

Décision du Tribunal administratif n° 2300544 du 13 décembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

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

1°) de suspendre la décision par laquelle la vice-présidente de la Polynésie française a décidé d'exercer le droit de préemption de la Polynésie française sur vingt-deux parcelles dépendant de la terre " Domaine Cadousteau Atehi et Puuroa et Vallée Tevarivari et Tuituipara ", cadastrées section AK n° 46, 142, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, CO n° 3, DI n° 6, 8 et 9, DK n° 1 et 2, DL n° 1, DR n° 4, 5, 6, 7 et 8 d'une superficie totale de 830 234 m² sises commune de Punaauia ;

2°) de condamner la Polynésie française 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 que s'agissant des décisions relatives à la préemption d'un terrain, l'urgence est caractérisée compte tenu des intérêts en cause et de la possibilité pour l'une ou l'autre des parties de procéder rapidement au transfert de propriété ; 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 collectivité d'outre-mer 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 de la Polynésie française ;

- 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 4 juillet 2023, cette dernière aurait dû faire parvenir son intention de préempter au plus tard le 4 octobre 2023, or elle n'est parvenue que le 6 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 ;

Par un mémoire en défense enregistré le 8 décembre 2023 et un mémoire de production de pièce enregistré le 11 décembre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- la condition d'urgence n'est pas satisfaite ; si la condition d'urgence est présumée remplie pour l'acquéreur évincé, tel n'est pas le cas lorsque ces mêmes décisions sont contestées comme en l'espèce par le vendeur ; or le requérant se dispense de toute démonstration ou justification permettant d'établir que la décision " préjudicie de manière suffisamment grave et immédiate " à sa situation ; la seule circonstance que le montant de la vente représente un enjeu financier conséquent n'est pas de nature à elle seule, de manière objective, à établir que la décision de préemption préjudicie de manière grave et immédiate à la situation personnelle du requérant ; la décision de préemption permet précisément " une réalisation rapide de la vente ", " sans incertitude " ni " attermolements " ; autre disposition du code de l'aménagement n'impose que la décision de préemption comporte d'éléments de nature à établir la nécessité d'une réalisation rapide des projets en vue desquels la préemption est exercée ; le requérant ayant indiqué, par un courrier du 1er décembre 2023, renoncer à la vente, tout risque de poursuite de l'acquisition et de prise de possession desdites parcelles par la collectivité se trouve définitivement écarté ; partant, les effets irréversibles de la décision de préemption ne sauraient être invoqués pour justifier de l'urgence à la suspendre ; l'urgence sera définitivement écartée eu égard au délai pris, de deux mois, avant l'introduction d'une telle demande en référé ;

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

- l'avis du service des domaines - la direction des affaires foncières - a été sollicité ; elle a estimé le prix moyen pour l'acquisition de l'ensemble des parcelles, objets du compromis, à 1 350 F CFP/m² soit un prix supérieur au prix moyen d'acquisition fixé par le compromis de vente ;

- la décision de préemption a été notifiée le 2 octobre 2023 dans le délai prévu à l'article D. 131-9 du code de l'aménagement ;

- sur le montant auquel la collectivité entend préempter, la Polynésie française a reporté expressément le prix de la vente fixé au compromis de vente dans la décision du 29 septembre 2023 et indiqué vouloir exercer son droit de préemption conformément aux indications portées dans la déclaration d'intention d'aliéner ;

- sur l'exercice du droit de préemption sur un bien partiellement inclus dans une zone non soumise au droit de préemption, c'est le vendeur lui-même qui a fait de la vente de la totalité des parcelles objet du compromis une condition de l'acquisition ;

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. D ;

- les observations de Me Marais et Gourdon pour M. A B et celles de M. C pour la Polynésie française qui expose que l'acte attaqué a été retiré ce jour par le conseil des ministres de la Polynésie française et qu'il n'y a donc plus lieu de statuer sur les conclusions tendant à son annulation.

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 () ".

2. L'acte attaqué a été retiré avant l'audience par le président de la Polynésie française, par l'arrêté n°2289/CM du 11 décembre 2023. Il n'y a dès lors plus lieu de statuer sur les conclusions tendant à sa suspension.

Sur les frais du litige :

3. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française 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 : Il n'y a plus lieu de statuer sur les conclusions à fin de suspension de la décision par laquelle la vice-présidente de la Polynésie française a décidé d'exercer le droit de préemption de la Polynésie française sur vingt-deux parcelles dépendant de la terre " Domaine Cadousteau Atehi et Puuroa et Vallée Tevarivari et Tuituipara ", cadastrées section AK n° 46, 142, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, CO n° 3, DI n° 6, 8 et 9, DK n° 1 et 2, DL n° 1, DR n° 4, 5, 6, 7 et 8 d'une superficie totale de 830 234 m² sises commune de Punaauia.

Article 2 : La Polynésie française 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 Polynésie française.

Fait à Papeete, le 13 décembre 2023

Le juge des référés,

P. D

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°2300544