

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N°2100355

---

Jean-Denis X.

---

M. Retterer  
Rapporteur

---

Mme Theulier de Saint-Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 1<sup>er</sup> mars 2022  
Décision du 15 mars 2022

---

68-025-03

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 20 juillet 2021, et des mémoires enregistrés le 23 août 2021 et le 26 octobre 2021, M. X., représenté par Me Eftimie-Spitz, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 7 avril 2021 par laquelle le chef du service de l'urbanisme a rejeté son recours hiérarchique, ensemble la décision du 15 janvier 2021 et la note de renseignements d'aménagement concernant le lot n°1 partie du domaine Taihura, cadastré section RD n°185 de la commune de Moorea ;

2°) d'enjoindre à la Polynésie française d'établir une note de renseignements d'aménagement sans les mentions actuelles du paragraphe « F - observations spécifiques à l'opération » desquelles il résulte qu'une autorisation de lotir doit être accordée pour aboutir à la vente et au démembrement de la parcelle section RD185 de la commune de Moorea ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Le requérant soutient que : la note de renseignements fait grief puisqu'elle comporte une obligation ou une interdiction ; la décision du 7 avril 2021 n'est pas signée par son auteur ; en vertu des dispositions de l'article LP 141-4 du code de l'aménagement, l'administration n'a jamais justifié qu'une telle division avait eu lieu, le démembrement de la parcelle RD 185 étant le premier ; à compter de 2007, chacun des lots devenu propriété à part entière pouvait être divisé en trois sans nécessiter la moindre autorisation de lotir ; par conséquent la décision est entachée d'une erreur de fait.

Par un mémoire en défense enregistré le 30 septembre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est irrecevable dès lors que les moyens ne sont pas suffisamment précis et que le courriel du 7 avril 2021 ne fait pas grief. De plus, elle soutient que le courrier du 15 janvier 2021 ne constitue pas un acte décisoire. Elle soutient encore que la requête est non fondée.

Par une ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 28 octobre 2021.

Vu :

- les décisions attaquées ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement ;
- 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 Eftimie-Spitz, représentant le requérant, et M. Le Bon, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Me Clemencet, agissant pour le compte de M. Jean-Denis X. a sollicité le 18 novembre 2020 une note de renseignements d'aménagement concernant le lot n°1 du domaine Tiahura à Moorea correspondant à la parcelle cadastrée RD n°185. Cette note de renseignements du 30 novembre 2020 indique que le morcellement du lot RD n°185 nécessite une autorisation administrative de lotir en raison de la vente de plus de trois lots provenant d'une division d'une propriété foncière sur une période de 10 ans. Me Clemencet a sollicité des explications au sujet de cette note de renseignements par courrier du 8 décembre 2020, à laquelle la directrice adjointe de la direction de la construction et de l'aménagement a répondu en confirmant par courrier du 15 janvier 2021 que la vente future de la parcelle cadastrée n°202 issue de la parcelle RD n°185 constitue un lotissement, nécessitant une autorisation de lotir. M. X. a présenté un recours gracieux le 21 janvier 2021 auprès du directeur de l'aménagement puis il a adressé un recours administratif auprès du ministre de l'aménagement le 9 mars 2021. Le chef de service y a répondu par mail le 7 avril 2021 en indiquant qu'au moins quatre divisions foncières de la parcelle RD n°135 sur une période de moins de 10 ans avaient été réalisées. M. X. demande l'annulation de cette décision du 7 avril 2021, de la décision du 15 janvier 2021 et de la note de renseignements d'aménagement.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

*En ce qui concerne la fin de non-recevoir tiré des moyens insuffisamment précis :*

2. Contrairement à ce que soutient la Polynésie française, la requête contient l'exposé de moyens au sens de l'article R.411-1 du code de justice administrative. Par suite, la fin de non-recevoir doit être écartée.

*En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée de ce que le courriel du 7 avril 2021 ne ferait pas grief :*

3. Contrairement à ce que soutient la Polynésie française, le courriel du 7 avril 2021, qui précise que « cette décision » peut « faire l'objet d'un recours devant le tribunal compétent », doit être regardé comme rejetant le recours gracieux présenté par M. X. le 21 janvier 2021 auprès du directeur de l'aménagement contre la note de renseignements d'aménagement du 30 novembre 2020 et constitue ainsi une décision faisant grief, de sorte que la fin de non-recevoir ne peut qu'être écartée.

*En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée de ce que le courrier du 15 janvier 2021 ne ferait pas grief :*

4. Le courrier du 15 janvier 2021 par lequel l'administration renseigne Me Clémencet, en réponse à son courrier, en explicitant la note de renseignements d'aménagement n°2020.2792 du 30 novembre 2020 et en indiquant que la vente future cadastrée n°202 constitue ainsi un lotissement ne constitue pas une décision faisant grief et n'est pas susceptible d'un recours pour excès de pouvoir. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française doit être accueillie.

