

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N°2100040

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI MARBELLA

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Retterer
Rapporteur

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Mme Theulier de Saint-Germain
Rapporteuse publique

Audience du 5 octobre 2021
Décision du 19 octobre 2021

26-04-04-01 ; 67-03-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 4 février 2021, et un mémoire enregistré le 8 avril 2021, la SCI Marbella, représentée par Me Maisonnier, demande au tribunal :

1°) de condamner la commune de Taputapuatea à lui verser la somme de 5 229 269 F CFP correspondant à l'emprise irrégulière entre 2010 et 2020 ;

2°) de condamner la commune de Taputapuatea à lui verser la somme de 1 790 290 F CFP pour utilisation de son terrain ;

3°) de condamner la commune de Taputapuatea à lui verser la somme de 100 000 F CFP pour le préjudice moral causé pour la période considérée ;

4°) de condamner la commune de Taputapuatea pendant trois mois à une astreinte de 15 000 F CFP par jour jusqu'à régularisation de la situation, dans le cas contraire, d'enjoindre le déplacement voire la démolition de l'ouvrage public ;

5°) de mettre à la charge de la commune de Taputapuatea une somme de 400 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SCI requérante soutient que : la commune a implanté un ouvrage sur un terrain ne lui appartenant pas, sans son consentement, ni juste et préalable indemnité ; il n'existe aucune servitude, ni convention dont pourrait se prévaloir la commune ; l'emprise irrégulière est patente ; le bassin de 300 m² constitue un ouvrage public ; les travaux sur les lieux ont affecté le terrain ; il convient d'ordonner le déplacement ou la démolition de l'ouvrage ; il y a lieu de l'indemniser du préjudice résultant de l'atteinte au libre exercice du droit de propriété correspondant aux troubles de jouissance pendant 11 ans, soit 4 188 100 F CFP ; il conviendra

d'actualiser la somme due en y ajoutant chaque année le montant des intérêts du capital en pratiquant la capitalisation des intérêts, soit la somme de 5 229 269 F CFP ; elle doit encore être indemnisée au titre de la privation de jouissance de la parcelle et de son immobilisation depuis 2010, soit 2 764 707 F CFP ; sur une rémunération du terrain à 6%, correspondant à 165 882 F CFP par an, cela correspond à 1 700 290 F CFP sur 10 ans ; 100 000 F CFP pourront être accordés au titre du préjudice moral ; la commune devra rechercher une solution amiable avec elle ou procéder au déplacement des ouvrages en litige ; le principe de la prescription quadriennale ne peut jouer.

Par un mémoire en défense enregistré le 23 mars 2021, la commune de Taputapuatea, représentée par la Selarl Jurispol, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la société requérante la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la requête est irrecevable dès lors que la société requérante n'a pas respecté les dispositions de l'article R 421-1 du code de justice administrative, ainsi que non fondée.

Par une ordonnance du 13 avril 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 7 mai 2021.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- la loi n°68-1250 du 31 décembre 1968 ;
- 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. Retterer,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Maisonnier, représentant la requérante, et celles de M. Quinquis, représentant la commune de Taputapuatea.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Marbella a acquis en décembre 2003 une parcelle à Opoa dans la commune de Taputapuatea d'une superficie d'environ 54 hectares. Un bâtiment appartenant à la commune de Taputapuatea a été implanté en 2004 sur la terre Hamoa appartenant au Pays et un bassin d'eau d'une superficie de 329 m² a été implanté sur un petit plateau de 770m² de la terre Maturau cadastrée section OW n°1, d'une superficie totale de 5 747 m² appartenant à la société requérante. Par courrier du 3 février 2016, la société requérante a sollicité de la commune le versement d'une indemnité d'occupation qu'elle a chiffrée. La SCI Marbella a ensuite saisi le 16 janvier 2017 le tribunal civil de première instance de Papeete en vue de l'expulsion et de l'indemnisation contre l'occupant de sa parcelle, lequel tribunal s'est déclaré incompétent le 16

novembre 2020. La société requérante a alors saisi le tribunal administratif en lui demandant de condamner la commune de Taputapuatea à lui payer une somme globale de 7 119 559 F CFP au titre des préjudices causés par l'emprise irrégulière de son terrain et à déplacer ou démolir l'ouvrage public litigieux.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. / Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle* ».

