

## Décision du Tribunal administratif n° 2300546 du 13 décembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 27 novembre 2023, M. A D B, de nationalité américaine, représenté par Me Marais et Me Gourdon, demande au juge des référés :

1°) de suspendre la décision du 10 octobre 2023 par laquelle le maire de la commune de Punaauia a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle cadastrée section AK numéro 46 d'une superficie de 10615 m<sup>2</sup> du lot 4 dépendant du domaine Atehi sise à Punaauia;

2°) de condamner la commune de Punaauia à lui verser la somme de 250 000 FCFP en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est recevable ;

Sur la condition d'urgence :

- elle est remplie dès lors cette vente est consentie au prix de 999 403 339 XPF, aussi l'intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet est certain, le montage financier permettant de financer un tel prix ne pouvant supporter d'incertitude ou d'atermoiements ; l'autorité préemptrice ne fait état d'aucun élément précis de nature à justifier la réalisation rapide de ses projets ; les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des articles D.131-9, D.131-12 et D.131-24 du code de l'aménagement de la Polynésie française sont propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision ; l'absence de suspension permettrait à la commune de prendre possession du bien en cause et d'en disposer ou d'en user dans des conditions qui rendraient irréversible cette décision ;

Sur le doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée :

- lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner porte sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles dont, comme en l'espèce, certaines seulement sont situées dans une zone soumise au droit de préemption urbain, le titulaire du droit de préemption est purement et simplement privé de l'exercice de son droit ;

- l'autorité préemptrice n'a pas précisé à quel montant elle entend préempter en méconnaissance de l'article D.131-12 du code de l'aménagement ;

- l'article D. 131-9 du code de l'aménagement est méconnu ; dès lors que la D.I.A. a été reçue par l'Administration le 12 juillet 2023, cette dernière aurait dû faire parvenir son intention de préempter au plus tard le 12 octobre 2023, or elle n'est parvenue que le 13 octobre 2023 ;

- l'article D. 131-12 du code de l'aménagement n'a pas été respecté en l'absence d'avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner ; cette omission prive le requérant d'une garantie à laquelle il avait droit ;

Vu la communication de la requête à la commune de Punaauia.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience.

Après avoir entendu, lors de l'audience publique du 11 décembre 2023 à 10h00 :

- le rapport de M. C ;
- les observations de Me Marais et Gourdon pour M. A B.

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

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions à fin de suspension :

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 () ".

En ce qui concerne l'urgence :

2. L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Il appartient au juge des référés d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets de l'acte litigieux sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue ;

3. En exposant que l'absence de suspension permettrait à la commune de Punaauia de prendre possession du bien en cause et d'en disposer ou d'en user dans des conditions qui rendraient irréversible cette décision, M. B doit, alors que la commune n'a pas produit de mémoire en défense permettant d'apprécier notamment l'intérêt public qui s'attacherait à la poursuite de son projet, être regardé comme satisfaisant la condition d'urgence.

En ce qui concerne le doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée :

4. Aux termes de l'article D.131-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Un droit de préemption est institué à l'intérieur des périmètres tels qu'ils sont définis : - soit par les plans d'aménagement rendus publics ou approuvés conformément à la réglementation en vigueur ; - soit pour toute zone spécialisée mise en place en conformité avec la réglementation territoriale. Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les plans et zones précités sont en vigueur ". Aux termes de l'article D.131-12 du même code : " Dans le cadre des délais prévus à l'article D.131-9, le titulaire du droit de préemption, après avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner, notifie au propriétaire : - soit sa décision de renoncer au droit de préemption et d'en informer le bénéficiaire du droit de substitution ; - soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés ; - soit, s'il s'agit d'une vente faisant l'objet d'une contrepartie en nature ou d'un droit, sa

décision d'acquérir au prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie ; - soit son offre d'acquérir à un prix qu'il détermine ".

5. Les moyens tirés par le requérant de ce que, en méconnaissance des dispositions citées au point 4, la commune de Punaauia n'a ni recueilli préalablement à l'adoption de la décision contestée l'avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner ni précisé le prix auquel elle entendait acquérir le bien paraissent, en l'état de l'instruction, de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée.

6. Il y a lieu, les conditions du prononcé d'une telle mesure par le juge des référés étant satisfaites, d'ordonner la suspension de la décision attaquée du 10 octobre 2023 par laquelle le maire de la commune de Punaauia a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle cadastrée section AK numéro 46 d'une superficie de 10615 m<sup>2</sup> du lot 4 dépendant du domaine Atehi sise à Punaauia.

Sur les frais du litige :

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de commune de Punaauia une somme de 100 000 FCFP à verser à M. A B au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**O R D O N N E :**

Article 1er : L'exécution de la décision du 10 octobre 2023 par laquelle le maire de la commune de Punaauia a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle cadastrée section AK numéro 46 d'une superficie de 10615 m<sup>2</sup> du lot 4 dépendant du domaine Atehi sise à Punaauia est suspendue.

Article 2 : La commune de Punaauia versera à M. A B une somme de 100 000 FCFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à M. A B et à la commune de Punaauia.

Fait à Papeete, le 13 décembre 2023

Le juge des référés,

P. C

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°2300546