

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N° 2100202

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Alexandre Graboy-Grobescio
Rapporteur

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Mme Emeline Theulier de Saint-Germain
Rapporteuse publique

Audience du 8 février 2022
Décision du 1^{er} mars 2022

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 27 mai 2021, M. Carlos X., représenté par Me Usang, demande au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire délivré le 25 juin 2019 par le ministre du logement et de l'aménagement du territoire à la SCI Pavillon pour des travaux de construction d'un immeuble à usage de commerce au rez-de-chaussée et d'un logement type F2 à l'étage sur la parcelle 135 CI, terre Orae – Raupaa dite Teraraorue, lot A située à Papeete ;

2°) d'annuler le 1^{er} avenant au permis de construire susvisé en date du 26 mars 2021 accordé par le ministre du logement et de l'aménagement à Mme X., représentant la SCI Pavillon, pour des travaux de construction d'un immeuble à usage de commerce au rez-de-chaussée et d'un logement type F2 à l'étage situés sur la parcelle susmentionnée et emportant les modifications suivantes : *« régularisation d'un remblai, modification d'implantation de l'assainissement, des places de stationnement, de la disposition intérieure et des façades de l'immeuble »* ;

3°) de mettre à la charge de la SCI Pavillon la somme de 600 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

En ce qui concerne le permis de construire du 25 juin 2019 :

- ce permis méconnaît l'article LP 114-9 du code de l'aménagement dès lors qu'à la date de dépôt de la demande de permis de construire, M. Y. ne pouvait pas exercer en qualité de

prestataire architectural en ce qu'il ne s'est inscrit pour son activité d'architecture qu'à la date du 17 mars 2021 ; ce dernier n'est pas inscrit en qualité d'architecte sur la liste de l'ordre des architectes de Polynésie française ;

- ce permis méconnaît l'article 552 du code civil dès lors que le projet prévoit la création d'un appartement au-dessus de la servitude de passage existante ;

- il n'est pas certain que la SCI Pavillon soit propriétaire de la parcelle de terre attribuée à Mme Caroline X. dans l'acte de partage ;

- la demande de permis de construire a été présentée par la SCI Pavillon, le 12 décembre 2018, alors qu'elle n'avait pas la personnalité morale en application de l'article 1842 du code civil ;

- ce permis méconnaît l'article A. 114-10 du code de l'aménagement s'agissant notamment de la présentation de la façade coupe AA' établie à l'échelle 1/75^{ème} ou de l'absence de production d'un plan relatif au dispositif de ventilation mécanique contrôlée ou encore de l'indication des canalisations d'eaux pluviales, d'eaux usées et éventuellement d'alimentation en eau potable ;

En ce qui concerne le 1^{er} avenant au permis de construire susvisé en date du 26 mars 2021 :

- cet avenant méconnaît également l'article LP 114-9 du code de l'aménagement dès lors qu'à la date de dépôt de la demande de permis de construire, M. Y. ne pouvait pas exercer en qualité de prestataire architectural en ce qu'il ne s'est inscrit pour son activité d'architecture qu'à la date du 17 mars 2021 ; ce dernier n'est pas inscrit en qualité d'architecte sur la liste de l'ordre des architectes de Polynésie française ;

- l'avenant contesté méconnaît l'article D 116-7 du code de l'aménagement dès lors qu'un premier remblai d'au moins un mètre de hauteur a été réalisé en août 2020 en méconnaissance de l'article A 114-1- §2 du même code ; le dessein de la SCI Pavillon est de porter atteinte à son droit de servitude en tentant de la déplacer ou de la modifier ;

- cet avenant est contraire aux dispositions de l'article 640 du code civil dès lors que la mise en place du remblai d'au moins 60 cm au niveau de la servitude de passage a vocation à surélever le terrain naturel pour empêcher l'écoulement naturel de l'eau ; la commune de Papeete n'a pas été consultée et n'a jamais donné son avis sur les modifications du permis de construire initialement délivré ;

- cet avenant, en autorisant un remblai déjà effectué d'au moins 60 cm, méconnaît l'article 686 du code civil.

Par un mémoire en défense enregistré le 7 juillet 2021, la SCI Pavillon, représentée par Me Fidèle, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 250 000 F CFP soit mise à la charge de M. X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable d'une part en ce que l'article R. 412-1 du code de justice administrative a été méconnu et, d'autre part, en ce que les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 25 juin 2019 sont tardives et que les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 20 septembre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en tant que les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 25 juin 2019 sont tardives et que les moyens exposés par M. X. ne sont, en tout état de cause, pas fondés.