3. La commune de Taputapuatea oppose une fin de non-recevoir tirée de ce que les dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative n'auraient pas été respectées. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que la SCI Marbella a adressé une demande préalable le 3 février 2016 à la commune de Taputapuatea, tendant à l'octroi d'une indemnité d'occupation irrégulière de sa parcelle pour un montant de 75 000 F CFP par mois. Le courrier en réponse de la commune de Taputapuatea en date du 30 mars 2016 doit être regardé comme une décision explicite de rejet de sa demande indemnitaire. Ainsi, la SCI Marbella a bien saisi la juridiction après l'intervention de la décision prise par la commune sur une demande préalablement formée devant elle, conformément aux dispositions précitées du code de justice administrative. Par suite, la fin de non-recevoir ne peut être qu'écartée.

Sur l'emprise irrégulière :

4. L'implantation d'un ouvrage public sur une parcelle appartenant à une personne privée, qui a pour effet de déposséder le propriétaire de cette parcelle d'un élément de son droit de propriété, ne peut être régulièrement mise à exécution qu'après soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit l'institution de servitudes ou l'intervention d'un accord amiable conclu avec les propriétaires intéressés. Il est constant que le bassin d'eau en litige d'une superficie de 329 m², destiné à alimenter en eau la commune de Taputapuatea, a été implanté par celle-ci sur la propriété de la SCI Marbella, sans avoir obtenu ni même sollicité son autorisation préalable. Par suite, la commune de Taputapuatea a commis une emprise irrégulière sur la parcelle appartenant à la société requérante.

Sur l'exception de prescription quadriennale :

5. Aux termes du premier alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics : « *Sont prescrites, au profit (...) des communes (...) toutes créances qui n'ont pas été payées dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis* ». Selon l'article 2 de cette loi : « *La prescription est interrompue par : Toute demande de paiement ou toute réclamation écrite adressée par un créancier à l'autorité administrative, dès lors que la demande ou la réclamation a trait au fait générateur, à l'existence, au montant ou au paiement de la créance (...)* ».

6. Il résulte de l'instruction que la requérante a saisi le 12 juin 2012 la commune de Taputapuatea d'une demande indemnitaire qui a interrompu le cours de la prescription quadriennale. La prescription a encore été interrompue par l'effet du courrier du 3 février 2016, puis par la saisine du tribunal de première instance de Papeete le 16 janvier 2017 jusqu'au

jugement rendu en novembre 2020 par le tribunal civil de première instance de Papeete. En conséquence, à la date de saisine du tribunal administratif, seules les créances nées antérieurement à l'année 2008 sont prescrites et ne peuvent donner lieu à indemnisation. Toutefois, la requérante se borne à demander une indemnité d'occupation pour la période comprise entre 2010 et 2020. Par suite, il y a lieu d'écarter l'exception de prescription quadriennale.

Sur l'évaluation du préjudice :

7. En l'absence d'extinction du droit de propriété, la réparation des conséquences dommageables résultant de la décision d'édifier un ouvrage public sur une parcelle appartenant à une personne privée ne saurait donner lieu à une indemnité correspondant à la valeur vénale de la parcelle, mais uniquement à une indemnité moindre d'immobilisation réparant le préjudice résultant de l'occupation irrégulière de cette parcelle.

8. Il en résulte que, contrairement à ce que fait valoir la société requérante, elle n'a pas droit à une double réparation de son préjudice de jouissance, correspondant à l'atteinte à sa propriété et à son utilisation par la commune, mais seulement à une indemnité d'immobilisation ou de location réparant le préjudice résultant de l'occupation irrégulière de sa parcelle.

