

Décision du Tribunal administratif n° 2300253 du 30 janvier 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 12 juin et 18 juillet 2023, M. Q F, M. R, Mme M H, M. L I, M. A K, Mme P K, M. D B et Mme C O, représentés par Me Eftimie-Spitz, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision n° 001056/VP/DCA du 11 avril 2023 par laquelle le vice-président de la Polynésie française a rejeté leur demande tendant à voir déclarer caduc le permis de construire n° 16-1126-4/MLA.AU du 9 mai 2017 accordé à la Sarl Les Hauts de Taapuna ;

2°) d'enjoindre à la Polynésie française de constater la caducité du permis de construire du 9 mai 2017 dans un délai d'un mois à compter du jugement à intervenir ;

3°) d'enjoindre à la Polynésie française de faire cesser les travaux de la résidence " Iriatai ", dans un délai d'un mois à compter de la décision à intervenir, sous astreinte de 100 000 F CFP par jour de retard ;

4°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à chaque requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'acte contesté a été pris par une autorité incompétente ;
- la décision en litige n'est motivée ni en droit ni en fait ;
- le permis de construire accordé, le 9 mai 2017, à la Sarl Les Hauts de Taapuna a implicitement mais nécessairement été retiré du fait de l'octroi d'un second permis de construire à Mme E, sur la même parcelle cadastrée AX 131 ; le permis de construire ne résulte pas d'une mutation immobilière et il ne saurait être considéré que le bénéficiaire du permis de construire ne soit pas le même ; c'est à bon droit que l'agent immobilier a pu dire aux époux K qu'une maison d'habitation devait être construite et que l'ancien projet ne pouvait se réaliser ; les travaux envisagés de la résidence n'étant pas précédés d'un permis de construire, l'administration devait les interdire ;
- le bâtiment projeté dépassera de 4,28 mètres au-dessus du terrain naturel de la parcelle AX 158 (époux K) et de 9,46 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel de la parcelle AX 154 (M. B) ce qui va créer un masque occultant pour les propriétés visées située en amont ; les occupants des parcelles AX 154 et AX 158 n'auront plus aucune vue sur la mer ; sur ce point, les pièces erronées et insuffisantes du dossier du permis de construire délivré le 9 mai 2017 n'ont pas permis à l'administration d'identifier les difficultés en termes de servitudes de vue pour les parcelles concernées dues à la constitution d'un masque gênant ; du fait de cette dissimulation, le permis de construire délivré en 2017 est " caduque " ;
- les travaux réalisés ne sont pas conformes aux prescriptions du permis de construire délivré le 9 mai 2017 (absence de suivi des terrassements et talus par un géotechnicien qui expose M. I et M. B à des risques de déversements d'eau et d'effondrement, ce qui confirme la non-conformité des travaux de terrassements et les conséquences des malfaçons sur certaines propriétés voisines, impossibilité de poursuivre les travaux dans le respect de l'interdiction de la circulation d'engins lourds de plus de 20

tonnes).

Par un mémoire enregistré le 10 août 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête. Elle fait valoir, d'une part à titre principal, que la requête est irrecevable au regard des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et compte tenu du défaut d'intérêt pour agir des requérants, que les conclusions à fin d'injonction de cessation des travaux sont également irrecevables et, d'autre part à titre subsidiaire, que les moyens de légalité externe et interne exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 5 septembre 2023, la Sarl Les Hauts de Taapuna, représentée par Me Mestre, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants susmentionnés, ensemble, la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle fait valoir que, d'une part, la requête est irrecevable en application des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, en raison également du défaut d'intérêt pour agir des requérants, que les conclusions à fin d'injonction de cessation des travaux sont irrecevables et, d'autre part et subsidiairement, que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 23 août 2023, la clôture de l'instruction a été fixée au 11 septembre 2023. Des mémoires, enregistrés les 8 novembre, 13 et 26 décembre 2023, ont été présentés pour les requérants susvisés.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

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-Grobesco,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Eftimie-Spitz pour les requérants susvisés, celles de M. J pour la Polynésie française et celles de Me Mestre pour la Sarl Les Hauts de Taapuna.

Une note en délibéré, enregistrée le 17 janvier 2024, a été produite pour les requérants susvisés.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 9 mai 2017, le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a délivré un permis de travaux immobiliers à la Sarl Les Hauts de Taapuna pour la réalisation d'un immeuble de quinze logements (" Résidence Iriatai ") sur la parcelle AX 131 (" terre Tepataai 3 parcelle 5 de parcelle E ") située à Punaauia-Taapuna. Un contentieux similaire initié par certains requérants communs a déjà fait l'objet d'un jugement de rejet du tribunal administratif de la Polynésie française n° 1700315 du 15 mai 2018, confirmé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 9 juin 2020 ainsi que par une décision n° 443886 du Conseil d'Etat en date du 30 décembre 2021. Par une décision du 11 avril 2023, dont les requérants demandent l'annulation, le vice-président de la

Polynésie française a rejeté leur demande tendant à voir déclarer " caduc " le permis de construire précité accordé, le 9 mai 2017, à la Sarl Les Hauts de Taapuna.