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 :

- le rapport de M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Mme Izal, représentant la Polynésie française et celles de Me Fidèle pour la SCI Pavillon.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Pavillon a obtenu, le 25 juin 2019, un permis de construire délivré par le ministre du logement et de l'aménagement du territoire en vue de réaliser un immeuble à usage de commerce au rez-de-chaussée et un logement type F2 à l'étage sur la parcelle 135 CI, terre Orae – Raupaa dite Teraraorue, lot A située à Papeete. Par un 1^{er} avenant du 26 mars 2021 au permis de construire précité, les modifications suivantes du projet initial ont été accordées : *« régularisation d'un remblai, modification d'implantation de l'assainissement, des places de stationnement, de la disposition intérieure et des façades de l'immeuble »*. Par la présente requête, M. X. demande l'annulation de ces deux décisions.

Sur la recevabilité des conclusions tendant à l'annulation du permis de construire du 25 juin 2019 :

2. L'article R. 600-2 du code de l'urbanisme dispose que : *« Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 »*.

3. Aux termes de l'article A. 116-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française : *« 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 mois (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 trois formalités d'affichage ou de publication prescrites.

4. En imposant que figurent sur le panneau d'affichage du permis de construire diverses informations sur les caractéristiques de la construction projetée, les dispositions citées au point 1 ont pour objet de permettre aux tiers, à la seule lecture de ce panneau, d'apprécier l'importance et la consistance du projet, le délai de recours contentieux ne commençant à courir qu'à la date d'un affichage complet et régulier. Il s'ensuit que si les mentions prévues par l'article A. 116-9 doivent, en principe, obligatoirement figurer sur le panneau d'affichage, une erreur affectant l'une d'entre elles ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à empêcher les tiers d'apprécier l'importance et la consistance du projet.

5. Il ressort des pièces du dossier que le permis de construire délivré le 25 juin 2019 a été affiché en mairie et a fait l'objet d'un affichage complet et régulier s'agissant notamment de l'indication du nombre de niveaux de la construction en litige, au plus tard le 28 août 2019 ainsi qu'en atteste un constat d'huissier réalisé le même jour. Le délai de recours contentieux ayant régulièrement couru, les conclusions à fin d'annulation de ce permis de construire exposées dans la présente requête, enregistrée le 27 mai 2021, sont tardives et par suite irrecevables. Dans ces conditions, la fin de non-recevoir opposée en défense sur ce point tant par la SCI Pavillon que par la Polynésie française doit être accueillie.

Sur les conclusions à fin d'annulation de l'avenant au permis de construire en date du 26 mars 2021 :

6. Aux termes de l'article LP 114-9 § 2 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « *Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-œuvre brute est comprise entre 250 mètres carrés et 600 mètres carrés, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé soit par un architecte soit par un organisme ou toute personnalité remplissant les 3 conditions suivantes : 1° Avoir exercé en Polynésie française, pendant 5 ans au moins avant la promulgation de la présente loi du pays, de façon constante une activité de conception architecturale dans le domaine de la construction de bâtiment ; 2° Etre assujéti à une patente exclusive de maître d'œuvre ou de bureaux d'études ou tenant un cabinet pour l'établissement de plans et de projets d'architectures, de parcs ou de jardins ; 3° Avoir déjà déposé auprès du service de l'urbanisme de Polynésie française des dossiers de demande de permis de construire pour des projets architecturaux de plus de 250 mètres carrés. Les documents attestant les conditions énumérées ci-avant doivent être joints au premier dossier de demande de permis de construire concerné par ce seuil et déposés auprès du service de l'urbanisme. (...)* ».

7. Il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux présente une surface de 412,26 m² nécessitant que le projet architectural relatif à la demande de permis de construire soit établi et signé soit par un architecte, soit par un organisme ou une personnalité vérifiant les conditions d'exercice ci-dessus énoncées. En l'espèce, le projet architectural a été établi et signé par M. Ramon Y. de l'organisme « HOME CAD DESIGN » dont le nom figure sur la liste des « organismes ou personnalités habilités à établir et signer toute demande de permis de construire dont le projet architectural présente une S.H.O.B. comprise entre 250 et 600 m² », établie par la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française et versée aux débats. La demande d'avenant au permis de construire initial ayant été déposée le 27 août 2020, si le requérant soutient que M. Y. « ne s'est inscrit pour son activité d'architecture qu'à la date du 17

mars 2021 », il ne l'établit pas. Dans ces conditions, le moyen tiré du défaut d'habilitation de M. Y. à présenter le projet architectural modificatif en litige doit être écarté.

8. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

9. Aux termes de l'article D. 116-7 du code de l'aménagement : « *Dans le cas de travaux réalisés et achevés sans autorisation préalable, ceux-ci font l'objet, après constatation de l'infraction conformément aux dispositions de l'article D. 116-5, et si leur maintien est possible en l'état ou après réalisation d'aménagements limités, de la seule délivrance par l'autorité compétente en matière d'autorisation de travaux immobiliers, d'un "constat de travaux". Sa délivrance a lieu sans préjudice de l'application des sanctions pénales prévues par l'article D. 117-1. Ce constat mentionnant le lieu des travaux, leur désignation et leur propriétaire, confirme la possibilité de les utiliser.* ». Aux termes de l'article A. 114-1 §2 de ce code : « *Les aménagements nouveaux comportant le déplacement ou la manipulation de plus de 60 m³ de matériaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de terrassement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.114-2 qui sont dispensés d'autorisation de travaux immobiliers.* ».

10. M. X. fait valoir qu'un premier remblai d'au moins un mètre de hauteur a été réalisé en août 2020 sur le terrain d'assiette du projet en méconnaissance de l'article A. 114-1 §2 précité du code de l'aménagement. S'il ressort des pièces du dossier que le requérant a en effet alerté, notamment le 1^{er} septembre 2020, le service de l'urbanisme de la commune de Papeete de l'édification de ce remblai « dans la servitude de passage », il a été vu que le 1^{er} avenant du permis de construire en date du 26 mars 2021 a eu notamment pour objet de régulariser l'édification de ce remblai.

11. Aux termes de l'article LP 114-6 §3 du code de l'aménagement : « (...) / *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.* ». Il résulte notamment de ces dispositions qu'un permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers et n'a notamment pas pour objet de sanctionner la méconnaissance des dispositions du code civil. Dès lors, le moyen tiré de ce que la société bénéficiaire de l'autorisation litigieuse tenterait de « déplacer » ou de « modifier » la servitude dont M. X. fait état est inopérant et doit être écarté.

12. Aux termes de l'article 640 du code civil : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. / Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. / Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.* ».

13. Une autorisation d'urbanisme étant délivrée sous réserve du droit des tiers ainsi qu'il a été dit, la circonstance que le projet autorisé dans sa version modifiée entraînerait une

surélévation du terrain empêchant l'écoulement naturel de l'eau est sans incidence sur la légalité de l'avenant contesté.

14. Il ressort des pièces du dossier que la commune de Papeete a émis un avis favorable en date du 7 octobre 2020 relatif au projet de modification du projet en litige. Dans ces conditions, M. X. n'est pas fondé à soutenir que la commune de Papeete n'a pas été consultée. En outre, il ressort des pièces du dossier qu'un avis favorable « hygiène des constructions » du 16 mars 2021 a été émis par la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française en tenant notamment compte des pièces complémentaires au dossier de demande de permis de construire, relatives à la question des eaux pluviales.

15. Enfin, pour le même motif que celui exposé au point 11, M. X. ne peut utilement soutenir que l'avenant au permis de construire litigieux est illégal en ce qu'il méconnaîtrait les dispositions de l'article 686 du code civil relatives à l'établissement par les propriétaires de servitudes sur leurs propriétés.

16. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir tirée de la méconnaissance de l'article R. 412-1 du code de justice administrative opposée par la SCI Pavillon, la requête présentée par M. X. doit être rejetée.

Sur les frais liés au litige :

17. 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 SCI Pavillon, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. X. la somme de 150 000 F CFP à verser à la SCI Pavillon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. X. est rejetée.

Article 2 : M. X. versera à la SCI Pavillon la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Carlos X., à la SCI Pavillon et à la Polynésie française. Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 8 février 2022, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1^{er} mars 2022.

Le rapporteur,

Le président,

A. Graboy-Grobesco

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,