

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N° 2100434

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

MME C...

---

**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 10 mai 2022  
Décision du 24 mai 2022

---

68-03  
68-03-05-03  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 7 septembre et 24 décembre 2021 et 12 et 13 janvier 2022, Mme A... C..., représentée par Me Usang, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 18 novembre 2020 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a accordé un permis de construire à la SARL Scanner Paofai pour des travaux de réaménagement intérieur d'un local existant en centre d'imagerie avec IRM et scanner situé sur la parcelle AH 43 (terre Tereva) à Papeete ;

2°) d'annuler le certificat de conformité délivré le 9 juillet 2021 par la même autorité administrative à la SARL Scanner Paofai pour les travaux de réaménagement intérieur du rez-de-chaussée du local précité ;

3°) de mettre à la charge de la SARL Scanner Paofai la somme de 452 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;

*En ce qui concerne le permis de construire :*

- l'article LP. 114-9 § 2 du code de l'aménagement de la Polynésie française a été méconnu eu égard à la surface du local pour lesquels les travaux sollicités ont été autorisés ;
- les articles LP. 4533-1 et A. 4532-7 du code du travail sont méconnus à défaut de demande préalable au propriétaire du bâtiment des dossiers techniques regroupant des informations relatives à l'amiante, au plomb ou aux rayonnements ionisants, ce qui méconnaît

également les § 2 et 3 de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;

*En ce qui concerne le certificat de conformité :*

- le certificat de conformité est illégal en ce qu'il ne porte que sur une partie des travaux autorisés par le permis de construire, ce qui n'est pas autorisé par les textes en vigueur, notamment par les dispositions de l'article LP. 114-14 du code de l'aménagement de la Polynésie française ; à défaut d'achèvement des travaux prévus par le permis de construire, ce certificat est illégal ;
- la demande de certificat de conformité n'a pas été accompagnée de la « déclaration destinée au service des contributions directes », ce qui méconnaît l'article A. 114-39 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- la procédure prévue à l'article A. 114-40 du code de l'aménagement de la Polynésie française n'a pas été respectée ; la déclaration d'achèvement des travaux aurait dû être déposée en mairie, ce qui n'a pas été le cas ;
- des travaux ont été réalisés sans son accord s'agissant de travaux portant sur des éléments de structure du bien loué qui ne constituent pas des aménagements, ce qui est contraire à l'article 5 du bail commercial conclu en l'espèce et à l'article LP. 114-6 §3 du code de l'aménagement de la Polynésie française qui impose au bénéficiaire d'une autorisation de travaux immobiliers d'obtenir les autorisations nécessaires de droit privé avant tout commencement des travaux.

Par un mémoire en défense enregistrés le 16 novembre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en ce que les formalités de notification prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées et, qu'en tout état de cause, les moyens que la requérante expose ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 24 décembre 2021 et 28 janvier et 15 février 2022, la SARL Scanner Paofai, représentée par Me Ober, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 500 000 F CFP soit mise à la charge de Mme C... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en raison de sa tardiveté en ce qu'elle est dirigée contre l'autorisation de travaux immobiliers délivrée le 18 novembre 2020 et que les moyens exposés par la requérante 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, rapporteur,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,

- les observations de Me Levrat représentant Mme C... et celles M. D... pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 18 novembre 2020, le ministre du logement et de l'aménagement a accordé à la SARL Scanner Paofai un permis de construire pour des travaux de réaménagement intérieur d'un local existant en centre d'imagerie avec IRM et scanner situé sur la parcelle AH 43 (terre Tereva) à Papeete. Le 9 juillet 2021, la même autorité administrative a délivré à la SARL Scanner Paofai un certificat de conformité pour les travaux de réaménagement intérieur du rez-de-chaussée du local précité. Par la présente requête, Mme C... demande l'annulation de ces décisions.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le permis de construire du 18 novembre 2020 :

2. Aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « (...) § 2. *Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (...).* / § 3. *L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. (...) Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé (...)* / *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. (...).* ».

3. Aux termes de l'article LP. 114-9 du code précité : « (...) §. 2 - *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 assujetti 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. (...)* ».

4. Il n'est pas contesté que le projet litigieux présente une surface comprise en 250 et 600 m<sup>2</sup> 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. B... représentant de l'organisme « B3 C » 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 m<sup>2</sup> », établie par la direction de la

construction et de l'aménagement de la Polynésie française et versée aux débats. Dans ces conditions, le moyen tiré du défaut d'habilitation de M. B... à présenter le projet architectural en litige doit être écarté.

5. Mme C... ne peut utilement soutenir que les articles LP. 4533-1 et A. 4532-7 du code du travail sont méconnus à défaut de demande préalable au propriétaire du bâtiment des dossiers techniques regroupant des informations relatives à l'amiante, au plomb ou aux rayonnements ionisants dès lors que les éléments ci-dessus mentionnés ne relèvent pas des dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, susceptibles de conditionner la délivrance d'une autorisation de travaux immobiliers au sens et pour l'application du §.2 de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française, nonobstant l'avis défavorable, émis le 15 mai 2020, par la direction du travail de la Polynésie française.

