

## Décision du Tribunal administratif n° 2200992 du 12 septembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 28 novembre 2022, 1er mars et 6 avril 2023, la SA Aquamaris Bora Bora, représentée par la Selarl Jurispol, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la décision de rejet du président de la Polynésie française, née le 19 octobre 2022, opposée à sa demande formée le 12 août 2022 tendant à ce que la Polynésie française diligente des poursuites contre la société Tahiti Beachcomber pour occupation illégale du domaine public maritime ;

2°) d'enjoindre au président de la Polynésie française, sous astreinte de 100 000 F CFP par jour de retard à compter de la décision à intervenir, d'une part, de dresser un procès-verbal constatant l'occupation sans autorisation administrative du domaine public par la société Tahiti Beachcomber sur le motu Avavateve sur le territoire de la commune de Bora Bora et ce notamment en ce qui concerne la réalisation d'une lagune traversant la parcelle KC 31 ainsi que les aménagements éventuels affectant la parcelle KB 10 et, d'autre part, de mettre en œuvre les procédures de sanctions à l'encontre de cette société prévues par la délibération n° 2004-34 du 12 février 2004, notamment en son article 14 ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- un justiciable, en l'occurrence un voisin, a parfaitement qualité pour saisir l'administration et le tribunal pour qu'il soit imposé de faire usage des prérogatives en matière de protection du domaine public et de répression des atteintes qui y sont portées ; sur ce point, l'administration est en situation de compétence liée ; elle a ainsi parfaitement qualité pour agir en opérant un tel signalement quant à l'irrégularité de l'occupation domaniale ;

- la Polynésie française, elle-même, reconnaît à l'occasion d'un précédent contentieux que l'hôtel Intercontinental situé à Bora Bora exploite une lagune " sans autorisation administrative " ; cette situation est avérée et n'a jamais été régularisée par la société hôtelière concernée ;

- la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 prévoit deux régimes de sanctions, dont le versement d'une indemnité majorée correspondant à l'occupation non autorisée du domaine public ; cette indemnité d'occupation illicite du domaine public n'est sujette à aucune prescription, elle est donc censée courir à compter de la réalisation des travaux ; malgré un courrier du 12 août 2022 adressé à la Polynésie française, aucune procédure n'a été mise en œuvre à l'encontre de la société Tahiti Beachcomber alors que celle-ci occupe notoirement le domaine public maritime depuis plusieurs années ;

- sa demande vise nécessairement la lagune creusée sur le domaine public au droit de la parcelle voisine KC 31, qui constitue l'objet du litige, ce qui est d'ailleurs conforme à l'objet de sa demande préalable ;

- à la suite de la production par la Polynésie française, le 9 février 2023, du tableau récapitulatif des biens publics que la société Tahiti Beachcomber est autorisée à occuper sur le motu Avavateve à Bora Bora, il apparaît que cette société hôtelière ne dispose d'aucune autorisation d'occuper le domaine public pour créer une lagune sur la parcelle KC 31 et qu'elle ne dispose pas non plus d'autorisation d'occuper le domaine public par-delà la barrière de récif coralien pour l'implantation de son captage en eau profonde pour la climatisation de l'hôtel (dispositif " SWAC ") ; cette société ne pouvait ignorer que de tels équipements ou réalisations sont situés dans le domaine public maritime ; l'objet de sa requête tend précisément à ce que la Polynésie française fasse application des mêmes règles pour les occupants du domaine public.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 février 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'en l'absence d'élément matériel constitutif d'une infraction sur la parcelle KB 10, les demandes qui lui sont adressées ne sont pas fondées, aucune lagune n'ayant été édifiée sur la parcelle litigieuse ; le droit d'occupation foncière par la société Tahiti Beachcomber relève d'un bail de trente années renouvelable, passé avec la commune de Bora Bora, avec une prise d'effet au 29 octobre 2002, lequel concerne les morcellements de la terre Avavateve ; si elle a admis que l'hôtel intercontinental Bora Bora exploite une lagune sans autorisation, il s'agit d'une lagune située sur la parcelle KC 31 alors que le présent litige ne porte, selon les termes mêmes de la requête, que sur la parcelle KB 10, qui est la parcelle voisine de celle qu'occupe la société Aquamaris Bora Bora.

