

Décision de la Cour administrative d'appel n° 23PA03979 du 11 décembre 2025

Cour d'appel de Paris

1ère chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société civile immobilière (SCI) A Tahī Ra a demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler, d'une part, la décision du 9 mars 2021 n° 21-33-3 MLA/DCA par laquelle le ministre de l'aménagement et du logement a reconnu l'existence d'un permis de construire tacite au profit de la SCI Janze et, d'autre part, ledit permis de construire.

Par un jugement n° 2200648 du 6 juin 2023, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté sa demande.

Par un arrêt avant dire droit du 20 mai 2025, la Cour a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête d'appel formée par la SCI A Tahī Ra tendant à l'annulation du permis de construire n° 21-33-3 MLA/DCA délivré à la SCI Janze aux fins de construction d'une maison individuelle, et a invité le pétitionnaire à justifier, dans le délai d'un mois, de la délivrance d'un nouveau permis de construire régularisant le vice tenant à la méconnaissance de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française et de l'article 2.1.1.3 du règlement du plan de prévention des risques naturels de Punaauia relatifs à la production d'une étude géotechnique.

Procédure devant la Cour :

Par une requête et deux mémoires complémentaires, enregistrés les 23 juin, 3 octobre et 16 novembre 2025, ce dernier non communiqué, la SCI A Tahī Ra, représentée par Me Lenoir, demande à la Cour, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler le jugement du 6 juin 2023 du tribunal administratif de la Polynésie française ;

2°) d'annuler la décision n° 21-33-3/MLA.DCA du 9 mars 2021 par laquelle la direction de la construction et de l'aménagement a établi que la SCI Janze disposait d'un permis de construire tacite à compter du 27 février 2021, ainsi que ledit permis de construire ;

3°) d'annuler le nouveau permis de construire modificatif délivré à la SCI Janze le 19 juin 2025 ;

4°) de mettre à la charge de la SCI Janze et de la Polynésie française une somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

l'étude géotechnique du 25 mars 2021 produite à l'appui du permis de construire modificatif ne saurait avoir régularisé le vice affectant le permis de construire initial en ce que cette étude a été effectuée sur la base de plans datés de février 2021, qui ont évolué depuis, puisque les documents réactualisés au 20 juin 2022 font état de deux terrassements du terrain, avec des nouveaux dénivelés de quatre mètres, d'une modification de la voie de desserte, de quatre emplacements de stationnement et d'un nouvel emplacement du garage ;

le nouveau dossier de demande de permis de construire présenté par la SCI Janze est de ce fait incomplet, en ce que l'étude géotechnique exigée par les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française aurait dû être actualisée compte tenu de l'évolution du projet ;

les opérations de terrassement prévues en 2022 et réalisées depuis ont été effectuées en méconnaissance des dispositions des articles LP. 1310-2 alinéa 3 et A. 1310-3-4 du code de l'environnement de la Polynésie française, qui prévoient une notice d'impact pour tous travaux de terrassements de plus de 2 000 mètres cubes ;

le nouveau permis de construire modificatif est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que les gérants de la SCI Janze occupent la maison édifiée sans qu'un certificat de conformité leur ait été délivré ;

le permis de construire modificatif est entaché de fraude.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 24 juin et 21 octobre 2025, la SCI Janze, représentée par Me Millet, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société A Tahi Ra le versement d'une somme de 7 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

le nouveau moyen relatif aux terrassements du terrain est irrecevable comme étant dirigé contre le permis initial ;

le permis de construire du 19 juin 2025 a été délivré au visa des plans actualisés mentionnant le terrassement du bas du talus ; la réalisation de ce terrassement avait été portée à la connaissance de la direction de la construction et de l'aménagement en avril 2023 ;

le volume des terrassements est inférieur à 2 000 mètres cubes ;

l'étude géotechnique n'avait pas besoin d'être actualisée, ainsi que l'atteste le cabinet Apigeo ; en tout

état de cause, cette étude n'était pas obligatoire en ce qui concerne le permis initial ; le projet n'a pas évolué en ce qu'aucune modification de l'emplacement ou de la configuration du garage n'a été effectuée entre le projet initial et le projet réalisé ; en ce qui concerne la voie de desserte et les quatre places de parking, il s'agit d'aménagements de surface, non soumis à permis de construire, qui n'ont pas d'incidence sur la stabilité du sol.

La requête a été communiquée à la Polynésie française, qui n'a pas produit d'observations.