9. Ainsi et d'une part, il résulte de l'instruction, notamment des plans topographiques du géomètre en date du 16 juin 2016 produit au dossier, que l'emprise irrégulière due à l'implantation du bassin d'eau porte sur une superficie de 329 m² et la société requérante n'apporte aucun élément permettant de démontrer que la superficie à prendre en compte serait de 674 m². Ainsi, seule l'occupation due à l'implantation du bassin d'eau sur une superficie de 329 m² correspondant à l'emprise irrégulière de l'ouvrage public sur sa parcelle doit être indemnisée.

10. D'autre part, les expertises non judiciaires rendues l'une en 2014 et l'autre en 2019 retiennent un prix au m², pour la partie plane du terrain, de 2200 F CFP le m² pour la première et de 6500 F CFP le m² pour la seconde. Il sera fait une juste appréciation de la valeur vénale du terrain, constructible seulement sous réserve d'accès, en l'estimant à 3 500 F le m² et de sa valeur locative en l'estimant à 3 % par an, soit 105 F CFP au m². Ainsi il y a lieu d'accorder à la requérante pour les créances non prescrites nées du 1^{er} janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2020, ainsi qu'elle le demande, la somme de 345 450 F CFP.

11. Enfin, si la société requérante fait valoir que des travaux sur les lieux auraient affecté la parcelle et qu'elle aurait subi un préjudice moral, elle n'en justifie pas. Par suite, il y a lieu d'écarter ce chef de préjudice.

12. Il résulte de ce qui précède que la commune de Taputapuatea doit être condamnée à verser à la SCI Marbella la somme de 345 450 F CFP.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

13. Lorsque le juge administratif est saisi d'une demande d'injonction d'enlèvement d'un ouvrage public irrégulièrement implanté, il lui appartient, pour déterminer, en fonction de la situation de droit et de fait existant à la date à laquelle il statue, s'il y a lieu d'ordonner la démolition de cet ouvrage, de rechercher, d'abord, si une régularisation appropriée est possible. Dans la négative, il lui revient ensuite de prendre en considération, d'une part, les inconvénients que l'existence de l'ouvrage entraîne pour les divers intérêts publics ou privés en présence et notamment, le cas échéant, pour le propriétaire du terrain d'assiette de l'ouvrage, d'autre part, les

conséquences de la démolition pour l'intérêt général, et d'apprécier, en rapprochant ces éléments, si la démolition n'entraîne pas une atteinte excessive à l'intérêt général.

14. Il résulte de l'instruction que la configuration des lieux ne permet pas d'envisager une autre implantation de l'ouvrage public, de sorte que l'unique régularisation possible est un accord d'échange de parcelle avec la commune, à laquelle la SCI Marbella s'est opposée. De plus, la SCI Marbella n'invoque aucun inconvénient autre que son opposition de principe à une intervention sur sa propriété. En outre, en permettant l'alimentation en eau du village d'Opoa, le bassin d'eau litigieux contribue à assurer l'approvisionnement en eau de la population. Ainsi, la démolition de l'ouvrage public porterait une atteinte excessive à l'intérêt général. Par suite, les conclusions à fin d'injonction doivent être rejetées.

Sur les conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

15. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la SCI Marbella, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement de la somme que la commune de Taputapuatea demande au titre des frais liés à l'instance. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Taputapuatea le versement à SCI Marbella d'une somme de 150 000 F CFP sur le fondement des mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1er : Il est constaté une emprise irrégulière de 329 m² sur la parcelle cadastrée section OW n°1 de la commune de Taputapuatea appartenant à la SCI Marbella.

Article 2 : La commune de Taputapuatea est condamnée à verser à la SCI Marbella une indemnité de 345 450 F CFP.

Article 3 : La commune de Taputapuatea versera la somme de 150 000 F CFP à la SCI Marbella au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Marbella et à la commune de Taputapuatea.

Délibéré après l'audience du 5 octobre 2021, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,
M. Retterer, premier conseiller,
M. Graboy-Grobescos, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 19 octobre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

S. Retterer

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 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,
Un greffier,