

Décision du Tribunal administratif n° 2201016 du 26 septembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 9 décembre 2022 et 30 mai, 22 juillet et 26 août 2023, Mme C F, représentée par Me Cross, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 10 septembre 2021 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a accordé un permis de construire à Mme A D pour des travaux de construction d'une maison d'habitation anticyclonique de type OPH F3, sur la parcelle n° 64 BC située à Taahuaia (Tubuai) ;
2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 228 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable, le délai d'action en justice de deux mois n'ayant jamais couru ;
- il n'est pas établi que le subdivisionnaire des îles Australes de la direction de la construction et de l'aménagement ait reçu délégation du ministre de l'équipement pour délivrer des permis de construire ;
- elle a introduit devant la chambre foraine du tribunal foncier une requête en revendication par prescription trentenaire de la terre " Panaru-Partie ", cadastrée n° 64 BC, " de sorte que le permis de construire querellé vient porter atteinte " à ses droits ; elle est propriétaire indivise avec les consorts B de la " terre Panaru " qu'ils occupent ainsi depuis plus de trente ans.
- le dossier de permis de construire ne contient aucun élément attestant de la qualité de propriétaire de la mandataire ou de la bénéficiaire pour solliciter un permis de construire, ou d'une autorisation émanant du ou des propriétaires de la terre en question, ou encore d'une autorisation des occupants disposant de la possession de cette terre depuis plus de trente ans ;
- la délivrance du permis de construire attaqué constitue une atteinte à ses droits de propriété.

Par des mémoires en défense enregistrés les 3 mai, 29 juin et 4 août 2023, Mme E et Mme A D, représentées par la Selarl Jurispol, concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 200 000 F CFP soit mise à la charge de Mme F au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles font valoir, d'une part, que la requête est irrecevable en ce qu'elle est tardive et, d'autre part, que les moyens exposés par la requérante ne sont pas fondés.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- 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 M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,

- les observations de Me Cross pour Mme F et celles de Me Gaymann pour Mme A D et Mme E.

Considérant ce qui suit :

1. Le 27 juillet 2021, les services de la mairie de la commune de Tubuai et, le 28 juillet suivant, la subdivision des Australes de la direction de la construction et de l'aménagement, ont enregistré une demande de permis de construire présentée par Mme D tendant à l'édification d'une maison d'habitation anticyclonique de type OPH F3, sur la parcelle n° 64 BC (terre Panaru : Partie) " située à Taahuaia (commune de Tubuai). Par une décision du 10 septembre 2021, le ministre du logement et de l'aménagement a accordé ce permis de construire. Par la présente requête, Mme F demande au tribunal d'en prononcer l'annulation.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article 8 de l'arrêté n° 2489 CM du 18 décembre 2020 portant création, organisation et fonctionnement de la direction de la construction et de l'aménagement : il " est respectivement créé, dans les archipels des îles Sous-le-Vent, des îles Tuamotu-Gambier, des îles Australes et des îles marquises, une subdivision déconcentrée de la direction de la construction et de l'aménagement. Ces subdivisions sont en représentation directe. ". L'article 9 de cet arrêté dispose que " Les subdivisions déconcentrées définies à l'article 8 du présent arrêté ont vocation à : informer, accueillir et accompagner les usagers pour leurs démarches d'autorisation de travaux immobiliers relatifs à l'habitat individuel et aux autres demandes ; assurer la recevabilité en matière d'urbanisme et d'hygiène des constructions, de ces demandes ; instruire ces demandes, les notices ou études d'impact conformément à la réglementation en vigueur ; contrôler la conformité des autorisations délivrées ; réaliser les constats d'infraction suite aux signalements et plaintes. () ".

3. Il résulte des dispositions qui précèdent qu'en sa qualité de représentant direct de de la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française, le subdivisionnaire des îles Australes, signataire de la décision litigieuse pour le ministre du logement et de l'aménagement et de l'aménagement, est compétent pour accorder le permis de construire attaqué.

4. D'une part, aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () § 2. Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (). / § 3. L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. () / Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent. (). ".

5. D'autre part, l'article A. 114-8 du code précité dispose que : " 1.- La demande d'autorisation de travaux immobiliers est établie conformément à un modèle type. / Elle est présentée : soit par le propriétaire ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes

attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; () ". Aux termes de l'article A. 114-9 de ce code, la demande de permis de construire comporte " l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article A. 114-8 pour déposer une demande de permis ".

6. Il résulte de ces dispositions que les demandes d'autorisation de travaux immobiliers doivent comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française cité ci-dessus. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article A. 114-8 du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une telle demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif.

7. Il ressort en l'espèce du point 8 du formulaire de demande de permis de construire versé aux débats que Mme D a attesté avoir qualité pour demander l'autorisation de construire en litige, certifiant au surplus exacts les renseignements fournis dans le cadre de sa demande. Si Mme F fait état de ce qu'elle a introduit devant la chambre foraine du tribunal foncier une requête en revendication par prescription trentenaire de la terre " Panaru-Partie ", cadastrée n° 64 BC et de ce qu'elle est propriétaire indivise avec les consorts B de la " terre Panaru " qu'ils occupent depuis plus de trente ans, ces seuls éléments ne sont pas de nature à démontrer que Mme D aurait commis une fraude lors de l'établissement de sa demande de permis de construire. Il n'est pas davantage établi que l'administration, particulièrement les services déconcentrés compétents de la direction de la construction et de l'aménagement dans la subdivision des îles Australes, aurait eu connaissance d'informations de nature à établir le caractère frauduleux de la demande de permis de construire ou d'éléments faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que la pétitionnaire ne disposait d'aucun droit à déposer cette demande. Dans ces conditions, Mme D doit être regardée comme ayant eu qualité pour présenter sa demande, le contenu du dossier de demande de permis de construire n'étant dès lors pas irrégulier.

8. Une autorisation d'urbanisme étant délivrée sous réserve du droit des tiers ainsi qu'il a été dit au point 4, Mme F ne peut utilement faire valoir dans la présente instance que la délivrance du permis de construire attaqué est constitutive d'une atteinte à son droit de propriété, le permis de construire n'ayant pas pour objet ni pour portée de conférer à son bénéficiaire un titre de propriété sur la parcelle d'assiette du projet en question.

9. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en

défense par Mme E et Mme A D, les conclusions présentées par Mme F à fin d'annulation du permis de construire contesté doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

10. 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 la Polynésie française, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme F la somme de 150 000 F CFP à verser à Mme A D et Mme E, ensemble, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

D E C I D E :

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

Article 2 : Mme F versera à Mme A D et Mme E, ensemble, la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme C F, à Mme A D à Mme E et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 12 septembre 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 26 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,

N°2201016