

Décision du Tribunal administratif n° 2200348 du 28 février 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 6 août et 15 octobre 2022, la SCI Chan Yee Kwai, représentée par Me Baron, demande au tribunal dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'ordonner avant dire droit une expertise judiciaire afin de décrire les travaux réalisés par la commune de Papeete, identifier les limites de sa propriété avant et après travaux, chiffrer le préjudice résultant de l'empiètement litigieux et apporter tout éclairage utile sur les limites de propriété au vu des titres récents et anciens, plans, témoignages et documents cadastraux ;

2°) de condamner la commune de Papeete à lui verser la somme de 1 000 000 F CFP en réparation de l'occupation irrégulière de sa propriété depuis le mois de septembre 2021, outre la somme de 100 000 F CFP par mois jusqu'à la remise en état des lieux ;

3°) d'enjoindre à la commune de Papeete de faire cesser l'emprise irrégulière sur la parcelle BM 56 dont elle est propriétaire ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Papeete la somme de 400 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la commune de Papeete a réalisé un empiètement irrégulier sur la parcelle BM 56 dont elle est propriétaire à l'occasion de la rénovation et l'élargissement de la « servitude Frogier » qui empiète d'au moins 1,61 mètre sur ladite parcelle qui a été réduite sur toute sa partie Nord, ce qui est de nature à engager la responsabilité de la commune de Papeete ; des attestations viennent confirmer le recul de la limite de leur propriété lors des travaux d'agrandissement de la route Frogier ;

- la solution du présent litige nécessite une instruction technique et justifie le prononcé d'une expertise judiciaire avant dire droit ; elle présente des arguments sérieux de nature à remettre en cause la limite cadastrale retenue par la commune de Papeete lors des travaux de voirie réalisés ; il existe des incohérences au vu des titres de propriété, des plans de géomètre et des données cadastrales.

Par un mémoire en défense enregistré le 26 septembre 2022, la commune de Papeete, représentée par la Selarl Jurispol, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 400 000 F CFP soit mise à la charge de la SCI Chan Yee Kwai au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés et précise en outre que la société requérante n'établit pas la preuve de l'empiètement allégué et que la commune a, à bon droit, engagé les travaux de voirie en s'appuyant sur des plans définitifs de délimitation ou de bornage et des documents cadastraux valables.

Par ordonnance du 18 octobre 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 10 novembre 2022 à 11h00 (heure locale).

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- 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. C...,
- les conclusions de Mme B... de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Baron pour la SCI Chan Yee Kwai et celles de Me Quinquis pour la commune de Papeete.

Considérant ce qui suit :

1. Au mois de septembre 2021, la commune de Papeete a entrepris des travaux de rénovation et d'élargissement de la route dénommée « servitude Frogier ». Par un courrier du 20 décembre 2021, la SCI Chan Yee Kwai a informé le maire de la commune de Papeete de ce que lesdits travaux, en cours d'achèvement, avaient pour conséquence d'empiéter significativement sur la parcelle BM 56 dont elle est propriétaire et qui borde la « servitude Frogier » depuis l'intersection avec l'avenue du chef Vairaatoa. Par courrier du 11 janvier 2022, le maire de Papeete a indiqué à la société requérante que les travaux en question « ont été réalisés conformément aux limites cadastrales (...) matérialisées sur site par des piquets implantés » par un cabinet de géomètres selon les « données fournies par le service du cadastre de la direction des affaires foncières ». Par un courrier du 6 avril 2022, la SCI Chan Yee Kwai a formé auprès de la commune de Papeete une demande indemnitaire à hauteur d'une somme de 1 000 000 F CFP pour l'occupation partielle irrégulière de sa parcelle. En l'absence de réponse, elle demande, par la présente requête, la condamnation de la commune de Papeete à lui verser une indemnité d'occupation abusive d'une partie de la parcelle BM 56 qu'elle estime à la somme précitée de 1 000 000 F CFP, à parfaire d'un montant mensuel de 100 000 F CFP jusqu'à la remise en état des lieux, et demande en outre au tribunal d'enjoindre à la commune de Papeete de faire cesser cette emprise irrégulière.

Sur les conclusions indemnitaires :

2. L'implantation d'un ouvrage public sur une parcelle appartenant à une personne privée, qui a pour effet de déposséder le propriétaire de cette parcelle d'un élément de son droit de propriété, ne peut être régulièrement mise à exécution qu'après soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit l'institution de servitudes légales ou l'intervention d'un accord amiable conclu avec les propriétaires intéressés.

