

Décision du Tribunal administratif n° 1600423 du 11 avril 2017

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 16 août 2016 et un mémoire enregistré le 11 novembre 2016, présentés par Me Outin, avocat, M. Gilbert D. et Mme Claire F. demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 21 juin 2016 par laquelle le chef du service de l'urbanisme de la Polynésie française a rejeté leur demande de permis de construire modificatif ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 180 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- le permis de construire étant délivré sous réserve des droits des tiers, l'administration n'a pas à vérifier le droit de propriété du pétitionnaire ;
- l'arrêt rendu le 17 mars 2016 par la cour d'appel de Papeete ne leur est pas opposable puisqu'ils n'étaient pas parties à l'instance ; leur titre de propriété n'a pas été contesté et ne pourrait être annulé que par le juge judiciaire saisi par une personne justifiant de sa qualité de propriétaire ; il n'est pas établi que leur lot serait situé dans la zone concernée par le litige tranché par la cour d'appel de Papeete ; il n'existe pas de contestation sérieuse sur leur qualité de propriétaires dès lors que cette qualité n'est revendiquée par personne ; la décision est entachée d'erreur de droit et d'erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire en défense enregistré le 10 novembre 2016, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que : l'administration peut contrôler la qualité de propriétaire apparent du pétitionnaire lorsqu'elle est informée que le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel il a présenté sa demande (CE 23 mars 2015 n° 348261) ; la parcelle cadastrée CD n° 685 (lot n° 648 du lotissement Miri) est concernée par l'arrêt de la cour d'appel de Papeete du 17 mars 2016 constatant la réalisation de ventes « a non domino » par les SCI Delano ; il existe un doute sérieux sur la qualité de propriétaire de toute personne sollicitant un permis de construire sur les lots viabilisés par les SCI Delano.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu : - la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;

- 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 Meyer, première conseillère,
- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public, - les observations de Me Outin, représentant M. D. et Mme F., et celles de M. Le Bon, représentant la Polynésie française.

1. Considérant que par un acte du 30 avril 2015, qui détaille la procédure judiciaire en cours depuis

1990 concernant la revendication par les consorts Pomare de la propriété du terrain vendu, en précisant qu'elle n'a pas encore abouti à une décision définitive, M. D. et Mme F. ont acquis une parcelle référencée CD n° 685 au cadastre de la commune de Punaauia, constituant le lot n° 648 du lotissement Miri, sur laquelle ils ont obtenu l'autorisation de construire une maison d'habitation par une décision du 7 janvier 2016 ; qu'ils demandent l'annulation de la décision du 21 juin 2016 par laquelle le chef du service de l'urbanisme de la Polynésie française a refusé de leur accorder un permis modificatif au motif que l'administration était informée d'une contestation sérieuse sur le droit de propriété de l'ensemble des parcelles du lotissement Miri, de sorte qu'ils ne pouvaient être regardés comme disposant d'un titre les habilitant à construire ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « 1.- La demande d'autorisation de travaux immobiliers est établie conformément à un modèle type. / Elle est présentée : / (...) par le propriétaire ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux (...) » ; qu'aux termes de l'article A. 114-9 du même code, la demande de permis de construire comporte « l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article A.114-8 pour déposer une demande de permis » ; qu'il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article A. 114-8 ; que les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur ; qu'ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article A. 114-8 du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande ; que toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif ; qu'il en est notamment ainsi lorsque l'autorité saisie de la demande de permis de construire est informée de ce que le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel le pétitionnaire avait présenté sa demande (CE 19 juin 2015 n° 368667, A) ;

3. Considérant que par un arrêt du 17 mars 2016 largement diffusé dans les media locaux, rendu sur un litige opposant d'une part des sociétés civiles immobilières ayant acquis des terrains devenus le lotissement Miri, et d'autre part les consorts Pomare en qualité d'héritiers de la reine Pomare IV qui soutenaient qu'elle les avait reçus en donation en 1850, la cour d'appel de Papeete a débouté les parties de l'ensemble de leurs demandes, aux motifs que les consorts Pomare ne justifiaient pas de leurs qualités à revendiquer les terres litigieuses, et que les sociétés civiles immobilières les avaient acquises auprès de personnes qui n'en étaient pas légalement propriétaires ; qu'il ressort de cet arrêt,

qui analyse les origines de la propriété du tènement de 150 hectares devenu le lotissement Miri, que les lots ont été vendus par des personnes morales qui les avaient acquises auprès de la SCI Les Hauts de Papearia, cette dernière ayant reçu le tènement lors de la dissolution-partage, le 29 septembre 1975, d'une SCP Le Lotus qui n'en était pas propriétaire ; qu'eu égard à l'information dont elle disposait ainsi sans avoir eu à procéder à une mesure d'instruction, l'administration n'a pas méconnu les dispositions des articles A. 114-8 et A. 114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française en examinant la validité du titre de propriété de M. D. et Mme F. ;

4. Considérant qu'ainsi qu'il a été exposé au point précédent, l'arrêt de la cour d'appel de Papeete du 17 mars 2016 juge que la SCI Les Hauts de Papearia, qui a cédé les 150 hectares devenus le lotissement Miri à diverses SCI, devenues SNC, dénommées Delano, n'en était pas propriétaire ; qu'alors même que ni M. D. et Mme F., ni les SCI Delano 6 et Delano 7 qui leur ont vendu leur terrain n'étaient parties au litige tranché par la cour d'appel, la décision du juge judiciaire fait apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que les propriétaires de lots du lotissement Miri les ont acquis de personnes qui n'en étaient pas elles-mêmes propriétaires, ce qui remet nécessairement en cause leur qualité de propriétaire apparent ; que l'absence, à la date de la décision attaquée, de revendication par un tiers de tout ou partie du tènement devenu le lotissement Miri est sans incidence sur l'existence de cette remise en cause ; que, par suite, la décision attaquée n'est entachée ni d'erreur de droit, ni d'erreur manifeste d'appréciation ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requête M. D. et Mme F. doit être rejetée, y compris les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de M. Gilbert D. et Mme Claire F. est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. Gilbert D., à Mme Claire F. et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 7 mars 2017, à laquelle siégeaient :

M. Tallec, président, Mme Meyer, première conseillère, Mme Zuccarello, première conseillère.

Lu en audience publique le 11 avril 2017.

La greffière,

D. Germain

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.

Pour expédition, Un greffier,