

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

**N°2100116, 2100265**

---

M. et Mme X.

---

M. Graboy-Grobescio  
Rapporteur

---

Mme Theulier de Saint-Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 7 décembre 2021  
Décision du 14 décembre 2021

---

54-01-07-02-03-01

68-03

68-06-01-03-01

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Vu les procédures suivantes :

I - Par une requête et un mémoire enregistrés sous le n° 2100116 les 12 avril et 23 septembre 2021, M. et Mme Jean et Diana X., représentés par Me Usang, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 17 février 2021 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a accordé un permis de construire à M. Y. pour des « travaux de régularisation d'une maison d'habitation » située sur la parcelle n° 1003 M, Terre Paevai 3 et 4, à Punaauia ;

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

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- les plans autorisés de la maison d'habitation en format A3 ne sont pas à l'échelle et ne sont que des copies des anciens plans autorisés en 2015 dont le permis de construire a été annulé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 9 juin 2020 ;
- la décision attaquée méconnaît l'article UBb 7-1 du plan général d'aménagement (PGA) en l'absence d'accord du propriétaire voisin ;
- l'avis favorable du maire de Punaauia méconnaît également l'article UBb 7-1 du PGA dès lors que le parcellaire de M. Y. est suffisamment grand pour permettre une implantation de sa maison à 4 mètres des limites séparatives ;

- elle méconnaît l'article UBb 11.4 du PGA s'agissant de l'inclinaison de la pente de toiture du projet ;
- le permis de construire accordé en ce qu'il vaut régularisation est illégal dès lors que la régularisation n'a pas été accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles édictées par le règlement applicable dans la zone d'implantation du projet s'agissant particulièrement des règles d'implantation du projet en limite séparative d'un fonds voisin ;
- en ce qui concerne l'assainissement, les nouveaux plans résultant du permis de construire délivré le 17 février 2021 ne correspondent pas aux plans du permis de construire en date du 18 mai 2015 ni avec le certificat de conformité délivré le 18 août 2017 ; il apparaît, sur le nouveau plan A08 « Schéma d'assainissement EM et EV » résultant du permis de construire du 17 février 2021, que le dispositif en épurateur de type « Lit bactérien » a disparu et qu'il est prévu un drain perforé de diamètre 100.

Par un mémoire enregistré le 3 septembre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable en raison du non-respect de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, et, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 6 juillet et 5 octobre 2021, M. Y., représenté par Me Maisonnier, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 350 000 F CFP soit mise à la charge de M. et Mme X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir et de justification de l'obligation de notification prescrite à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et, qu'en tout état de cause, les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire distinct, enregistré le 6 juillet 2021, M. Y., représenté par Me Maisonnier, demande au tribunal :

*A titre principal :*

1°) de faire application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme et de condamner M. et Mme X. au versement de la somme de 3 000 000 F CFP en réparation des préjudices subis du fait de leur comportement ;

2°) de mettre à la charge de M. et Mme X. la somme de 350 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

*A titre subsidiaire :*

3°) de condamner M. et Mme X. au versement de la somme de 10 000 euros en application de l'article R. 741-12 du code de justice administrative.

Il fait valoir que les époux X. ont présenté des recours de toute sorte devant les tribunaux en cherchant délibérément non seulement à faire annuler le permis de construire qu'il a obtenu mais également à lui nuire personnellement et financièrement, que le comportement de ceux-ci révèle une volonté d'acharnement et de harcèlement à son encontre et qu'il a subi des préjudices matériels et immatériels tenant notamment aux frais générés par la multiplicité des recours dont il a été l'objet, à l'atteinte portée à sa réputation en termes de voisinage, et aux situations de stress qu'il a dû subir depuis plusieurs années à cause des époux X..

