MM. B en se prévalant de plusieurs attestations de voisins et témoins, il n'est pas établi que le panneau ait été affiché pendant toute la durée du chantier, conformément aux prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme précitées, cette preuve n'étant pas rapportée par le bénéficiaire du permis de construire, ainsi que cela lui incombe. Dès lors, l'absence et le caractère erroné de certaines mentions sur le panneau d'affichage du permis de construire contesté ainsi que le non-respect du délai d'affichage rendent inopposable à MM. C et A B le délai de recours contentieux prévu à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme. Par suite, la fin de non-recevoir opposée en appel par la Polynésie française et tirée de la tardiveté de la demande de première instance au regard des dispositions de l'article précitées R. 600-2 du code de l'urbanisme doit être écartée.

12. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de renvoyer l'affaire devant le tribunal administratif de la Polynésie française pour qu'il statue à nouveau sur la demande de M. A B et M. C B.

Sur les frais de l'instance :

13. 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 la Polynésie française une somme totale de 1 500 euros au titre des frais exposés dans le cadre de la présente instance et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : Le jugement n° 2300569 du 1er octobre 2024 du tribunal administratif de la Polynésie française est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée devant le tribunal administratif de la Polynésie française.

Article 3 : La Polynésie française versera à M. C B, à M. A B une somme totale de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. C B, à M. A B ainsi qu'à la Polynésie française.

Copie en sera adressée à la société civile immobilière Temana Beach.

Délibéré après l'audience du 4 septembre 2025, à laquelle siégeaient :

- M. Ivan Luben, président de chambre,
- M. Stéphane Diémert, président-assesseur,
- Mme Hélène Brémeau-Manesme, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 septembre 2025.

La rapporteure,

H. BREMEAU-MANESME Le président,

I. LUBEN

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 huissiers 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.