Sur les conclusions à fin d'annulation, d'injonction et d'astreinte :

2. La décision contestée a été régulièrement signée, pour le vice-président de la Polynésie française, par Mme G N, directrice adjointe de la construction et de l'aménagement, qui disposait aux termes d'un arrêté n° 7277 VP/DCA du 6 juillet 2022 d'une délégation de signature à l'effet de signer au nom du vice-président, ministre du logement et de l'aménagement, les autorisations, décisions et actes afférents à l'application de la réglementation des autorisations de travaux immobiliers, sous réserve de certaines exceptions dont l'objet de la décision de rejet en litige ne fait pas partie.

3. La décision litigieuse du 11 avril 2023 fait état d'éléments de fait et de droit en évoquant notamment le permis de construire délivré le 9 mai 2017, les griefs invoqués par les requérants et la réponse à apporter en se référant notamment à certaines dispositions du code civil. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que la décision critiquée est insuffisamment motivée doit être écarté.

4. 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. / L'autorisation de travaux immobiliers devient caduque si les pièces et renseignements fournis se révèlent faux ou erronés. () ". Il résulte de ces dispositions que le retrait d'un permis de construire pour caducité n'est enfermé dans aucun délai.

5. Il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment des précédentes décisions de la juridiction administrative, que les pièces et renseignements fournis à l'occasion de l'instruction du dossier de permis de construire délivré en 2017 seraient faux, erronés ou auraient été obtenus par fraude, s'agissant notamment du projet architectural. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à contester le refus de prononcer la caducité de ce permis de construire.

6. Au surplus, il est constant qu'un permis de construire a été accordé à Mme E, le 24 juin 2019, pour l'édification d'une maison d'habitation avec piscine, sur la même parcelle que celle devant accueillir le projet immobilier de 15 logements de la Sarl Les Hauts de Taapuna. Il ne ressort toutefois pas des pièces du dossier que la Sarl Les Hauts de Taapuna ait manifesté sa volonté de renoncer à son projet et au bénéfice du permis de construire délivré le 9 mai 2017, nonobstant les actions contentieuses diligentées à son encontre, lesquelles ont été rejetées de manière définitive par la juridiction administrative comme indiqué au point 1. En tout état de cause, la circonstance qu'un autre permis de construire ait été délivré sur le même terrain, à une personne juridiquement distincte de la société

bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2017, n'a pu avoir pour effet de rapporter implicitement le permis de construire de 2017 et de priver les travaux de la résidence en question d'autorisation préalable régulière. Par ailleurs, la circonstance qu'une agence immobilière ait pu informer M. et Mme K de ce qu'une maison d'habitation devait être construite et que l'ancien projet ne pouvait se réaliser n'a aucune incidence sur la validité et le maintien en vigueur du permis initialement délivré et n'engage que la responsabilité de cette agence.

7. Si les requérants font également valoir que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux prescriptions du permis de construire délivré le 9 mai 2017 du fait de l'absence de suivi des terrassements et talus par un géotechnicien exposant M. I et M. B à des risques de déversements d'eau et d'effondrement, ce qui confirme la non-conformité des travaux de terrassements et les conséquences des malfaçons sur certaines propriétés voisines, et de l'impossibilité de poursuivre les travaux dans le respect de l'interdiction de la circulation d'engins lourds de plus de 20 tonnes, ces circonstances postérieures à l'octroi du permis de construire précité de 2017 tenant au non-respect des prescriptions procédant de cette autorisation, à les supposer avérées, sont sans incidence sur la légalité de cette même autorisation en ce qu'elles relèvent de ses seules conditions d'exécution.

8. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, les requérants susvisés ne sont pas fondés à demander l'annulation de la décision qu'ils contestent rejetant leur demande tendant à voir déclarer " caduc " le permis de construire précité accordé, le 9 mai 2017 ainsi que, par voie de conséquence, à ce qu'il soit enjoint à la Polynésie française de constater la caducité dudit permis de construire et de faire cesser les travaux de la résidence " Iriatai " sous astreinte.

Sur les frais liés au litige :

9. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de M. Q F, M. R, Mme M H, M. L I, M. A K, Mme P K, M. D B et Mme C O, est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la Sarl Les Hauts de Taapuna au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Q F, M. R, Mme M H, M. L I, M. A K, Mme P K, M. D B et Mme C O, à la Sarl Les Hauts de Taapuna et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 16 janvier 2024 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 janvier 2024.

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,