

## Décision du Tribunal administratif n° 2500037 du 24 juin 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 27 janvier et 12 mai 2025, l'association syndicale des lotissements Lancery-Caldeira, M. C... G..., M. P... U..., M. S... I..., Mme L... A..., Mme AD... V..., Mme AE... Z..., M. AF... AA..., Mme AC... R..., M. AB... G..., M. F... E..., les conjoints B..., M. C... K..., Mme Q... Y..., Mme N... D..., M. O... X... et Mme T... W..., représentés par la Selarl Jurispol, demandent au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire délivré le 30 juillet 2024 par le président de la Polynésie française à la SAS « Arue 31 », représentée par M. H..., pour des travaux de construction d'un immeuble comprenant 24 logements en R + 4 avec un parking au rez-de-chaussée, dénommé « Résidence Le Hameau de Arue », sur la parcelle n° 31 A (Lot 7 - Domaine Marcillac du lotissement Lancery) située à Arue ;

2°) d'annuler la décision du 29 novembre 2024 par laquelle le président de la Polynésie française a rejeté leur recours administratif préalable tendant à l'annulation du permis de construire susmentionné ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

la requête est recevable tant en termes de délais que d'intérêt pour agir ;

la surface « couverte » autorisée du projet est supérieure au seuil de 50 % de la parcelle à construire prescrit par l'article 4H du règlement d'urbanisme applicable ;

en application de l'article 6 H du règlement d'urbanisme, la voirie d'accès n'est pas adaptée pour accueillir le projet collectif en litige ;

en aggravant l'encombrement d'une servitude d'accès, déjà insuffisamment large, le permis de construire litigieux est entaché d'une erreur d'appréciation ; la construction se situe en outre à une distance de seulement 5,03 mètres au point le plus proche de l'alignement de la servitude ; les deux places visiteurs que prévoit le projet sont insuffisantes ;

la construction litigieuse se situe à une distance de 5 à 6 mètres de la limite de propriété, soit à une distance inférieure à ce que prescrit l'article 9 H du règlement d'urbanisme ;

la règle prescrite à l'article 12 H 1° du règlement d'urbanisme ne semble pas être respectée en ce qui concerne la façade Nord où la voie est plus étroite ;

la hauteur maximale de la construction en intégrant les garde-corps sur acrotères excède ce qui est autorisé à l'article 12 H 2° du règlement d'urbanisme qui prescrit une hauteur de construction inférieure

à 11 mètres par rapport au terrain naturel ;

le dossier de permis de construire n'a pas permis de lever les réserves formulées par la commune s'agissant de la distance entre les raccords d'alimentation des colonnes sèches et des poteaux incendie, ce qui avait justifié l'avis défavorable du maire de Arue en application de l'article LP 114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;

s'agissant de la servitude d'accès au projet qui est en indivision, les propriétaires des lotissements Lancery et Caldeira ont fait part de leur opposition à l'utilisation de la servitude pour des logements collectifs ; les réseaux existants ne sont pas dimensionnés pour recevoir de l'habitat collectif ; les autorisations des lotissements susmentionnés n'ont pas été données ;

leur recours n'excède en rien la défense de leurs intérêts légitimes ; les demandes reconventionnelles formées par la société « Arue 31 » ne respectent pas le formalisme requis à l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 6 mars et 23 avril 2025, la société « Arue 31 », représentée par la Selarl GroupAvocats, conclut au rejet de la requête et à ce que les requérants soient solidairement condamnés à payer une amende de 1 193 300 F CFP en application de l'article R. 741-12 du code de justice administrative, à ce que ceux-ci soient également condamnés solidairement à lui verser la somme de 28 800 000 F CFP en réparation des préjudices subis du fait des frais liés au changement de planning de construction, au gardiennage du site, et aux charges financières diverses supportées pendant la durée de la procédure, et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 400 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que le recours est irrecevable au motif que l'obligation de notification prescrite à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'a pas été respectée et que les requérants, qu'il s'agisse des personnes physiques comme de l'association syndicale, ne démontrent pas leur qualité pour agir et, d'autre part, que les moyens exposés par les requérants sont erronés ou inopérants.

Par un mémoire enregistré le 18 mars 2025, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable au motif du non-respect de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et de l'absence d'intérêt à agir des requérants et, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par les requérants ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 16 mai 2025, la clôture de l'instruction a été fixée au 2 juin 2025.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

la décision du 30 avril 2025 par laquelle la première présidente de la cour d'appel de Papeete a désigné Mme Adeline Boudry, vice-présidente placée auprès de la première présidente de la cour d'appel de Papeete, pour compléter l'audience du tribunal administratif du 10 juin 2025 ;

la décision du 16 mai 2025 par laquelle le président du tribunal administratif de la Polynésie française a désigné Mme J... Busidan pour exercer les fonctions de présidente d'audience collégiale.

