

Conseil d'État

N° 373898

ECLI:FR:CECHR:2017:373898.20170203

Publié au recueil Lebon

6ème - 1ère chambres réunies

M. Jean-Baptiste de Froment, rapporteur

M. Xavier de Lesquen, rapporteur public

SCP BOULLOCHE ; SCP SPINOSI, SUREAU ; SCP MATUCHANSKY, POUPOT,
VALDELIEVRE, avocat(s)

lecture du vendredi 3 février 2017

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

M. H...A...a demandé au tribunal administratif de Nice d'annuler l'arrêté du 5 octobre 2009 par lequel le maire de Vallauris (Alpes-Maritimes) a délivré à M. G... un permis de construire autorisant la réhabilitation d'un immeuble. Par un jugement n° 1000773 du 15 avril 2011, le tribunal administratif de Nice a accédé à cette demande.

Par un arrêt n° 11MA02625, 11MA02648 du 3 octobre 2013, la cour administrative d'appel de Marseille a, sur l'appel de M. G...et de la commune de Vallauris, annulé le jugement et rejeté la demande de M. A...présentée devant le tribunal.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 11 décembre 2013 et 10 mars 2014 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. H... A...demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à ses conclusions d'appel ;

3°) de mettre à la charge de M. G...et de la commune de Vallauris la somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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 M. Jean-Baptiste de Froment, maître des requêtes,
- les conclusions de M. Xavier de Lesquen, rapporteur public.

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Bouloche, avocat de M.A..., à la SCP Spinosi, Sureau, avocat de M. G...et à la SCP Matuchansky, Poupot, Valdelièvre, avocat de la commune de Vallauris.

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 5 octobre 2009, le maire de Vallauris a délivré à M. G...un permis de construire portant sur la réhabilitation et la modification des façades d'une construction à usage d'habitation ; que, par un jugement du 15 avril 2011, le tribunal administratif de Nice a annulé cet arrêté, à la demande de M. A...; que, par un arrêt du 3 octobre 2013, contre lequel M. A...s'est pourvu en cassation, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé ce jugement et rejeté sa demande ; que Mme D...C..., Mme B...A...et Mme E...A..., venant aux droits de M. H...A..., décédé, déclarent s'approprier ses conclusions ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur issue de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et dont les dispositions ont été reprises à l'actuel article L. 421-9 du même code : " Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de

permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. / Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : (...) / e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ; / (...) “ ; qu'il résulte de ces dispositions que peuvent bénéficier de la prescription administrative ainsi définie les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; qu'à la différence des travaux réalisés depuis plus de dix ans sans permis de construire, alors que ce dernier était requis, peuvent bénéficier de cette prescription ceux réalisés sans déclaration préalable ;

3. Considérant, en premier lieu, qu'il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour n'a pas entaché son arrêt d'une erreur de droit en jugeant qu'un bâtiment édifié au dix-neuvième siècle, avant que les lois et règlements ne soumettent les constructions à un régime d'autorisation d'urbanisme, ne pouvait être regardé comme ayant été réalisé sans permis de construire pour l'application des dispositions du e) de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme ;

4. Considérant toutefois, en second lieu, que la cour a relevé que la construction litigieuse avait fait l'objet plus de dix ans avant l'édiction de l'arrêté litigieux de modifications qui étaient soumises à permis de construire à la date à laquelle elles ont été réalisées ; que, pour juger que ces travaux pouvaient néanmoins bénéficier de la prescription prévue à l'article L. 111-12, la cour s'est fondée sur la circonstance qu'ils avaient revêtu une ampleur limitée et n'avaient, dès lors, pas conduit à la réalisation d'une nouvelle construction ; que ce faisant, la cour a méconnu les règles rappelées au point 2 et ainsi commis une erreur de droit ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, les requérants sont fondés, pour ce motif, à demander l'annulation de l'arrêt qu'ils attaquent ;

5. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de Mme C...et autres, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. G...la somme de 500 euros à verser à chacun des requérants et à la commune de Vallauris la somme de 500 euros à verser à chacune de ces personnes au même titre ;

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêt du 3 octobre 2013 de la cour administrative d'appel de Marseille est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Marseille.