Sur les conclusions à fin d'annulation de la note de renseignements et de la décision du 7 avril 2021 :

5. Aux termes de l'article LP. 141-4 du code de l'aménagement : « §.1.- Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation qui a pour objet ou qui a eu pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à quatre ou plus le nombre de terrains issus de ladite propriété. / L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de ventes ou locations simultanées ou successives. / §.2.- Ne sont pas pris en compte, pour l'application du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière : -les parties de terrain détachées par échanges ou ventes, simultanés ou successifs, consentis en vue d'agrandir des propriétés limitrophes, ou de rectifier des limites pour permettre une utilisation plus rationnelle ; -les parties de terrain détachées par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ; -les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de 10 ans, ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai (...) ». Aux termes de l'article LP.141-5 du même code : « Pour s'assurer du décompte du nombre de terrains issus d'une propriété d'origine sur la période de 10 ans prévue aux articles LP.141-4, il convient de se référer aux limites de cette propriété telles qu'elles existaient 10 ans avant la date de la nouvelle division envisagée. (...) ». Aux termes de l'article D 114-12 du code de l'aménagement issu de la délibération n°93-70 AT du 16 juillet 1993 : « aucun lotissement, c'est-à-dire toute partition de

*terrain en plus de trois parties sur une période de moins de 10 ans, qu'il y ait vente ou location simultanée ou successive, ne peut être réalisé sans autorisation du maire, sur avis du service de l'urbanisme qui vérifie la conformité du dossier technique fourni par le pétitionnaire avec le plan d'aménagement (...) ».* Aux termes de l'article D 141-1 du code de l'aménagement dans sa version applicable à la date du 12 mars 1997 : *« la création (...) de lotissements sont subordonnés à un arrêté d'autorisation délivré, sur avis du service de l'urbanisme qui vérifie la conformité du dossier technique (...), soit par le maire de la commune doté d'un PGA suivant les dispositions de l'article D. 114-12, soit par le président du gouvernement (...) lorsque la commune n'est pas dotée d'un PGA ».*

6. M. X. soutient que la parcelle mère RD n°135 d'une superficie 139 779 m<sup>2</sup> a été divisée en 1997 notamment en cinq lots ou parcelles RD n°185, RD n°186, RD n°187, RD n°189 et RD n°190 de la terre Tiahura 1, dans le cadre de la création d'un lotissement autorisé par le maire de la commune de Moorea par arrêté n°10/97 du 12 mars 1997 et son avenant n°32/97 du 11 septembre 1997. La Polynésie française estime au contraire que ce lotissement n'existe pas dès lors que le maire n'était pas compétent pour autoriser sa création. Elle en déduit que la parcelle d'origine RD n°135 a fait l'objet d'au moins quatre divisions foncières notamment en 2018 et 2019 sur une période de moins de 10 ans et que le projet de division de la parcelle RD n°185 en deux nouvelles parcelles nécessitait donc une autorisation de lotir au sens des dispositions précitées de l'article LP. 141-4 du code de l'aménagement.

7. Toutefois, à l'appui de son argumentaire la Polynésie française ne produit à l'instance aucun élément permettant d'établir que le maire de la commune de Moorea n'était pas compétent pour autoriser la création d'un lotissement alors, qu'en 1997, les dispositions précitées des articles D 114-12 et D 141-1 du code de l'aménagement applicables conféraient au maire de la commune de Moorea la compétence pour autoriser la création de lotissements, dès lors que la commune possédait depuis le 14 novembre 1995 un plan général d'aménagement. Ainsi, en vertu de l'arrêté n°10/97 du 12 mars 1997 du maire de Moorea et de son avenant n°32/97 du 11 septembre 1997, et contrairement à ce que soutient la Polynésie française, le maire de la commune a autorisé en 1997 la création d'un lotissement de 26 lots issus de la parcelle RD n°135, dont les cinq lots RD n°185, RD n°186, RD n°187, RD n°189 et RD n°190 de la terre Tiahura 1. Dans ces conditions, en soutenant qu'au moins quatre divisions foncières de la parcelle RD n°135 sur une période de moins de 10 ans ont été réalisées par M. X., que celui-ci ne pouvait diviser sa parcelle RD 185 en deux parcelles n° RD 202 et n° RD 203 au sein de ce lotissement sans demander une nouvelle autorisation de lotir et donc que le projet de vente future de la parcelle cadastrée n°202 issue de la parcelle RD n°185 nécessitait préalablement une autorisation de lotir au sens des dispositions précitées de l'article LP. 141-4 du code de l'aménagement, la Polynésie française a commis une erreur de droit entachant la note de renseignements d'aménagement et la décision du 7 avril 2021 critiquées.

8. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que la note de renseignements d'aménagement n°2020.2792 du 30 novembre 2020 et la décision du 7 avril 2021 doivent être annulées.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

9. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : *« Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette*

*mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution. /La juridiction peut également prescrire d'office cette mesure ».*

10. Le présent jugement n'implique pas nécessairement, eu égard à ses motifs, que le tribunal enjoigne à la Polynésie française, comme le demande le requérant, « d'établir une note de renseignements d'aménagement sans les mentions actuelles du paragraphe « F - observations spécifiques à l'opération » desquelles il résulte qu'une autorisation de lotir doit être accordée pour aboutir à la vente et au démembrement de la parcelle section RD 185 de la commune de Moorea », mais seulement que l'administration réexamine la demande de note de renseignements d'aménagement concernant le lot n°1 du domaine Tiahura à Moorea correspondant à la parcelle cadastrée RD n°185.

Sur les conclusions au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative :

11. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à M. X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La note de renseignements d'aménagement n°2020.2792 du 30 novembre 2020 et la décision du 7 avril 2021 sont annulées.

Article 2 : Il est enjoint à la Polynésie française de réexaminer la demande de note de renseignements d'aménagement concernant le lot n°1 du domaine Tiahura à Moorea correspondant à la parcelle cadastrée RD n°185.

Article 3 : La Polynésie française versera à M. X. la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. Jean-Denis X. et à la Polynésie française. Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

En application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative, copie du présent jugement sera transmise au procureur de la République près le tribunal de première instance de Papeete.

Délibéré après l'audience du 1<sup>er</sup> mars 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 15 mars 2022.

Le rapporteur,

Le président,

S. Retterer

P. Devillers

Le greffier,

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,