Par des mémoires enregistrés les 19 mars et 28 avril 2023, la société Tahiti Beachcomber, représentée par Me Varrod, conclut, à titre principal, au rejet de la requête et, subsidiairement, à ce qu'il soit sursis à statuer dans l'attente du résultat de la mission menée par la Polynésie française sur les parcelles qu'elle occupe, tendant à la délimitation du domaine public et à la détermination de la surface qu'elle a été autorisée à occuper, et à ce que la somme de 300 000 F CFP soit mise à la charge de la société requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que la SA Aquamaris Bora Bora est dépourvue de qualité et d'intérêt pour agir, et, d'autre part, que la lagune et le hoa n'ont pas été intégrés dans le domaine public maritime ce qui n'implique aucune occupation illégale de sa part du domaine public. Elle ajoute que, par souci de transparence, il peut être proposé au tribunal de sursoir à statuer dans l'attente des résultats de la mission actuellement menée par la Polynésie française pour délimiter le domaine public maritime et vérifier si l'occupation domaniale correspond à celle autorisée depuis 2003. Elle fait valoir également que la société requérante n'a pas lié le contentieux s'agissant du grief également dirigé contre l'exploitation du dispositif " SWAC " dès lors que ce grief ne figurait pas dans son courrier du 12 août 2022 dans lequel la société Aquamaris Bora Bora s'est contentée de viser l'illégalité supposée de l'occupation du domaine public résultant uniquement de la création d'une lagune intérieure. Elle indique encore qu'elle a obtenu de nombreuses autorisations d'occupation temporaire du domaine public, dont une en date du 14 janvier 2016 portant sur les parcelles n° 23, 31 et 32 dans le cadre de l'extension et de la rénovation de l'hôtel et que la Polynésie française avait parfaitement connaissance de l'existence

de la lagune, ayant d'ailleurs délivré un certificat de conformité, le 12 décembre 2017, pour des travaux d'extension de l'hôtel, sur les parcelles où se situe la lagune.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- la délibération n° 2004-34 APF du 12 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. Graboy-Grobescio, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Quinquis pour la SA Aquamaris Bora Bora, celles de Mme A pour la Polynésie française et celles de Me Varrod pour la société Tahiti Beachcomber.

Considérant ce qui suit :

1. La société hôtelière Tahiti Beachcomber a contesté, à plusieurs reprises, le droit pour la SA Aquamaris Bora Bora d'occuper le domaine public maritime au droit de la parcelle KB 9 située sur le motu Avavateve à Bora Bora afin d'y installer plusieurs équipements et de construire la villa dite " Aquamaris ", dont l'édification a été autorisée par un permis de construire délivré le 12 avril 2022, la construction de cette villa et l'installation de ses équipements annexes étant désormais achevées. Par un courrier du 12 août 2022 adressé au président de la Polynésie française, la SA Aquamaris Bora Bora a sollicité de la Polynésie française l'engagement de poursuites à l'encontre de la société Tahiti Beachcomber pour occupation illégale du domaine public maritime au droit de la parcelle voisine du fait d'une " lagune traversant la parcelle KB 10 ". Le silence de l'administration sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet, le 19 octobre 2022. Par la présente requête, la SA Aquamaris Bora Bora demande au tribunal d'annuler cette décision et d'enjoindre au président de la Polynésie française de dresser un procès-verbal constatant l'occupation sans autorisation administrative du domaine public par la société Tahiti Beachcomber et de mettre en œuvre les procédures de sanctions à l'encontre de cette société, prévues par la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004.

Sur les fins de non-recevoir :

2. En sa qualité de riveraine de l'espace public maritime et de voisine très proche de la parcelle KC 31, motu Avavateve à Bora Bora, sur laquelle est implantée la lagune en litige exploitée par la société hôtelière Tahiti Beachcomber, la SA Aquamaris Bora Bora doit être regardée comme ayant qualité et intérêt pour agir dans la présente instance. En outre, il ressort des pièces du dossier que la société requérante est représentée légalement par M. B qui a qualité de président directeur général du conseil d'administration, ayant ainsi qualité pour agir en justice au nom de la société requérante en application des dispositions combinées des articles L. 225-51-1 et L. 225-56 du code de commerce applicables en Polynésie française aux sociétés anonymes. Par suite, les fins de non-recevoir opposées sur ces points par la SA Tahiti Beachcomber doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. L'article 14 de la délibération du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française dispose que " ( ) les occupations ou utilisations sans titre ni autorisation d'une dépendance du domaine public donnent lieu à recouvrement d'une indemnité dont le montant correspond à la totalité des redevances dont la Polynésie française a été frustrée, majorée de cent pour cent (100 %), le tout sans préjudice de la répression des contraventions de grande voirie, sans que le montant global des sanctions prononcées ne puisse dépasser le montant le plus élevé de l'une des sanctions encourues ". Aux termes de l'article 16 de cette délibération : " La conservation et la gestion du domaine public et des ouvrages qui en dépendent incombent à l'administration en charge de l'équipement ". L'article 27 de la délibération précitée dispose que " les infractions à la réglementation en matière de domaine public sont constatées par les agents assermentés des administrations et établissements en charge de la gestion et de la conservation du domaine public ou par les agents de la force publique ( ) ".

4. Les autorités chargées de la police et de la conservation du domaine public maritime sont tenues, par application des principes régissant la domanialité publique, de veiller à l'utilisation normale des rivages de la mer et d'exercer à cet effet les pouvoirs qu'elles tiennent de la législation en vigueur, y compris celui de saisir le juge des contraventions de grande voirie, pour faire cesser les occupations sans titre et enlever les obstacles créés de manière illicite qui s'opposent à l'exercice par le public de son droit à l'usage du domaine maritime. Si l'obligation ainsi faite à ces autorités trouve sa limite dans les autres intérêts généraux dont elles ont la charge et, notamment, dans les nécessités de l'ordre public, elles ne sauraient légalement s'y soustraire pour des raisons de simple convenance administrative.

