

Décision du Tribunal administratif n° 1900277 du 11 février 2020

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 7 août 2019, et un mémoire enregistré le 27 novembre 2019, Mme Stella Josiane T., représentée par Me Usang, demande au tribunal : 1°) d'annuler le certificat de conformité délivré par le ministre du logement et de l'aménagement du territoire de la Polynésie française le 23 avril 2019 à M. S. représentant la SAS Hemera pour des travaux de construction d'un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes sis dans le lotissement Pamatai Hills à Faa'a ; 2°) d'annuler le permis de travaux immobiliers accordé par le ministre de l'équipement, de l'aménagement et de l'urbanisme de la Polynésie française le 23 novembre 2016 à M. Emmanuel S. pour des travaux de construction d'un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes sis dans le lotissement Pamatai Hills à Faa'a ; 3°) de mettre à la charge de M. S. une somme de 600 000 F CFP au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; 4°) de condamner M. S. aux dépens.

Elle soutient que :

- le certificat de conformité est illégal dans la mesure où le plan de récolement du 09 avril 2019 ne mentionne pas la réalisation d'un mur de soutènement, qui nécessite obligatoirement la modification du permis de construire avant délivrance du certificat de conformité ;
- le permis de travaux immobiliers a été accordé à M. S. en tant que personne physique, alors que le certificat de conformité a été accordé à la SAS Hemera, personne morale ;
- le permis de travaux immobiliers est illégal ; le permis méconnaît l'article 13-2 alinéa 1er du règlement de construction de la résidence Pamatai Hills, selon lequel une superficie représentant 60% de celle du terrain doit être constituée par un sol végétalisé et planté ; l'association syndicale des propriétaires ne pouvait autoriser une dérogation à cette règle d'ordre public ; le permis méconnaît l'article 2 du règlement de construction, lequel interdit l'exercice de toute activité à caractère commercial.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 novembre 2019, la SAS Hemera, représentée par Me Millet, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 250 000 F CFP soit mise à la charge de Mme T. au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la demande d'annulation du permis de travaux immobiliers est irrecevable et que la requête n'est pas fondée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 novembre 2019, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est irrecevable et n'est pas fondée.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Theulier de Saint-Germain, rapporteur,

- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public,
- et les observations de Mme Izal, représentant la Polynésie française, et celles de Me Varrod, substituant Me Millet, représentant la SAS Hemera.

Considérant ce qui suit :

Sur la fin de non-recevoir :

1. Aux termes de l'article A. 116-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « Les autorisations de travaux immobiliers, à savoir les permis de construire et les permis de terrassement, font l'objet d'une publicité organisée sous trois formes combinées. / 1. Mention de cette autorisation de travaux immobiliers doit être affichée sur le terrain de manière visible et lisible de l'extérieur du terrain, par les soins de son bénéficiaire. Cet affichage doit être effectué à compter de la notification de la décision par le pétitionnaire pendant une durée d'un mois (1 mois). Ce panneau d'affichage doit mentionner le nom du maître de l'ouvrage, le numéro et la date de la décision, la nature et la destination desdits travaux et, le cas échéant, le nombre de niveaux prévus par le projet. / 2. Les autorisations de travaux immobiliers font l'objet d'une publication par listes récapitulatives au Journal Officiel de la Polynésie française. / 3. Dans le même temps, ces listes récapitulatives font l'objet d'un affichage à la mairie pendant une durée d'un mois (1 mois) ». Il résulte de ces dispositions que le délai de recours ouvert aux tiers pour contester un permis de travaux immobiliers court à compter du jour de l'accomplissement de la dernière des trois formalités d'affichage ou de publication prescrites.

2. En imposant que figurent sur le panneau d'affichage du permis de construire diverses informations sur les caractéristiques de la construction projetée, les dispositions citées au point 1 ont pour objet de permettre aux tiers, à la seule lecture de ce panneau, d'apprécier l'importance et la consistance du projet, le délai de recours contentieux ne commençant à courir qu'à la date d'un affichage complet et régulier. Il s'ensuit que si les mentions prévues par l'article A. 116-9 doivent, en principe, obligatoirement figurer sur le panneau d'affichage, une erreur affectant l'une d'entre elles ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à empêcher les tiers d'apprécier l'importance et la consistance du projet.

