

Décision du Tribunal administratif n° 2200153 du 14 mars 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 21 avril, 6 et 23 septembre 2022, la SA Tahiti Beachcomber demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) de dire et juger qu'il n'y a plus lieu de statuer sur ses demandes initialement formées devant le présent tribunal tendant à annuler la décision du 8 mars 2022 par laquelle le receveur-conservateur des hypothèques de la direction des affaires foncières a refusé de transcrire un acte de vente sous seing privé signé le 30 octobre 2020 et faisant corps avec l'acte initial signé, le 26 décembre 2012, avec la SNC Hôtel Brando et à enjoindre au président de la Polynésie française de faire droit à la décision rendue le 26 mars 2021 par le tribunal mixte de commerce de Papeete ordonnant la transcription dudit jugement, faisant corps avec l'acte sous seing privé du 30 octobre 2020 et de transcrire effectivement ce jugement ensemble ledit acte sous seing privé, dans un délai de dix jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;

2°) de rejeter la demande reconventionnelle formée par la Polynésie française tendant à ce qu'elle soit condamnée " à prendre l'attache d'un notaire pour faire enregistrer et transcrire les actes du 26 décembre 2012 et du 30 octobre 2020 ".

Elle soutient initialement que :

- la requête est recevable ;

- la décision de refus contestée est entachée d'une double erreur de droit ; en premier lieu, le receveur-conservateur des hypothèques de Papeete se méprend en ce qu'il opère un amalgame entre deux formalités différentes tenant, pour l'une, à l'enregistrement, régi en Polynésie française par la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 et, pour l'autre, à la transcription d'un acte contenant mutation immobilière ; à une demande de transcription, le receveur-conservateur oppose une impossibilité d'enregistrer or, ce qui est demandé n'est pas l'enregistrement d'un acte qu'il l'a déjà été, mais l'exécution d'un jugement passé en force de chose jugée ordonnant sa propre transcription ; le refus de transcription qui tente de se justifier par une prétendue impossibilité d'enregistrer un acte qui l'a déjà été par l'autorité qui invoque cette impossibilité est entaché d'irrégularité. En second lieu, le refus de transcription est également fondé sur l'application de l'article 710-1 du code civil qui n'est toutefois pas applicable en Polynésie française ;

- elle constate en cours d'instance, que le présent litige se trouve vidé de sa substance dès lors que, comme indiqué par la Polynésie française, l'acte initial susvisé de 2012 avec lequel l'acte de vente sous seing privé signé le 30 octobre 2020 " fait corps " n'a pas été transcrit ; il n'y a dès lors plus lieu de statuer sur la demande d'annulation du refus du receveur opposé à la demande de transcription de l'acte de " retour " de 2020, pas plus que sur la demande d'injonction adressée à la Polynésie française afin d'y procéder ; la demande reconventionnelle formulée par la Polynésie française tendant à sa condamnation " à prendre l'attache d'un notaire pour faire enregistrer et transcrire les actes du 26

décembre 2012 et du 30 octobre 2020 ", est irrecevable.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 août 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête et à ce que la SA Tahiti Beachcomber soit condamnée " à prendre l'attache d'un notaire pour faire enregistrer et transcrire les actes du 26 décembre 2012 et du 30 octobre 2020 ".

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est " irrecevable " et, à titre subsidiaire, que les moyens présentés par la SA Tahiti Beachcomber ne sont pas fondés. Elle indique que le refus de transcription ne repose plus uniquement sur le caractère sous seing privé de l'acte du 30 octobre 2020 puisqu'à cela s'ajoute le défaut de transcription de l'acte du 26 novembre 2012. La Polynésie française fait également valoir que cette société doit être condamnée à prendre l'attache d'un notaire pour faire enregistrer et transcrire les actes du 26 décembre 2012 et du 30 octobre 2020.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire modifiée ;
- la loi du Pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière ;
- 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. D,
- les conclusions de Mme C de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Mme A représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par un acte sous seing privé du 10 juin 2005, la société Frangipani Unlimited SA a donné à bail à titre commercial, au profit de la société Tahiti Beachcomber SA, l'îlot Onetahi situé sur l'atoll de Tetiaroa, aux fins notamment de réaliser et d'exploiter un éco-hôtel de luxe et des hébergements du personnel. Ce bail commercial a été enregistré et transcrit auprès de la recette-conservation des hypothèques les 21 juin et 6 juillet 2005. Par acte sous seing privé du 26 décembre 2012, la société Tahiti Beachcomber SA, dans le cadre d'une opération de défiscalisation, a procédé à la sous-location de l'îlot précité au bénéfice de la SNC Hôtel Brando et à la vente en l'état futur d'achèvement du complexe immobilier. Par un acte sous seing privé du 30 octobre 2020, la SNC Hôtel Brando a procédé à la mutation immobilière des biens antérieurement cédés au profit de la société Tahiti Beachcomber SA, pour une somme de 4 867 423 474 F CFP. Cet acte de vente a été enregistré, le 4 novembre 2020, par la recette-conservation des hypothèques et, le 10 novembre 2020, la SNC Hôtel Brando a mis en demeure la société requérante de procéder à la transcription de l'acte précité du 30 octobre 2020 au Bureau des hypothèques. Par un jugement du 26 mars 2021, rectifié pour erreur matérielle, le 15 octobre suivant, le tribunal mixte de commerce de Papeete a condamné la société Tahiti Beachcomber SA à " réaliser au Bureau des hypothèques de Papeete la transcription de l'acte de vente sous-seing privé conclu le 30 octobre 2020 ".

