

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

**N° 2100057**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SAEM BANQUE SOCREDO**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Alexandre Graboy-Grobesco  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Mme Emeline Theulier de Saint-Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 23 novembre 2021  
Décision du 7 décembre 2021

---

135-02-01-02-01-03

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 18 février et 17 novembre 2021, la SAEM Banque Socredo, représentée par Me Céran-Jerusalem, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la délibération n° 71/2020 du 15 décembre 2020 prise par le conseil municipal de la commune de Faa'a ;

2°) d'enjoindre à la commune de Faa'a de prendre toutes mesures utiles en vue de parfaire l'acte de vente authentique en cause ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Faa'a la somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;
- il appartient à la commune de Faa'a de produire le procès-verbal de la délibération attaquée pour démontrer que l'ensemble des membres présents ou représentés ont effectivement signé cet acte ;
- il appartient à cette commune de démontrer que l'unanimité des suffrages a bien été atteint en produisant l'exemplaire original de la délibération contestée ;
- l'assentiment de la majorité des conseillers municipaux doit être constaté après un débat effectif faisant suite à une question précise posée par le président de séance ;
- la délibération n° 566/2016 du 23 février 2016 est créatrice de droits à son profit dès lors que les conditions de la vente sont réunies en application de l'article 1589 du code civil ; en

vertu de l' « arrêt Ternon », l'administration disposait d'un délai de 4 mois pour retirer cette délibération ; or, la délibération du 23 février 2016 n'était pas illégale et n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ; elle pouvait donc s'en prévaloir de façon légitime.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 août 2021, la commune de Faa'a, représentée par la SELARL MLDC, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 226 000 F CFP soit mise à la charge de la SAEM Banque Socredo au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors que le directeur général de la SAEM Banque Socredo ne justifie pas de sa capacité à engager la présente instance pour le compte de la banque Socredo et, d'autre part, que les moyens qu'elle contient ne sont pas fondés.

Par lettre du 12 novembre 2021, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le tribunal est susceptible de relever d'office le moyen d'ordre public tiré de l'incompétence du tribunal pour statuer sur les conclusions présentées par la SAEM Banque Socredo à fin d'injonction à la commune de Faa'a de signer l'acte de vente authentique relatif à la cession litigieuse.

Un mémoire a été enregistré, le 17 novembre 2021, pour la SAEM Banque Socredo, en réponse à ce moyen d'ordre public.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code civil ;
- le code de commerce ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- 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-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Varrod, représentant la commune de Faa'a.

Considérant ce qui suit :

1. Par un courrier du 9 octobre 2015, la banque Socredo a informé la commune de Faa'a de son intention de lui céder au franc symbolique l'ensemble des voiries et des espaces à usage collectif du lotissement de Pamatai dit « Socredo Haut et Bas », pour une superficie totale de 31 563 m<sup>2</sup>. Dans son rapport du 10 août 2015, M. Billaudet, ingénieur des travaux publics, expert près la cour d'appel de Papeete, sollicité par la banque Socredo, a évalué la valeur vénale de la parcelle T 1536 située dans le haut du lotissement, en distinguant la partie affectée à la

voirie d'une superficie de 11 578 m<sup>2</sup> et un « surplus » d'environ 10 000 m<sup>2</sup> susceptible de devenir constructible. Il résulte de ce rapport que les espaces affectés à la voirie du lotissement ont été évalués à 0 F CFP alors que le « surplus » de 10 000 m<sup>2</sup> a été évalué à la somme de 40 000 000 F CFP. Le 27 janvier 2016, une « étude d'opportunité de la proposition de cession des voiries et des espaces à usage collectif » du domaine du « lotissement Socredo » au franc symbolique par la banque Socredo à la commune de Faa'a a révélé que, pour le « lotissement Socredo Haut », des travaux ultérieurs de réfection de voirie étaient prévisibles et que des travaux de terrassement et d'enrochement s'imposaient s'agissant de la partie « extension en espaces verts ». La même étude indique, en ce qui concerne le « lotissement Socredo Bas » que des travaux de réfection de voirie sont nécessaires. Cette étude conclut que « les dépenses afférentes à l'entretien des routes et des espaces verts seront plus élevées que la valeur vénale du terrain exploitable ». Par une délibération n° 566/2016 du 23 février 2016, le conseil municipal de Faa'a a autorisé l'acquisition au franc symbolique d'un ensemble de parcelles du « lotissement Socredo » de Pamatai et autorisé le maire de la commune ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à la parfaite exécution de cette opération. Dans son rapport du 3 juillet 2019 établi à la demande de la commune de Faa'a, M. Petit, ingénieur géomètre, expert en estimations immobilières près la cour d'appel de Papeete, a procédé à l'évaluation des parcelles d'une superficie globale de 9 985 m<sup>2</sup> constituant les parties communes du « lotissement Socredo », composé de logements individuels, situé en partie basse du « domaine Pamatai ». La valeur de ces parties communes a ainsi été évaluée par l'expert à une somme de 27 104 000 F CFP. Enfin, par la délibération n° 71/2020 du 15 décembre 2020, dont la SAEM Banque Socredo demande l'annulation, le conseil municipal de la commune de Faa'a a abrogé la délibération précitée n° 566/2016 du 23 février 2016.

