

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE**

N°1501562

Syndicat des copropriétaires de la copropriété
« LA DY »
M. B.
Mme P.

M. Thomas Ruocco-Nardo
Rapporteur

Mme Anne Triolet
Rapporteur public

Audience du 12 octobre 2017
Lecture du 2 novembre 2017

68-04-045
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Grenoble
(2ème Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 11 mars 2015, le 2 octobre 2015, le 19 février 2016 et le 23 juin 2016, le Syndicat des copropriétaires de la copropriété « LA DY », M. e B. et Mme P., représentés par la SELARL F.D.A Fallion-Dubreuil, demandent au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 14 novembre 2014 par lequel le maire de la commune de Chamonix-Mont-Blanc ne s'est pas opposé à la déclaration préalable déposée en mairie le 14 octobre 2014 par Mme Dominique S. ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Chamonix-Mont-Blanc, pour chacun des requérants, une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'arrêté de non-opposition a été obtenu par fraude en ce que Mme S. n'est que titulaire d'un droit d'usufruit sur l'appartement, objet de la déclaration préalable ;
- il a été obtenu par fraude en ce que la pétitionnaire n'a pas rempli le bon formulaire CERFA ;
- il a été obtenu par fraude en ce que la pétitionnaire a présenté son projet comme portant sur une remise en conformité et non comme une modification de façade ;

- il a été obtenu par fraude en ce que la pétitionnaire a indiqué dans le dossier de déclaration que l'escalier desservant l'appartement était situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'avalanches ;
- il a été obtenu par fraude en ce que la pétitionnaire a déposé la déclaration préalable en l'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- ayant connaissance de ces manœuvres frauduleuses, le service instructeur devait réclamer la production de cette autorisation ;
- il méconnaît l'article 1^{er} du règlement du plan de prévention des risques d'avalanches, approuvé le 26 mars 2010, en ce que, d'une part, l'appartement intégrait déjà, sur ses façades sud et est, qui ne sont pas exposées aux risques d'avalanches, les ouvertures exigées par ce dernier et, d'autre part, la fenêtre, située façade nord, répondait aux exigences réglementaires d'évacuation, de sorte, que son remplacement par une porte-fenêtre n'est pas justifié ;
- la commune ne pouvait se fonder sur le plan de prévention des risques d'avalanches approuvé le 28 mai 2015, soit postérieurement à la date de l'arrêté contesté ; en tout état de cause, le remplacement de la fenêtre par cette porte-fenêtre méconnaît ce plan de prévention des risques d'avalanches approuvé le 28 mai 2015 ;

Par un mémoire en défense et un mémoire complémentaire, enregistrés le 26 mai 2015 et le 4 décembre 2015, la commune de Chamonix-Mont-Blanc conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de chacun des requérants une somme de 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable faute de qualité et d'intérêt pour agir des requérants ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense et un mémoire complémentaire, enregistrés le 30 octobre 2015 et le 5 septembre 2016, Mme Dominique S. conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- la requête de M. B. n'est pas recevable faute d'intérêt pour agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- 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. Ruocco-Nardo,
- et les conclusions de Mme Triolet, rapporteur public.

1. Considérant que Mme S. a déposé en mairie, le 14 octobre 2014, une déclaration préalable de travaux afin de modifier la façade nord de l'appartement, dont elle est usufruitière, qui intègre la copropriété « LA DY » composée de trois lots, située sur la parcelle cadastrée n°5166 sur le territoire de la commune de Chamonix-Mont-Blanc ; que, par arrêté du 14 novembre 2014, le maire de la commune de Chamonix-Mont-Blanc n'a pas fait opposition à cette déclaration préalable ; que, par lettre notifiée le 4 décembre 2014, le Syndicat des copropriétaires de la copropriété « LA DY », M. B. et Mme P. ont exercé un recours gracieux, tacitement rejeté ; que, par la requête susvisée, les intéressés demandent l'annulation de l'arrêté du 14 novembre 2014 ;

Sur les fins de non-recevoir opposées :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. B. est usufruitier du lot n°2 de la copropriété « LA DY » ; que Mme Eliane P. est propriétaire du lot n°1 de cette copropriété ; que, dès lors, en raison de leurs qualités respectives, les intéressés ont intérêt à agir pour contester l'arrêté de non-opposition autorisant les travaux portant sur la façade nord du lot n°3 de la copropriété qui, au surplus, ont été qualifiés de « travaux affectant les parties communes » de l'immeuble au sens de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, par la cour d'appel de Chambéry dans son arrêt du 30 janvier 2014 ; que, par suite, les fins de non-recevoir soulevées par la commune de Chamonix-Mont-Blanc et par Mme S., doivent être écartées ; qu'ainsi, la requête est recevable en ce qu'elle émane de M. B. et de Mme P. ;

Sur la légalité de la décision attaquée :

3. Considérant qu'aux termes de l'article 578 du code civil : « *L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.* » ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;* » ; qu'aux termes du dernier alinéa de l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme : « *La déclaration comporte (...) l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une déclaration préalable* » ; qu'il résulte de ces dispositions que les déclarations préalables de travaux doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 cité ci-dessus ; qu'il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction de la déclaration préalable, la validité de l'attestation établie par le pétitionnaire ; que, toutefois, dans le cas où, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1, le pétitionnaire procède à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur, la non-opposition à déclaration préalable dont il bénéficie doit être regardée comme ayant été frauduleusement obtenue ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment de la notification de transfert de propriété versée aux débats, établie par notaire, que Mme V. a reçu, le 23 décembre 2013, la donation par Mme Dominique S. de la nue-propriété du lot n°3 de la copropriété « LA DY » ; qu'ainsi, à la date du dépôt de la déclaration préalable de travaux, Mme S. était seulement usufruitière du lot n°3 ; qu'en l'absence de mandat ou d'autorisation de la nue-propriétaire, Mme S. n'avait pas qualité, au sens du a) de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, pour déposer

une déclaration préalable portant sur ce bien ; qu'en l'espèce, Mme S. a attesté dans sa déclaration, conformément aux dispositions des articles R. 423-1 et R. 431-35 du code de l'urbanisme, être propriétaire ou avoir l'autorisation ou un mandat du propriétaire ; que toutefois, Mme S. ne produit aucune pièce établissant qu'elle bénéficiait préalablement de l'accord de la nue-propriétaire et ne le fait aucunement valoir ; que dès lors, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, Mme S. doit être regardée comme s'étant livrée à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que l'arrêté du 14 novembre 2014 a été obtenu par fraude ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le Syndicat des copropriétaires de la copropriété « LA DY », M. B. et Mme P. sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 14 novembre 2014 ; qu'en revanche, il y a lieu de préciser, en application des dispositions de l'article L. 600-1-4 du code de l'urbanisme, que les autres moyens de la requête ne sont pas de nature à entraîner l'annulation de cet arrêté ;

Sur les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

7. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge du Syndicat des copropriétaires de la copropriété « LA DY », de M. B., et de Mme P., qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, la somme que la commune de Chamonix-Mont-Blanc demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par les requérants au même titre ;

D E C I D E :

Article 1 : L'arrêté du 14 novembre 2014 portant non-opposition à déclaration préalable est annulé.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Chamonix-Mont-Blanc tendant au versement d'une somme au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.