

Décision du Tribunal administratif n° 1700186 du 30 janvier 2018

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 9 mai 2017 et un mémoire présenté par Me Roy-Cross, avocate, enregistré le 28 décembre 2017, Mme Leiana C. et M. Jean-Michel C. demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision, notifiée le 13 mars 2017, par laquelle le chef du service de l'urbanisme de la Polynésie française a rejeté leur demande de permis de construire ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 220 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- ils ont la qualité de propriétaires apparents de la parcelle cadastrée AW n° 173 constituant le lot n° 177 du lotissement Miri ; il résulte des dispositions de l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française que l'administration doit s'en tenir à leur titre de propriété tant qu'il n'a pas été annulé par une décision de justice ; la portée de l'arrêt de la cour d'appel de Papeete du 17 mars 2016, qui n'est pas définitif, est limitée aux parties concernées ; leur droit de propriété n'a pas été contesté par un tiers ; un permis de construire a été accordé le 14 juin 2016 sur le lot n° 644 du lotissement Miri et n'a pas été retiré ; ainsi, la décision attaquée est entachée d'erreur de droit et de détournement de pouvoir ;

- l'article A. 114-6 du code de l'aménagement visé par la décision attaquée ne peut légalement la fonder.

Par un mémoire en défense enregistré le 28 novembre 2017, 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) ; en l'espèce, compte tenu de l'arrêt de la cour d'appel de Papeete du 17 mars 2016, qui a donné lieu à une surexposition médiatique, 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, que l'administration ne pouvait ignorer ;

- l'erreur de visa est sans incidence sur la légalité de la décision.

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, rapporteure,

- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public,
- et les observations de Mme Mallet, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par un acte du 17 octobre 2014, 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, Mme C. et M. C. ont acquis une parcelle référencée AW n° 173 au cadastre de la commune de Punaauia, constituant le lot n° 177 du lotissement Miri. Par la décision attaquée notifiée le 13 mars 2017, le chef du service de l'urbanisme de la Polynésie française a rejeté leur demande de permis de construire une maison d'habitation sur ce terrain 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. 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 (...) ». 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. ». 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. 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. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue par l'article A. 114-8 doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une telle 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. 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. 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. 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. 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 Mme C. et M. C..

4. 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. Alors même que les requérants n'étaient pas partie 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. Par suite, la Polynésie française n'a commis ni erreur de droit, ni détournement de pouvoir en estimant que malgré leur titre de propriété, Mme C. et M. C. ne disposaient d'aucun droit à présenter une demande de permis de construire. La circonstance qu'un permis de construire accordé le 14 juin 2016 sur un lot du lotissement Miri n'aurait pas été retiré ne peut, en tout état de cause, être utilement invoquée pour contester la légalité de la décision attaquée.

5. La remise en cause de la qualité de propriétaire apparent du terrain d'assiette du projet suffisait à fonder le retrait du permis de construire. La motivation superfétatoire de la décision attaquée par les dispositions de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française selon lesquelles « l'autorisation de travaux immobiliers devient caduque si les pièces et renseignements fournis se révèlent faux ou erronés » est sans incidence sur sa légalité.

DECIDE :

Article 1er : La requête de Mme Leiana C. et M. Jean-Michel C. est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à Mme Leiana C., à M. Jean-Michel C. et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 16 janvier 2018, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 30 janvier 2018.

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,