#### Sur la fin de non-recevoir :

2. Il résulte des dispositions combinées des articles L. 225-51-1 et L. 225-56 du code de commerce applicables, en Polynésie française, aux sociétés anonymes, en vertu desquelles le directeur général, ou lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, le président-directeur général, ainsi que les directeurs généraux délégués, sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et représentent la société dans ses rapports avec les tiers, que ces personnes ont de plein droit qualité pour agir en justice au nom de la société. La qualité et les fonctions de directeur général en exercice de M. Matahiarii X. au sein de la SA Banque Socredo n'étant pas contestées par la commune de Faa'a, la fin de non-recevoir soulevée par celle-ci tirée de ce que M. Matahiarii X. ne justifie pas de sa capacité à engager la présente instance pour le compte de la banque Socredo ne peut qu'être écartée.

#### Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. L'article 1583 du code civil dispose que la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».

4. Aux termes de l'article L. 242-1 du code des relations entre le public et l'administration, applicables aux communes de Polynésie française : « L'administration ne peut abroger ou retirer une décision créatrice de droits de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers que si elle est illégale et si l'abrogation ou le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision. ».

5. Il ressort des pièces du dossier que la délibération précitée du 23 février 2016 a autorisé l'acquisition au franc symbolique d'un ensemble de parcelles du « lotissement Socredo » de Pamatai et autorisé le maire de la commune ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à la parfaite exécution de cette opération. Le conseil municipal de Faa'a s'est ainsi prononcé favorablement sur l'offre de la banque Socredo, sans subordonner cet accord à aucune condition. Les parties ayant ainsi marqué leur accord sur l'objet de la vente et sur le prix auquel elle devait s'effectuer, la délibération précitée du 23 février 2016 a clairement eu pour effet, en application des dispositions de l'article 1583 du code civil mentionnées au point 3, de parfaire la vente et de transférer à la commune de Faa'a la propriété d'un ensemble de parcelles du « lotissement Socredo » de Pamatai au prix d'un franc symbolique. La circonstance que le prix initialement convenu et accepté ne tienne pas suffisamment compte du coût des travaux à envisager tendant, d'une part, à l'entretien et à la sécurisation de certaines parcelles et équipements de voirie et, d'autre part, à la réalisation de travaux de terrassement et d'encrochement nécessaires à la viabilisation du surplus de la parcelle T 1536, n'est pas de nature à remettre en cause le caractère parfait de la vente, aucune réserve ou condition tenant au coût des travaux précités n'ayant été posée dans le cadre de la délibération du 23 février 2016. Cette délibération doit dès lors être regardée comme ayant créé des droits acquis au profit de la SAEM Banque Socredo. Par suite, cette même délibération n'étant pas illégale et n'ayant fait l'objet d'aucun recours contentieux, la société requérante est fondée à faire valoir que la délibération contestée du 15 décembre 2020 ne pouvait légalement décider son abrogation.

6. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, la SAEM Banque Socredo est fondée à demander l'annulation de la délibération qu'elle conteste.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

7. Si le présent jugement annule la délibération en litige, il n'implique toutefois pas qu'il soit enjoint à la commune de Faa'a de prendre toutes mesures utiles pour parfaire l'acte de vente en cause, notamment d'ordonner la signature de l'acte de vente authentique des parcelles précitées qui relève de l'application de règles de droit privé.

Sur les frais liés au litige :

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la la SAEM Banque Socredo, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces mêmes dispositions à l'encontre de la commune de Faa'a.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La délibération n° 71/2020 du 15 décembre 2020 du conseil municipal de Faa'a est annulée.

Article 2 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SAEM Banque Socredo et à la commune de Faa'a.

Délibéré après l'audience du 23 novembre 2021, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

A. Graboy-Grobescio

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,