II – Par une requête enregistrée sous le n° 2100265, le 17 juin 2021, M. et Mme Jean et Diana X., représentés par Me Usang, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 17 février 2021 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a accordé un permis de construire à M. Y. pour des « travaux de régularisation d'une maison d'habitation » située sur la parcelle n° 1003 M, Terre Paevai 3 et 4, à Punaauia ;

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

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- les plans autorisés de la maison d'habitation en format A3 ne sont pas à l'échelle et ne sont que des copies des anciens plans autorisés en 2015 dont le permis de construire a été annulé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 9 juin 2020 ;
- la décision attaquée méconnaît l'article UBb 7-1 du plan général d'aménagement (PGA) en l'absence d'accord du propriétaire voisin ;
- l'avis favorable du maire de Punaauia méconnaît également l'article UBb 7-1 du PGA dès lors que le parcellaire de M. Y. est suffisamment grand pour permettre une implantation de sa maison à 4 mètres des limites séparatives ;
- elle méconnaît l'article UBb 11.4 du PGA s'agissant de l'inclinaison de la pente de toiture du projet ;
- le permis de construire accordé en ce qu'il vaut régularisation est illégal dès lors que la régularisation n'a pas été accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles édictées par le règlement applicable dans la zone d'implantation du projet s'agissant particulièrement des règles d'implantation du projet en limite séparative d'un fonds voisin ;
- en ce qui concerne l'assainissement, les nouveaux plans résultant du permis de construire délivré le 17 février 2021 ne correspondent pas aux plans du permis de construire en date du 18 mai 2015 ni au certificat de conformité délivré le 18 août 2017 ; il apparaît, sur le nouveau plan A08 « Schéma d'assainissement EM et EV » résultant du permis de construire du 17 février 2021, que le dispositif en épurateur de type « Lit bactérien » a disparu et qu'il est prévu un drain perforé de diamètre 100.

Par un mémoire enregistré le 15 octobre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable en raison de sa tardiveté, et, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu la décision attaquée et les autres pièces des dossiers.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de M. Le Bon représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 12 octobre 2020, M. Y. a déposé une demande de permis de construire auprès des services de la direction de la construction et de l'aménagement pour des « travaux de régularisation » d'une maison d'habitation située sur la parcelle n° 1003 M, Terre Paevai 3 et 4, à Punaauia. Par une décision du 17 février 2021, le ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française a délivré le permis de construire sollicité par M. Y.. Par les requêtes susvisées, qui présentent à juger des questions semblables, qui ont fait l'objet d'une instruction commune et qu'il y a lieu de joindre pour statuer par un seul jugement, M. et Mme X. demandent au tribunal d'annuler la décision précitée du 17 février 2021 accordant à M. Y. le permis de construire sollicité.

Sur l'instance n° 2100116 :

En ce qui concerne les conclusions à fin d'annulation :

2. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire serait incomplet ou que des pièces seraient insuffisantes, imprécises ou inexactes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire accordé que dans le cas où ces omissions, inexactitudes ou insuffisances ont été de nature à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité du projet à la réglementation.

3. Si les requérants soutiennent que les plans de la maison d'habitation litigieuse produits en format A3 ne sont pas à l'échelle, cette circonstance ne saurait entraîner l'illégalité du permis de construire attaqué dès lors qu'elle n'a pas été, à elle seule, de nature à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité du projet à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, si M. et Mme X. font valoir que les plans du projet litigieux sont des copies des anciens plans autorisés en 2015 correspondant au permis de construire qui a été annulé le 9 juin 2020, d'une part, il ressort des pièces du dossier que le plan parcellaire et le plan de toitures présentés à l'appui de la demande de permis de construire ont été établis le 14 février 2017 et, d'autre part, les requérants n'établissent pas que l'appréciation de l'administration aurait été faussée du seul fait des documents graphiques qui composent le projet architectural.

4. Aux termes de l'article UBb 7 du règlement du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia, alors applicable : « *Hors contiguïté et lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.* ».

5. Il ressort des pièces du dossier, notamment d'un courrier du maire de Punaauia du 5 novembre 2020 que l'accord des voisins a été donné s'agissant de l'implantation du projet de garage à 2 mètres de la parcelle M 118. Dans ce même courrier valant avis du maire relatif à la demande de régularisation concernant « des travaux de construction d'une maison d'habitation, d'un garage et d'un remblai », le maire a également pris en compte « l'environnement et

notamment les constructions avoisinantes implantées à 2 mètres ou en contiguïté des limites parcellaires ». Les requérants ne démontrant pas que cette mention du maire, relative à l'accord des voisins est erronée, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UBb 7 précité doit, par suite, être écarté.

