

N° 375538

REPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI LES COLONNADES

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Manon Perrière
Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux
(Section du contentieux, 5ème et 4ème sous-sections réunies)

M. Nicolas Polge
Rapporteur public

Sur le rapport de la 5ème sous-section
de la Section du contentieux

Séance du 28 septembre 2015
Lecture du 14 octobre 2015

Vu la procédure suivante :

Par une décision n° 375538 du 5 novembre 2014, le Conseil d'Etat n'a admis les conclusions du pourvoi de la société civile immobilière (SCI) Les Colonnades qui tendent à l'annulation de l'arrêt n° 12BX01322 de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 novembre 2013 qu'en tant qu'il se prononce sur l'indemnisation des préjudices de cette société résultant de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif par le maire de la commune de Goyave (Guadeloupe).

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Manon Perrière, auditeur,
- les conclusions de M. Nicolas Polge, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Garreau, Bauer-Violas, Feschotte-Desbois, avocat de la SCI Les Colonnades ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la SCI Les Berges de la Rose, devenue la SCI Les Colonnades, a sollicité le 23 juin 2004 auprès du maire de la commune de Goyave (Guadeloupe) un certificat d'urbanisme sur le fondement du deuxième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, pour la réalisation d'un projet de construction décrit dans sa demande ; que, par décision du 4 août 2004, le maire a délivré un certificat positif dans lequel était cochée, dans le cadre 10, la case « le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa) » mais qui comportait également, dans le cadre 9 relatif aux observations et prescriptions particulières, la mention selon laquelle « l'attention du pétitionnaire (était) attirée sur les risques naturels pouvant se produire sur le terrain (zone inondable) » ; que la SCI a acquis le terrain par un acte notarié du 21 octobre 2004 et sollicité un permis de construire ; que, par arrêté du 18 avril 2005, le maire le lui a refusé sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en raison de risques d'inondation ; que la SCI a recherché la responsabilité de la commune de Goyave tant pour lui avoir délivré un certificat d'urbanisme positif que pour avoir refusé de lui délivrer le permis après lui avoir demandé de réaliser des études complémentaires ; que, par un arrêt du 14 novembre 2013, la cour administrative d'appel de Bordeaux n'a fait droit à ses conclusions indemnitaires qu'en tant qu'elles tendaient au remboursement des frais liés à la demande de renseignements complémentaires ; que, par une décision du 5 novembre 2014, le Conseil d'Etat statuant au contentieux a admis le pourvoi de la SCI dirigé contre cet arrêt en tant qu'il concerne le rejet des conclusions tendant à obtenir réparation des conséquences dommageables de la délivrance du certificat d'urbanisme positif ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige porté devant les juges du fond : « *Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. / Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. / Lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative. / Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions relevant du ministre*

chargé des monuments historiques ou des sites, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve. / (...) » ;

3. Considérant que, pour rejeter les conclusions de la SCI Les Colonnades tendant à la réparation du préjudice que lui avait causé la délivrance du certificat d'urbanisme positif du 4 août 2004, la cour, sans statuer sur la légalité du certificat d'urbanisme litigieux, a retenu que la société était, en tout état de cause, en droit d'introduire dans l'acte de vente une condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire et qu'en s'abstenant de le faire, elle avait commis une imprudence fautive, de nature à exonérer la commune de toute responsabilité ; que, toutefois, en s'abstenant de rechercher si, dans les circonstances de l'espèce, la SCI Les Colonnades avait été effectivement en mesure d'introduire une telle clause, compte tenu notamment des conditions dans lesquelles elle avait pu se porter acquéreur du terrain, la cour n'a pas légalement justifié son arrêt en tant qu'il retient une imprudence de la société ; qu'au surplus, si une telle imprudence, à la supposer constituée, était de nature à atténuer la responsabilité de la commune, la cour ne pouvait, sans commettre une erreur de qualification juridique, lui attribuer un effet totalement exonératoire ;

4. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Goyave la somme de 3 500 euros à verser à la SCI Les Colonnades, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 novembre 2013 est annulé en tant qu'il se prononce sur les conclusions de la SCI Les Colonnades tendant à l'indemnisation des préjudices ayant résulté pour elle de la délivrance du certificat d'urbanisme positif du 4 août 2004.

Article 2 : L'affaire est renvoyée, dans la limite de la cassation ainsi prononcée, à la cour administrative d'appel de Bordeaux.

Article 3 : La commune de Goyave versera à la SCI Les Colonnades la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société civile immobilière Les Colonnades et à la commune de Goyave.