5. Par sa demande initiale du 12 août 2022, la SA Aquamaris Bora Bora doit être regardée comme visant nécessairement la lagune aménagée sur le domaine public au droit de la parcelle voisine KC 31.

6. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement du tableau récapitulatif des biens publics occupés par la structure hôtelière du Beachcomber Intercontinental sur le motu de Bora Bora, section de Anau, que la SA Tahiti Beachcomber est titulaire d'un bail renouvelable de 30 ans depuis le 29 octobre 2002 portant sur les parcelles KB 10 et KB 11 (" Terres " Avavateve, parcelles 1 et 2) aux fins de réaliser et exploiter un complexe hôtelier et d'hébergement du personnel. Ce tableau fait également apparaître que la même société bénéficie de plusieurs autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime accordées depuis 2003 portant sur différents emplacements affectés notamment à des équipements techniques, des ouvrages maritimes en lien avec l'exploitation du complexe hôtelier et des bungalows. Il ne ressort toutefois pas de ce tableau ni des nombreux arrêtés versés aux débats portant autorisation d'occupation temporaire de divers emplacements du domaine public maritime au profit de la SA Tahiti Beachcomber, y compris relatifs aux travaux de rénovation et d'extension de l'hôtel Intercontinental Bora Bora Resort Thalasso, que la lagune creusée et aménagée au droit de la parcelle KC 31 et exploitée par ladite société hôtelière, fasse l'objet d'un bail ou d'une autorisation expressément consentie par l'autorité domaniale. Si la SA Tahiti Beachcomber fait valoir que la Polynésie française avait parfaitement connaissance de l'existence de la lagune en litige et qu'elle a délivré un certificat de

conformité en date du 12 décembre 2017 pour des travaux d'extension de l'hôtel, ce document ne porte que sur l'aménagement de piscines pour des " bungalows sur l'eau " existants et des " suites sur l'eau ", sans que la parcelle KC 31 sur laquelle se situe ladite lagune ne soit visée. Par ailleurs, et alors comme indiqué que seule la parcelle KC 31 est visée par la demande initiale de la société requérante, s'agissant des " aménagements éventuels affectant la parcelle KB 10 " susceptibles d'échapper également au contrôle de l'administration selon la société requérante, il a été vu que la SA Tahiti Beachcomber était titulaire d'un bail portant notamment sur cette parcelle. En conséquence de ce qui précède, aucune pièce versée au dossier ne permet d'établir que la création et l'exploitation de la lagune aménagée sur la parcelle KC 31 fasse l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime consentie à la SA Tahiti Beachcomber.

7. Si la SA Aquamaris Bora Bora soutient que la SA Tahiti Beachcomber ne dispose pas davantage d'une autorisation d'occupation du domaine public maritime " par-delà la barrière de récif corallien " pour l'implantation de son captage en eau profonde pour la climatisation de l'hôtel (dispositif " SWAC "), cette demande ne figurait toutefois pas expressément dans la demande initiale précitée de la société requérante en date du 12 août 2022 et ne peut dès lors qu'être rejetée.

8. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de surseoir à statuer dans la présente instance au vu des éléments versés aux débats, la SA Aquamaris Bora Bora n'est fondée à demander l'annulation de la décision de refus en litige qu'elle conteste qu'en tant qu'elle concerne la création et l'exploitation de la lagune aménagée sur la parcelle KC 31.

Sur les conclusions aux fins d'injonction et d'astreinte :

9. L'exécution du présent jugement implique que le président de la Polynésie française dresse un procès-verbal constatant que la SA Tahiti Beachcomber exploite une lagune située sur la parcelle KC 31, motu Avavateve à Bora Bora, sans titre ou autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime et qu'il applique au cas présent, les dispositions de l'article 14 de la délibération n° 2004-34 du 12 février 2004. Il y a lieu d'enjoindre au président de la Polynésie française d'y procéder dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du présent jugement, sous astreinte de 20 000 F CFP par jour de retard passé ce délai.

Sur les frais liés au litige :

10. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à la SA Aquamaris Bora Bora au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. En revanche, ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la SA Aquamaris Bora Bora, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance.

**D E C I D E :**

Article 1er : La décision susvisée du 19 octobre 2022 par laquelle le président de la Polynésie française a refusé de faire droit à la demande de la SA Aquamaris Bora Bora est annulée.

Article 2 : Il est enjoint au président de la Polynésie française de dresser un procès-verbal constatant que la SA Tahiti Beachcomber exploite une lagune située sur la parcelle KC 31, motu Avavateve à Bora Bora, sans titre ou autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime et de faire

application des dispositions de l'article 14 de la délibération n° 2004-34 du 12 février 2004, dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du présent jugement, sous astreinte de 20 000 F CFP par jour de retard passé ce délai.

Article 3 : La Polynésie française versera à la SA Aquamaris Bora Bora la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la SA Tahiti Beachcomber au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SA Aquamaris Bora Bora, 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 29 août 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 12 septembre 2023.

Le rapporteur,

A. Graboy-Grobescio

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,