

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N°1800441

---

M. François O.

---

Mme Zuccarello  
Rapporteure

---

M. Retterer  
Rapporteur public

---

Audience du 23 avril 2019

Lecture du 7 mai 2019

---

68-02-01-01

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif  
de la Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 20 décembre 2018 et 16 avril 2019, M. François O., représenté par Me Gourdon, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 28 novembre 2018 par laquelle le ministre de l'économie verte et du domaine de la Polynésie française a indiqué qu'il entendait exercer le droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AN n°18, à Uturoa, sur l'île de Raiatea ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 350 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la décision de préempter n'est pas motivée en méconnaissance de l'article D. 131-4 du code de l'aménagement ;
- la décision de préempter a été réceptionnée hors du délai réglementaire ;
- la décision de préempter ne comporte pas le prix et les conditions proposées, en méconnaissance de l'article D. 131-12 du même code ;
- la décision est entachée d'erreur manifeste d'appréciation.

Vu la décision attaquée.

Par un mémoire en défense enregistré le 7 mars 2019, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens n'est fondé.

Vu 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 du 23 avril 2019 :

- le rapport de Mme Zuccarello, première conseillère ;
- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public ;
- et les observations de Me Gourdon, représentant M. O., et celles de Mme Ahutoru, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. M. O. s'est porté acquéreur du domaine Boubée-Barrier, cadastré section AN n°18 à Uturoa, sur l'île de Raiatea et à cet effet a signé le 24 août 2018 avec le vendeur, un compromis en vue de l'acquisition de ce domaine. Mais par une décision du 28 novembre 2018, la Polynésie française a exercé son droit de préemption. M. O., acquéreur évincé, demande l'annulation de cette décision.

2. Aux termes de l'article D. 131-4 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « (...) Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. ». Selon l'article D. 131-12 du même code : « (...) 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 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. ».

3. En premier lieu, l'obligation de motivation instituée par l'article D. 131-4 précité du code de l'aménagement a le caractère d'une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité la décision de préemption. En l'espèce, la décision du 28 novembre 2018 de la Polynésie française qui se borne à évoquer un « projet d'intérêt général » sans préciser l'opération en vue de laquelle la préemption était décidée, ne satisfaisait pas à ces prescriptions. Cette illégalité n'a pu être couverte par le fait que, par une décision postérieure du 6 décembre 2018, la Polynésie française a entendu compléter cette décision par la référence à « la constitution de réserves foncières ». En effet, à supposer même que cette seule référence à une réserve foncière suffise à la motivation de la décision attaquée, celle-ci est en tout état de cause intervenue hors du délai de préemption. Ce moyen est donc de nature à entraîner l'annulation de la décision attaquée.

4. En second lieu, M. O. fait valoir que la décision attaquée est également illégale pour ne pas contenir le prix et les conditions proposées de la préemption. Il ressort effectivement de la seule lecture de la décision attaquée que celle-ci se borne à énoncer le prix auquel M. O. entendait acquérir le bien et mentionné dans le compromis de vente, mais ne précise pas si la Polynésie française entend acquérir le bien aux mêmes prix et conditions. Par suite ce moyen est également de nature à entraîner l'annulation de la décision attaquée.

5. Il résulte de ce qui précède, que la décision attaquée du 28 novembre 2018 de la Polynésie française exerçant son droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AN n°18, sise à Uturoa, sur l'île de Raiatea, doit être annulée.

6. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 200 000 F CFP qu'elle versera à M. O. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

#### DECIDE :

Article 1er : La décision du 28 novembre 2018 de la Polynésie française est annulée.

Article 2 : La Polynésie française versera à M. O. la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. O. et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 23 avril 2019, à laquelle siégeaient :  
M. Tallec, président,  
Mme Meyer, première conseillère,  
Mme Zuccarello, première conseillère.

Lu en audience publique le 7 mai 2019.

La rapporteure,

Le président,

F. Zuccarello

J-Y. Tallec

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 huissiers 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,