3. Il ressort des pièces du dossier que la décision litigieuse de permis de travaux immobiliers a fait l'objet d'une publication au Journal Officiel de la Polynésie française le 16 décembre 2016 ainsi que d'un affichage en mairie de Faa'a à compter du 12 janvier 2017, pour une durée d'un mois.

4. En outre, il ressort des photographies et des attestations concordantes versées au dossier par la Polynésie française que le permis de travaux immobiliers a fait l'objet d'un affichage de manière visible et lisible de l'extérieur du terrain à compter du mois d'août 2017. La circonstance que cet affichage n'ait pas été effectué à compter de la notification de la décision est sans incidence sur sa régularité. En l'espèce le panneau d'affichage renseignait les tiers sur le numéro et la date de la décision, la nature et la destination desdits travaux ainsi que sur le nombre de niveaux prévus par le projet, conformément aux dispositions précitées de l'article A. 116-9 du code de l'aménagement. Ainsi, les tiers ont été mis à même d'apprécier la portée et la consistance du projet en dépit du caractère erroné de la mention relative à l'identité du maître de l'ouvrage de l'opération, indiquant la SAS Hemera alors que le permis

de travaux immobiliers a été délivré à M. Emmanuel S. en qualité de personne physique. Cette erreur de mention n'a ainsi pas été de nature à faire obstacle au déclenchement du délai de recours contentieux, de sorte que la Polynésie française est fondée à soutenir que les conclusions à fin d'annulation formées à l'encontre du permis de travaux immobiliers sont tardives et par suite irrecevables.

Sur les conclusions à fin d'annulation du certificat de conformité :

5. En premier lieu, aux termes de l'article LP.114-14 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « Sous réserve des dispositions particulières du chapitre 3, du titre 4 du présent livre, la mise en service des ouvrages d'art et réseaux divers, l'occupation ou la location des lots ou constructions, ne peuvent avoir lieu sans que l'autorité, qui a délivré l'autorisation initiale, ait établi un certificat constatant la conformité des travaux réalisés avec ceux prévus par l'autorisation de travaux immobiliers notamment en matière d'hygiène, d'assainissement, d'implantation, d'aspect, de destination, de conditions de raccordement aux voies et réseaux.(...) ». Il résulte de ces dispositions que l'autorité compétente pour délivrer le certificat de conformité doit fonder son appréciation sur les seules caractéristiques des travaux réalisés. Par suite, Mme T. ne peut utilement se prévaloir de la circonstance qu'un mur de soutènement aurait été construit sans autorisation sur sa propriété, laquelle circonstance est sans incidence sur l'appréciation de la conformité des travaux objets du permis de travaux immobiliers. Il en est de même de la circonstance que le certificat de conformité a été délivré à une personne différente du titulaire du permis de travaux.

6. En second lieu, le certificat délivré sur le fondement des dispositions précitées a pour objet de constater l'achèvement, total ou partiel, des travaux au regard des prescriptions du permis de travaux immobiliers. S'il est donc rendu possible par ce permis, dont il vérifie qu'il a été correctement appliqué, il n'en constitue pas, par lui-même, une mesure d'application. Par suite, Mme T. ne peut utilement exciper de l'illégalité du permis de travaux immobiliers pour demander l'annulation pour excès de pouvoir du certificat de conformité.

7. Par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française, les conclusions à fin d'annulation présentées par Mme T. doivent être rejetées.

Sur les conclusions présentées au titre des frais liés au litige :

8. 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 M. S., aucun dépens n'ayant par ailleurs été exposé.

9. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par la SAS Hemera.

DECIDE :

Article 1er : La requête de Mme T. est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la SAS Hemera présentées au titre de de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme Stella Josiane T., à M. Emmanuel S., à la SAS Hemera et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 28 janvier 2020, à laquelle siégeaient : M. Tallec, président, M. Katz,

premier conseiller, Mme Theulier de Saint-Germain, première conseillère.

Lu en audience publique le 11 février 2020.

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,