

Décision du Tribunal administratif n° 2300388 du 18 septembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 31 août 2023, complétée par un mémoire et un mémoire de production de pièces enregistrés le 15 septembre 2023, Mme G J F, représentée par Me Houbouyan, demande au juge des référés :

1) la suspension du permis de construire n° 22-361-3/VP/DCA délivré le 7 mars 2023 à la SCI PMT Immobilier ;

2) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 120 000 FCFP à lui verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Elle soutient que :

- elle a intérêt à agir ; elle est propriétaire de la parcelle CX 112 limitrophe de la parcelle CX 214 assiette du projet ; celui-ci développe une importante surface imperméabilisée de nature à générer des débordements de la canalisation d'eaux pluviales dont elle a assuré la réalisation sur les parcelles voisines dont celles de propriétaires susceptibles de rechercher sa responsabilité ; la création d'un nouvel accès par la parcelle CX 112 au R+1 de la parcelle CX 214 grève son fond d'une servitude et porte atteinte à son droit de propriété ; l'accord conclu entre Mmes I et Drollet est valide et opposable :

- la condition d'urgence est présumée remplie lorsque la demande de suspension porte sur un permis de construire ;

- une erreur manifeste d'appréciation résulte de l'insuffisance du dispositif d'eaux pluviales de la parcelle pour assurer l'évacuation des eaux de quatre logements supplémentaires et deux piscines ; l'article D. 333-2 du code de l'aménagement est méconnu ; de même de l'article A 114-10-1 en l'absence de plan matérialisant le raccordement de la vidange des piscines ; aucun test de percolation n'a été réalisé sur le terrain destiné à accueillir les puits perdus ; le respect des prescriptions posées par la note hydraulique de H2O est impossible, dès lors que celles-ci ne correspondent pas au dimensionnement du projet autorisé ; aucune entreprise de Polynésie française n'assure la vidange de piscines ;

- l'article UC-D4 du PGA de Papeete concernant l'évacuation des eaux usées est méconnu en l'absence de dispositif de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement ;

- l'article UC-D.12-3 du PGA de de Papeete ensemble l'article A 114-10 du code de l'aménagement concernant le nombre de places de stationnement et le plan de masse les représentant sont méconnus ;

- l'accord de voisinage conclu avec Mme D pour déroger aux règles d'implantation de l'article UC - D-7-1 est nul ; il n'est pas enregistré ni ses signatures légalisées ; l'accord des autres indivisaires de la parcelle CY 28 n'a pas été donné pour un tel acte de disposition, instituant une servitude sur la parcelle concernée ; la parcelle CY28 faisant l'objet d'un litige notoire et la Polynésie française ne pouvait ignorer que les accords de voisinages produits ont été conçus en fraude de ses droits ; le nouvel accord de voisinage conclu avec M. C est entaché des mêmes vices que le précédent ;

- l'accord de voisinage conclu par Mme D qui ne prévoit qu'un mur de 8 mètres de longueur et 2 mètres

de hauteur est violé par le projet puisque l'intégralité de la façade ouest est à moins de 3 mètres de la limite de propriété ;

- le projet porte atteinte au droit de propriété, prévoyant pour les deux logements R+1 d'emprunter son chemin d'accès privé (parcelle CX 112) ;

- l'article UC-D.13-1 du PGA de de Papeete est méconnu, le projet ne comportant pas 50 % de sol végétal planté ;

- l'article UC-D.13-2 du PGA de de Papeete est méconnu, le projet ne comportant pas un arbre de haute tige sur les 4 emplacements de stationnement ; l'arbre montré sur une photographie n'apparaît pas devoir être maintenu et au demeurant n'apporte aucun ombrage ;

- le permis modificatif délivré est inopposable et illégal ; il ne purge pas les vices entachant le permis initial ; il n'y a ni demande ni autorisation d'un nouveau mur de soutènement ni de modification du réseau d'eaux pluviales ; il repose sur un accord de contiguïté insusceptible de conférer un droit réel immobilier ;

Par un mémoire enregistré le 13 septembre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable en l'absence d'intérêt pour agir de la requérante ; elle n'invoque ni ne démontre aucun élément précis et étayé de nature à établir que ce projet serait susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ; la parcelle CX 112 dont elle est propriétaire et qui fait d'elle la voisine du projet est une portion de servitude exclusivement destinée au passage de véhicules ; le potentiel débordement de la canalisation de gestion des eaux pluviales avec un potentiel impact sur l'accord de voisinage conclu est inopposable dès lors qu'un tel accord n'est pas un bien et qu'au surplus cet acte est nul faute d'être mentionné dans l'acte de vente ;

- subsidiairement les moyens soulevés ne sont pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;

- le code de l'urbanisme ;

- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience.

Après avoir entendu, lors de l'audience publique du 15 septembre 2023 à 9h :

- le rapport de M. H et les observations de :

- Me Houbouyan pour la requérante ;

- M. E et M. B pour la Polynésie française ;

- et de M. A pour la SCI PNT Immobilier.

L'instruction a été close à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article L.521-1 du code de justice administrative : " Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision () ".

Sur la fin de non-recevoir :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ".

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ou, lorsque le contentieux porte sur un permis de construire modificatif, des modifications apportées au projet.

4. Pour justifier de son intérêt pour agir à l'encontre du permis de construire qu'elle conteste, Mme F se prévaut de ce qu'elle est propriétaire de la parcelle CX 112 limitrophe de la parcelle CX 214 assiette du projet, que celui-ci va développer une importante surface imperméabilisée de nature à générer des débordements de la canalisation d'eaux pluviales dont elle a assuré la réalisation sur les parcelles voisines, dont les propriétaires sont dès lors susceptibles de rechercher sa responsabilité, et que la création d'un nouvel accès par la parcelle CX 112 au R+1 de la parcelle CX 214 grève son fond d'une servitude et porte ainsi atteinte à son droit de propriété.

5. Il ressort toutefois du dossier que la parcelle riveraine CX 112 propriété de la requérante est une parcelle non construite exclusivement destinée au passage de véhicules et à ce titre déjà grevée de servitudes. Dès lors les seules circonstances invoquées par Mme F, tenant au risque de voir sa responsabilité engagée par ses voisins et au fait de devoir supporter une servitude d'accès complémentaire sur sa parcelle, ne peuvent être regardées comme constituant des éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien immobilier. Par suite, en l'état de l'instruction, la requête au fond de Mme F ne satisfait pas aux exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme et la Polynésie française est fondée à soutenir que la requête en référé-suspension est, elle-même, irrecevable.

6. Il résulte de ce qui précède que la requête doit être rejetée, y compris les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

O R D O N N E :

Article 1er : La requête est rejetée.

Article 2 : La présente ordonnance sera notifiée à Mme G J F, à la Polynésie française et à la SCI PMT Immobilier.

Fait à Papeete, le 18 septembre 2023

Le juge des référés,

P. H

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 conforme,

Un greffier,

N°2300388