Article 3 : M. G...versera à Mme D...C..., Mme B...A...et Mme E...A...la somme de 500 euros chacun et la commune de Vallauris la somme de 500 euros à chacun de ces requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par M. G...et la commune de Vallauris au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à Mme D...C..., premier requérant dénommé, à M. F...G...et à la commune de Vallauris. Les autres requérants seront informés de la présente décision par la SCP Bouloche, qui les représente devant le Conseil d'Etat.

Copie en sera adressée à la ministre du logement et de l'habitat durable.

Abstrats : 68-03-03 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. PERMIS DE CONSTRUIRE. LÉGALITÉ INTERNE DU PERMIS DE CONSTRUIRE. - MÉCONNAISSANCE D'UNE RÈGLE D'URBANISME PAR UNE CONSTRUCTION, EMPÊCHANT L'AUTORISATION DE NOUVEAUX TRAVAUX - DÉLAI DE PRESCRIPTION DE 10 ANS (ART. L. 111-12 C. URB.) - CHAMP D'APPLICATION - CONSTRUCTION PRIMITIVE OU MODIFICATIONS ULTÉRIEURES - INCLUSION - CONSTRUCTION OU TRAVAUX RÉALISÉS SANS DÉCLARATION PRÉALABLE OU EN MÉCONNAISSANCE DE L'AUTORISATION D'URBANISME - INCLUSION - CONSTRUCTION OU TRAVAUX RÉALISÉS SANS PERMIS DE CONSTRUIRE - EXCLUSION.

68-04-045 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. AUTORISATIONS D'UTILISATION DES SOLS DIVERSES. RÉGIMES DE DÉCLARATION PRÉALABLE. - MÉCONNAISSANCE D'UNE RÈGLE D'URBANISME PAR UNE CONSTRUCTION, EMPÊCHANT L'AUTORISATION DE NOUVEAUX TRAVAUX - DÉLAI DE PRESCRIPTION DE 10 ANS (ART. L. 111-12 C. URB.) - CHAMP D'APPLICATION - CONSTRUCTION PRIMITIVE OU MODIFICATIONS ULTÉRIEURES - INCLUSION - CONSTRUCTION OU TRAVAUX RÉALISÉS SANS DÉCLARATION PRÉALABLE OU EN MÉCONNAISSANCE DE L'AUTORISATION D'URBANISME - INCLUSION - CONSTRUCTION OU TRAVAUX RÉALISÉS SANS PERMIS DE CONSTRUIRE - EXCLUSION [RJ1].

Résumé : 68-03-03 Prescription décennale de la méconnaissance du droit de l'urbanisme par une construction pour l'octroi d'une nouvelle autorisation d'urbanisme (L. 111-12 du code de l'urbanisme, devenu art. L. 421-9)... „Il résulte de cet article L.111-12 que peuvent bénéficier de la prescription administrative définie par cet article les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire alors que celui-ci était requis en vertu des prescriptions légales alors applicables. Peuvent donc bénéficier de cette prescription les travaux réalisés sans déclaration préalable alors que celle-ci était requise.

68-04-045 Prescription décennale de la méconnaissance du droit de l'urbanisme par une

construction pour l'octroi d'une nouvelle autorisation d'urbanisme (L. 111-12 du code de l'urbanisme, devenu art. L. 421-9).... „Il résulte de cet article L.111-12 que peuvent bénéficier de la prescription administrative définie par cet article les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire alors que celui-ci était requis en vertu des prescriptions légales alors applicables. Peuvent donc bénéficier de cette prescription les travaux réalisés sans déclaration préalable alors que celle-ci était requise.

[RJ1] Cf. CE, 16 mars 2015, M. et Mme de La Marque, n°,, p. 106.