6. Si l'avis motivé du maire de la commune de Punaauia est nécessaire à l'instruction de la demande, tel que prévu à l'article UBb 7 mentionné au point 4, il ne résulte pas de ces mêmes dispositions que cet avis est un avis conforme liant la décision du ministre du logement et de l'aménagement de la Polynésie française. Par suite, la circonstance que le maire a estimé qu'une implantation du garage à 2 mètres de la limite de la parcelle voisine était envisageable n'est pas de nature, à elle seule, à entacher d'illégalité le permis de construire attaqué.

7. Aux termes de l'article UBb 11.4 du PGA de Punaauia : « *Les toitures des constructions principales doivent : - ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 25° et 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables ; - ou être constituées de toitures terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.* ».

8. La régularisation des travaux de la maison existante est sollicitée alors que le permis de construire initial a été autorisé sur le fondement de l'ancien PGA de la commune de Punaauia. Or l'article 6 du PGA applicable, relatif aux « Applications du présent règlement aux situations et constructions existantes », dispose que : « *Les situations existantes restent acquises tant qu'elles ne représentent pas une gêne notable pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique* ». En l'espèce, aucune gêne notable pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique du fait de l'inclinaison de la pente de toiture de la maison de M. Y. n'apparaît au vu des pièces du dossier. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UBb 11.4 précité doit être écarté.

9. La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

10. S'agissant du respect des règles d'implantation en limite séparative d'un fonds voisin, il résulte des motifs qui précèdent qu'au regard, de « l'environnement et notamment des constructions avoisinantes implantées à 2 mètres ou en contiguïté des limites » et de l'accord des voisins, l'implantation du garage litigieux à 2 mètres de la parcelle voisine ne méconnaît pas l'article UBb 7 du règlement du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia. Eu égard à l'objet du permis de construire contesté, les requérants ne peuvent utilement faire valoir que la régularisation en litige n'a pas été accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles édictées par le règlement applicable dans la zone d'implantation du projet.

11. Les requérants soutiennent que les nouveaux plans résultant du permis de construire délivré le 17 février 2021 ne correspondent pas aux plans du permis de construire en date du 18 mai 2015 ni au certificat de conformité délivré le 18 août 2017 et qu'il apparaît, sur le nouveau plan A08 « Schéma d'assainissement EM et EV » résultant du permis de construire du 17 février 2021, que le dispositif en épurateur de type « Lit bactérien » a disparu et qu'il est prévu un drain perforé de diamètre 100.

12. Il ressort des pièces du dossier, que le centre d'hygiène et de salubrité publique de la direction de la santé a émis un avis favorable au projet, en date du 23 décembre 2020. De plus, le permis de construire accordé le 17 février 2021 impose le respect « en matière d'hygiène et de salubrité publique » des prescriptions contenues précisément dans l'avis précité du 23 décembre 2020, soit, pour le bénéficiaire du permis de construire, l'obligation de compléter son dossier en fournissant une pièce complémentaire (courrier de la SEM assainissement du 22 décembre 2020) attestant de l'impossibilité de raccordement des eaux usées au réseau collectif et imposant un raccordement des eaux pluviales au puits perdu du garage. S'agissant d'une nouvelle demande, les plans relatifs à l'assainissement sont différents de ceux produits initialement en 2015. Le permis de construire ayant été délivré sous la réserve notamment de respecter ce point relatif à l'assainissement, il ne peut en être déduit une quelconque illégalité, dès lors qu'il n'est pas établi ni même allégué que les prescriptions imposées dans l'avis précité du 23 décembre 2020, lequel est visé par le permis litigieux, seraient irréalisables.

13. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la Polynésie française et M. Y., M. et Mme X. ne sont pas fondés à demander l'annulation de la décision contestée du 17 février 2021.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

14. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire (...) est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. (...)* ».

15. Il ne résulte pas de l'instruction que le droit de M. et Mme X. de former un recours contre le permis de construire accordé à M. Y. aurait été mis en œuvre dans des conditions qui traduiraient de leur part un comportement abusif. Par suite, les conclusions indemnitaires présentées à ce titre par M. Y. doivent être rejetées.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article R. 741-12 du code de justice administrative :

16. Aux termes de l'article R. 741-12 du code de justice administrative : « *Le juge peut infliger à l'auteur d'une requête qu'il estime abusive une amende dont le montant ne peut excéder 10 000 euros.* ».