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 l'environnement 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,
- les conclusions de M. Jean-François Gobeill, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

La SCI A Tahī Ra a demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler le permis de construire tacite délivré par la Polynésie française à la SCI Janze, à compter du 27 février 2021, pour la construction d'une maison individuelle. Par jugement du 6 juin 2023, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté sa demande. Saisie par la SCI A Tahī Ra, la Cour, par jugement avant dire droit du 20 mai 2025, a, sur le fondement de l'article

L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sursis à statuer et a invité la SCI Janze à justifier, dans le délai d'un mois, de la délivrance d'un nouveau permis de construire régularisant le vice tenant à la méconnaissance de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française et de l'article 2.1.1.3 du règlement du plan de prévention des risques naturels de Punaauia, exigeant la production d'une étude géotechnique.

Par une décision n° 25-453-4/MFL/DCA du 19 juin 2025, la Polynésie française a délivré un nouveau permis de construire, modificatif, à la SCI Janze. Ce nouveau permis de construire a été délivré sur la base d'un dossier comprenant une étude géotechnique datée du 25 mars 2021, réalisée par le cabinet Apigeo.

Sur la légalité du nouveau permis de construire :

En premier lieu, la SCI A Tahī Ra soutient que la production de cette étude géotechnique ne saurait régulariser le vice affectant le permis de construire initial, relevé par la Cour par jugement avant dire droit, en ce que le projet de construction de la SCI Janze a évolué depuis la réalisation de cette étude, nécessitant dès lors son actualisation. Elle fait ainsi valoir que deux terrassements ont été prévus et effectués dans le jardin, ainsi que cela ressort du plan de masse actualisé du 20 juin 2022 et de photos, et que quatre emplacements de stationnement, un nouvel emplacement pour le garage et une modification de la voie de desserte ont été réalisés. Toutefois, il ressort d'une attestation du 23 juin 2025 du directeur du cabinet Apigeo que l'étude géotechnique du 25 mars 2021 a été effectuée sur la base d'un plan d'aménagement qui concernait la villa et le terrassement associé. Cette attestation comporte la reproduction du plan avec les terrassements critiqués. Ce cabinet géotechnique ajoute que les modifications mineures au projet ne sont pas de nature à justifier une nouvelle étude ou une actualisation de celle réalisée en mars 2021. Dans ces conditions, le moyen tiré de la nécessité d'une nouvelle étude géotechnique actualisée doit être écarté.

En deuxième lieu, la SCI A Tahī Ra se prévaut des dispositions du code de l'environnement de la Polynésie française pour soutenir que les travaux de terrassements de la SCI Janze, non visés par l'étude géotechnique du 25 mars 2021, auraient dû faire l'objet d'une étude d'impact dès lors qu'ils portent sur un volume supérieur à 2 000 mètres cubes. Toutefois, ainsi qu'il vient d'être dit au point 3, le cabinet ayant réalisé l'étude géotechnique avait connaissance de ces terrassements. En tout état de cause, les terrassements réalisés par la SCI Janze ont porté sur un volume de 1 934 mètres cubes, ainsi que cela ressort de l'attestation de l'architecte du projet, datée du 17 octobre 2025. Le moyen ne pourra qu'être écarté.

En troisième lieu, la SCI A Tahī Ra ne peut utilement soutenir, pour contester le nouveau permis de construire dont l'objet est de régulariser le vice affectant le permis de construire initial, que les gérants de la SCI Janze occupent la propriété en l'absence d'un certificat de conformité de la construction, en méconnaissance des dispositions de l'article A. 114-38 du code de l'aménagement de la Polynésie française. Un tel moyen ne peut qu'être écarté comme étant inopérant.

En dernier lieu, si la SCI A Tahī Ra soutient que c'est par fraude que la SCI Janze a obtenu la délivrance

d'un nouveau permis de construire modificatif, le moyen ainsi soulevé n'est pas assorti des précisions suffisantes permettant à la Cour d'en apprécier la portée et l'éventuel bien-fondé. Il doit, en tout état de cause, être écarté.

Il résulte de tout ce qui précède que le permis de construire modificatif du 19 juin 2025 a régularisé le vice, affectant le permis de construire initial, tenant à la méconnaissance de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française et de l'article 2.1.1.3 du règlement du plan de prévention des risques naturels de Punaauia, exigeant la production d'une étude géotechnique. Par suite, les conclusions présentées par la SCI A Tahi Ra tendant à l'annulation du jugement du tribunal administratif de la Polynésie française du 6 juin 2023, du permis de construire initial révélé par la décision du 9 mars 2021 et du permis de construire modificatif du 19 juin 2025 sont rejetées.

Sur les frais du litige :

Dans les circonstances de l'espèce, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chacune des parties la charge des frais liés à l'instance.

D E C I D E :

Article 1er : Les conclusions de la requête de la SCI A Tahi Ra sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions présentées par la SCI Janze sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la société A Tahi Ra, à la SCI Janze et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 20 novembre 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 11 décembre 2025.

La rapporteure,

H. BREMEAU-MANESME

Le président,

I. LUBEN

La greffière,

C. POVSE

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.