Par un courrier du 9 février 2022, le conseil de la société requérante a relancé le receveur-conservateur des hypothèques de Papeete afin que soit effectuée la transcription susmentionnée ordonnée par le tribunal mixte de commerce le 15 octobre 2021. Par une décision du 8 mars 2022, dont la SA Tahiti Beachcomber a demandé initialement l'annulation, le receveur-conservateur des hypothèques a refusé de procéder à la transcription sollicitée.

Sur l'objet du litige :

2. Aux termes de l'article 1er de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, modifiée par le décret-loi du 30 octobre 1935 modifiant le régime de la transcription : " Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : 1° Tout acte translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptible d'hypothèque ; () 3° Tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ; () 5° Tout acte ou jugement déclaratif de propriété immobilière ou de droits immobiliers ; () Tous actes et jugements dont la transcription est prévue par les textes en vigueur. ". L'article 2 de cette loi dispose notamment que " sauf pour les actes visés dans les numéros 4 et 5 du présent article, ne sont admis à la transcription prévue par les dispositions qui précèdent et l'article 1er, que : les actes authentiques, les actes sous signatures privées, déposés au rang des minutes d'un notaire, dans les trois mois de leur signature, et les décisions de justice devenues définitives. ".

3. Aux termes de l'article LP 6 de la loi du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière : " Les mutations de biens et droits immobiliers conclues sous seing privé ne peuvent être enregistrées que sur le dépôt d'un acte dressé en la forme authentique, ou ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire. / Les actes sous seing privé contenant mutation de biens ou droits immobiliers, déposés à la formalité de l'enregistrement, font l'objet d'un refus constaté par la recette de la direction des affaires foncières, à la date de la présentation de l'acte. / La mention du refus, datée et signée par le receveur de l'enregistrement, apposée sur chacun des originaux, donne date certaine à l'acte. L'un des originaux est conservé à la recette de la direction des affaires foncières. ".

4. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement des écritures de la Polynésie française, que l'acte initial sous seing privé du 26 décembre 2012, dont l'objet a été mentionné au point 1, avec lequel l'acte de vente sous seing privé signé le 30 octobre 2020 " fait corps ", n'a pas, en sa qualité d'acte portant mutation immobilière, fait l'objet d'une transcription au Bureau des hypothèques de Papeete. Dans ces conditions, alors que la SA Tahiti Beachcomber fait valoir dans ses écritures en réplique, qu'en dépit de l'illégalité qui serait susceptible d'entacher le refus de transcription de l'acte précité du 30 octobre 2020 exprimé par le receveur-conservateur des hypothèques de la direction des affaires foncières, la transcription de l'acte du 30 octobre 2020 étant devenue sans objet, il n'y aurait plus lieu de statuer sur la demande d'annulation du refus en litige de procéder à cette transcription, la société requérante doit être regardée comme se désistant de telles conclusions ainsi que de celles à fin d'injonction tendant à ce que les autorités compétentes de la Polynésie française procèdent à la transcription de cet acte et du jugement susmentionné du tribunal mixte de commerce de Papeete en date du 26 mars 2021.

Sur les conclusions reconventionnelles de la Polynésie française :

5. En principe, un défendeur n'est pas recevable à présenter, dans un litige tendant à l'annulation d'un acte pour excès de pouvoir, des conclusions reconventionnelles contre le demandeur. La recevabilité de telles conclusions s'apprécie seulement au regard de l'objet principal du litige et non au regard des conclusions qui, revêtant un caractère accessoire à la demande principale, sont présentées sur le fondement des articles L. 911-1 et L. 911-2 du code de justice administrative en vue d'assurer l'exécution de la décision juridictionnelle à intervenir dans ce litige. Dès lors, si des conclusions tendant à la mise en œuvre des mesures prévues par ces articles à la suite d'une annulation d'un acte pour excès de pouvoir relèvent de la pleine juridiction, dans la mesure où le juge doit y statuer en tenant compte de la situation de droit et de fait existant à la date de sa décision, cette circonstance ne saurait avoir pour conséquence de rendre recevable des conclusions reconventionnelles présentées par le défendeur dans un litige d'excès de pouvoir. Par suite, les conclusions reconventionnelles présentées par la Polynésie française tendant à la condamnation de la SA Tahiti Beachcomber " à prendre l'attache d'un notaire pour faire enregistrer et transcrire les actes du 26 décembre 2012 et du 30 octobre 2020 " sont irrecevables et doivent être rejetées.

D E C I D E :

Article 1er : Il est donné acte du désistement de la SA Tahiti Beachcomber de ses conclusions de la requête aux fins d'annulation et d'injonction.

Article 2 : Les conclusions de la Polynésie française tendant à la condamnation de la SA Tahiti Beachcomber " à prendre l'attache d'un notaire pour faire enregistrer et transcrire les actes du 26 décembre 2012 et du 30 octobre 2020 " sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SA Tahiti Beachcomber et à la Polynésie française.

Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 28 février 2023, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mars 2023.

Le rapporteur,

A. D

Le président,

P. Devillers 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 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,