En ce qui concerne le certificat de conformité délivré le 9 juillet 2021 :

6. Aux termes de l'article LP. 114-14 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « *Sous réserve des dispositions particulières du chapitre 3, du titre 4 du présent livre, la mise en service des ouvrages d'art et réseaux divers, l'occupation ou la location des lots ou constructions, ne peuvent avoir lieu sans que l'autorité, qui a délivré l'autorisation initiale, ait établi un certificat constatant la conformité des travaux réalisés avec ceux prévus par l'autorisation de travaux immobiliers notamment en matière d'hygiène, d'assainissement, d'implantation, d'aspect, de destination, de conditions de raccordement aux voies et réseaux (...)* ».

7. L'article A. 114-37 du code précité dispose que : « *Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux, le titulaire du permis de travaux immobiliers (permis de construire ou permis de terrassement) établit dans les formes et conditions déterminées par l'article A. 114-39, pour la demande de certificat de conformité, une déclaration d'achèvement de travaux. Quand les travaux ont été dirigés par un architecte ou exécutés sous le contrôle d'un fonctionnaire habilité, l'architecte ou le fonctionnaire atteste sur la déclaration la conformité des travaux avec les dispositions du permis de construire.* ». Aux termes de l'article A. 114-39 de ce code : « *La demande prévue par l'article A. 114-37 (...) est établie en un seul exemplaire. Elle est accompagnée lorsque la réglementation l'impose, par (...) 3°) la déclaration destinée au service des contributions directes* ». L'article A. 114-40 du même code dispose que : « *La déclaration d'achèvement des travaux est déposée à la mairie et il en est délivré récépissé* ».

8. Le certificat délivré sur le fondement des dispositions précitées a pour objet de constater l'achèvement, total ou partiel, des travaux au regard des prescriptions du permis de travaux immobiliers. S'il est rendu possible par ce permis, dont il vérifie qu'il a été correctement appliqué, il n'en constitue pas, par lui-même, une mesure d'application. L'autorité compétente pour délivrer le certificat de conformité doit fonder son appréciation sur les seules caractéristiques des travaux réalisés.

9. En l'espèce, les travaux de la phase 1 du projet de réaménagement précité, réalisés au rez-de-chaussée du bâtiment concerné ont été entièrement achevés. Dès lors que le certificat attaqué énonce précisément la phase des travaux pour laquelle la conformité est délivrée et alors qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'interdit à l'autorité administrative compétente de constater la conformité par phasage achevé du projet, le moyen tiré de ce que le certificat de conformité est illégal en ce qu'il ne porte que sur une partie des travaux autorisés par le permis de construire doit être écarté.

10. Il n'est pas établi en l'espèce eu égard à la nature du projet, qui consiste en un réaménagement intérieur d'un bâtiment existant, que la réglementation applicable impose au pétitionnaire de joindre à la demande de certificat de conformité une déclaration destinée au service des contributions directes au sens et pour l'application des dispositions mentionnées au point 7. Par ailleurs, la circonstance que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée en mairie n'a pas d'incidence sur la légalité du certificat de conformité en litige, l'achèvement des travaux correspondant à la phase 1 du projet n'étant pas contesté.

11. Si Mme C... fait valoir que l'article 5 du bail commercial qu'elle a conclu avec la SARL Scanner Paofai, relatif aux « travaux en cours de bail » a été méconnu dès lors qu'elle n'a pas donné son accord pour les travaux réalisés portant sur des éléments de structure du bien loué et non constitutifs d'un simple aménagement du local existant, cette circonstance relève de l'exécution du contrat de bail signé entre les parties précitées et n'a pas d'incidence sur la légalité du certificat de conformité querellé. Par ailleurs, la requérante ne peut utilement se prévaloir des dispositions de l'article LP. 114-6 §3 du code de l'aménagement de la Polynésie française, mentionné au point 2, qui impose au bénéficiaire d'une autorisation de travaux immobiliers d'obtenir les autorisations nécessaires de droit privé avant tout commencement des travaux dès lors que le certificat de conformité qu'elle conteste ne peut être qualifié d'autorisation de travaux immobilier au sens et pour l'application de cet article du code de l'aménagement de la Polynésie française.

12. 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 la SARL Scanner Paofai, les conclusions à fin d'annulation présentées par Mme C... doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

13. 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 SARL Scanner Paofai, 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 Mme C... la somme de 150 000 F CFP à verser à la SARL Scanner Paofai au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de Mme C... est rejetée.

Article 2 : Mme C... versera à la SARL Scanner Paofai 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 Mme A... C..., à la Polynésie française et à la SARL Scanner Paofai.

Délibéré après l'audience du 10 mai 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 24 mai 2022.

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,