17. La faculté d'infliger à un requérant une amende pour recours abusif sur le fondement de l'article R. 741-12 du code de justice administrative constituant un pouvoir propre du juge, les conclusions de M. Y. présentées sur ce fondement sont dès lors irrecevables.

Sur l'instance n° 2100265 :

Sur la recevabilité de la requête :

18. Aux termes de l'article R. 421-1 du même code : « *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* ».

19. Aux termes de l'article A. 116-9 du code de l'aménagement : « *Mention du permis explicite ou tacite doit être affichée sur le terrain, de manière visible et lisible de l'extérieur du terrain, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification du permis ou dès la date à laquelle le permis tacite est acquis et pendant toute la durée du chantier. / Cet affichage doit mentionner le nom du maître de l'ouvrage, le numéro et la date de la décision, la nature et la destination desdits travaux et, le cas échéant, le nombre de niveaux prévus par le projet. / En outre, les autorisations de travaux immobiliers explicites ou tacites, font l'objet d'une publication, par listes récapitulatives au Journal Officiel de la Polynésie française. / Dans le même temps, ces listes récapitulatives font l'objet d'un affichage à la mairie du lieu des travaux pendant une durée d'un (1) mois. (...).* ». Il résulte de ces dispositions que le délai de recours ouvert aux tiers pour contester un permis de travaux immobiliers court à compter du jour de l'accomplissement de la dernière des formalités d'affichage ou de publication prescrites.

20. Il ressort des pièces du dossier que, d'une part, les formalités d'affichage du permis de construire litigieux sur le terrain et en mairie, ont été réalisées à partir du 26 février 2021 et la mention des travaux autorisés le 17 février 2021, du bénéficiaire et de la localisation du projet a été publiée au Journal officiel de la Polynésie française en date du 2 mars 2021 et que, d'autre part, une attestation d'affichage du 17 septembre 2021 du maire de Punaauia qui est produite par la Polynésie française, certifie que l'affichage du permis de construire contesté a été effectué du 26 février au 26 mars 2021, conformément aux dispositions précitées de l'article A. 116-9 du code de l'aménagement.

21. L'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis de construire montre qu'il a connaissance de cette décision et a, en conséquence, pour effet de faire courir à son égard le délai de recours contentieux, alors même que la publicité concernant ce permis n'aurait pas satisfait aux exigences prévues par la réglementation en vigueur.

22. En l'espèce, M. et Mme Choung ont formé devant le tribunal de céans, le 12 avril 2021, comme exposé dans l'instance liée n° 2100116, un premier recours en annulation à l'encontre de la décision litigieuse du 17 février 2021. Les requérants ont présenté le 17 juin 2021 une seconde requête en annulation de la même décision. Cette dernière requête montre que les requérants ont eu connaissance du permis de construire, qui comporte la mention des voies et délais de recours, ce qui a eu pour effet de faire courir le délai de recours contentieux au plus tard dès le 12 avril 2021, date d'enregistrement de leur première requête. Par suite, le second recours des requérants, enregistré le 17 juin 2021, soit postérieurement à l'expiration du délai du recours contentieux, dirigé contre la même décision est tardif et par suite irrecevable.

23. En conséquence de ce qui précède, cette seconde requête présentée par M. et Mme X. doit être rejetée.

#### Sur les frais liés aux litiges :

24. 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 M. Y., qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. et Mme Choung la somme de 150 000 F CFP à verser à M. Y. au titre des mêmes dispositions.

## D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Les requêtes présentées par M. et Mme X. sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions présentées par M. Y. dans le cadre de l'instance n° 2100116 au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions de M. Y. présentées dans le cadre de l'instance n° 2100116 tendant à l'application des dispositions de l'article R. 741-12 du code de justice administrative à l'encontre de M. et Mme X. sont rejetées.

Article 4 : M. et Mme Choung verseront à M. Y. la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Jean et Diana X., à la Polynésie française et à M. Nicolas Y..

Délibéré après l'audience du 7 décembre 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 14 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

A. Graboy-Grobescos

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,