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 M. Graboy-Grobescio,
- et les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de Me Quinquis pour l'association syndicale des lotissements Lancery-Caldeira et les autres requérants, celles de M. M... représentant la Polynésie française et celles de Me Jourdain pour la SAS « Arue 31 ».

Considérant ce qui suit :

Par une demande enregistrée le 29 janvier 2024 par la direction de la construction et de l'aménagement, la SAS « Arue 31 » a sollicité un permis de construire pour des travaux de construction d'un immeuble comprenant 24 logements en R + 4 avec un parking au rez-de-chaussée, dénommé « Résidence Le Hameau de Arue », sur la parcelle n° 31 A (Lot 7 - Domaine Marcillac du lotissement Lancery) située à Arue. Ce permis de construire, dont les requérants susvisés demandent l'annulation, a été accordé, le 30 juillet 2024, par le président de la Polynésie française.

Sur la fin de non-recevoir opposée par la société « Arue 31 » et la Polynésie française tenant à la méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme :

D'une part, 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. (...). L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter 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 déferé 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. / (...) ».

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.

En dépit de la fin de non-recevoir qui leur a été opposée en défense par la société « Arue 31 » et la Polynésie française, il ressort des pièces du dossier, particulièrement des justificatifs postaux versés aux débats, que si les requérants ont justifié de la notification de leur recours administratif prescrite par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, ils n'en ont pas justifié s'agissant de leur recours contentieux dans le délai exigé par les dispositions mentionnées au point 2.

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, 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 dispositions prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, lesquelles sont dès lors opposables aux requérants.

En conséquence de ce qui précède, la fin de non-recevoir commune opposée en défense par la Polynésie française et la société « Arue 31 » 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, et la requête doit être rejetée pour ce motif.

Sur l'amende pour recours abusif :

Aux termes de l'article R. 741-12 du code de justice administrative : " Le juge peut infliger à l'auteur d'une requête qu'il estime abusive une amende dont le montant ne peut excéder 10 000 euros ". La faculté prévue par ces dispositions constituant un pouvoir propre du juge, les conclusions de la société « Arue 31 » tendant à ce que les requérants soient condamnés à une telle amende ne peuvent, en tout état de cause, qu'être rejetées.

Sur les autres conclusions reconventionnelles formées par la société « Arue 31 » :

Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts ». Hors du champ de cet article, en raison de la nature particulière du recours pour excès de pouvoir, des conclusions reconventionnelles tendant à ce que le requérant soit condamné à payer à une personne mise en cause, des dommages et intérêts pour procédure abusive, ne peuvent être utilement présentées dans une instance en annulation pour excès de pouvoir.

Il ne résulte pas de l'instruction que le droit des requérants de former un recours contre le permis de construire accordé à la société « Arue 31 » aurait été mis en œuvre dans des conditions qui traduiraient de leur part un comportement abusif. Par suite, les conclusions indemnitaires de la société bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme contestée, devant être regardées comme fondées sur les dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la Polynésie française, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants susvisés la somme de 150 000 F CFP à verser à la société « Arue 31 » au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**D E C I D E :**

Article 1er : La requête présentée par l'association syndicale des lotissements Lancery-Caldeira, M. G..., M. U..., M. I..., Mme A..., Mme V..., Mme Z..., M. AA..., Mme R..., M. G..., M. E..., les consorts B..., M. K..., Mme Y..., Mme D..., M. X... et Mme W..., est rejetée.

Article 2 : Les requérants susvisés verseront collectivement à la société « Arue 31 » la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions formulées par société « Arue 31 » au titre de l'article R. 741-12 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Les conclusions de la société « Arue 31 » présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association syndicale des lotissements Lancery-Caldeira, M. C... G..., M. P... U..., M. S... I..., Mme L... A..., Mme AD... V..., Mme AE... Z..., M. AF... AA..., Mme AC... R..., M. AB... G..., M. F... E..., les consorts B..., M. C... K..., Mme Q... Y..., Mme N... D..., M. O... X... et Mme T... W..., à la SAS « Arue 31 » et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 10 juin 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Busidan, présidente, présidant la formation de jugement en application de l'article R. 222-17 du code de justice administrative,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

Mme Adeline Boudry, vice-présidente placée auprès de la première présidente de la cour d'appel de Papeete.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 juin 2025.

Le rapporteur,

Graboy-Grobescio

La présidente,

H. BusidanLa greffière,

D. Oliva-Germain

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,