3. En l'espèce, la parcelle litigieuse BM 56 est composée des lots n° 52 et 53 de la « terre Tepihaa ». Le cabinet de géomètres Wild, missionné par la commune de Papeete, a effectué, en août 2021, préalablement aux travaux de voirie litigieux, une étude sur les limites cadastrales de plusieurs propriétés contiguës à la « servitude Frogier ». Un plan de délimitation a ainsi été établi avec mention des implantations de piquets de fer de délimitation. De plus, le projet de bornage établi par le cabinet Hion Topo matérialise en rouge l'application « suivant cadastre » de la limite de la parcelle BM 56 au droit de la « servitude Frogier » et, en tracé vert, l'application « suivant titre » de cette même limite en

faisant apparaître des écarts de 1,48 et 1,61 mètre entre ces deux tracés, étant relevé que le tracé « suivant titre » est celui qui empiète le plus sur la voie dite Frogier elle-même formée par la parcelle BM 57. Le plan de bornage définitif établi par ce même cabinet fait application de la limite cadastrale précitée pour déterminer l'implantation de la limite de la parcelle BM 56 au droit de la « servitude Frogier » et, en conséquence, la largeur de cette voie. Ce plan figure, sur cette limite, jusqu'à l'intersection avec l'avenue du chef Vairaatoa, deux repères qui correspondent à des tubes implantés à l'occasion de l'opération de bornage effectuée, sur site, le 7 décembre 2021.

4. Les requérants soutiennent que la limite cadastrale prise en compte est erronée et qu'elle ne correspond pas à la limite de propriété de la parcelle BM 56. En l'espèce, s'agissant notamment de la largeur du lot n° 52, formant désormais la parcelle litigieuse BM 56, mesurée au droit de l'avenue du chef de Vairaatoa, les « limites suivant cadastre » mentionnées sur le plan de bornage définitif du cabinet Hion Topo précité font apparaître une distance de 24,32 mètres alors que les « limites suivant titre » mentionnent une largeur de 26,15 mètres, ce qui confirme une différence d'appréciation de la largeur de la « servitude Frogier » et, par suite, de l'emplacement de la limite de la parcelle BM 56 au droit de cette même voie. Ainsi, s'agissant de la côte précitée au droit de l'avenue du chef de Vairaatoa, le plan de géomètre établi en 1942 indique la mesure de 26 mètres, de même que le plan de géomètre de 1971 versé aux débats et le plan d'implantation joint au dossier de permis de construire délivré le 30 avril 1974. Il s'en déduit ainsi que des écarts figurent entre des limites précisées dans les titres de propriété ou autorisation de construire et documents graphiques annexés et celles mentionnées dans les plans de bornage précités. En outre, il n'est pas utilement contesté que des incohérences existent au sein même et au vu des titres de propriété concernés, relatives à la contenance de la parcelle BM 56, au droit de la « servitude Frogier », particulièrement s'agissant d'une portion de terrain non délimitée d'une superficie approximative de 386 m², dépendant de l'ancien lot n° 52 formant une partie de la « terre Tepihaa » mentionnée plus haut. Dans ces conditions, les titres de propriété invoqués dans le présent litige et confrontés au plan cadastral ne permettent pas d'établir le caractère erroné des plans de délimitation et des limites cadastrales sur lesquels l'administration s'est fondée pour déterminer l'assiette foncière des travaux nécessaires à la rénovation et à l'élargissement de la « servitude Frogier ». Par suite, la SCI Chan Yee Kwai n'est pas fondée à soutenir que les travaux de voirie réalisés par la commune de Papeete sont constitutifs d'un empiètement irrégulier sur la parcelle dont elle est propriétaire.

5. Il résulte de ce qui précède, la SCI Chan Yee Kwai ne justifiant pas de la réalité de l'emprise irrégulière dont elle demande réparation, que, sans qu'il soit besoin d'ordonner avant dire droit une expertise judiciaire, ses conclusions indemnitaires tendant à la réparation de l'occupation irrégulière de sa propriété et à la remise en état des lieux doivent être rejetées.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

6. L'exécution du présent jugement n'implique aucune mesure d'exécution. Dès lors, les conclusions de la requête à fin d'injonction doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

7. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCI Chan Yee Kwai est rejetée.

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

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à SCI Chan Yee Kwai et à la commune de Papeete.

Délibéré après l'audience du 7 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 28 février 2023.

Le rapporteur,

A C...

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Germain