

Illégalité et responsabilité en urbanisme

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 12LY00590 – SCI Victoria's – 30 octobre 2012 – C [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, Faute, Réparation, Renonciation au projet de construction, Lien de causalité

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES



Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ Lien de causalité établi malgré la renonciation par le bénéficiaire du projet de construction autorisé irrégulièrement - La délivrance d'un permis de construire illégal, est constitutive d'une faute qui ouvre un droit à réparation des préjudices subis. Le fait que le titulaire d'un permis de construire illégal, renonce à réaliser les travaux qui ont été autorisés par ce permis, n'est pas de nature à entraîner une rupture du lien de causalité qui existe entre la faute résultant pour l'administration à avoir délivré ce permis de construire et les préjudices causés par l'abandon du projet.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6013](https://doi.org/10.35562/alyoda.6013)

La SCI Victoria's obtiendra finalement, le 16 juillet 2007, après deux demandes rejetées, un permis de construire modificatif prévoyant la démolition de l'annexe litigieuse illégalement autorisée par la Commune ainsi que l'abaissement d'un mur de soutènement.

Si les premiers juges ont ainsi considéré que le coût, exposé en pure perte, des travaux de construction et de démolition de cette annexe était directement lié à la faute de la Commune, laquelle avait délivré l'autorisation de construire, ils ont toutefois exonéré la Commune de la moitié de sa responsabilité après avoir constaté que la SCI Victoria's avait irrégulièrement entrepris la construction du mur de soutènement avant l'obtention du permis modificatif et que la démolition de l'annexe était liée à l'impossibilité de régulariser la construction de ce mur.

Sur cette base, les premiers juges ont évalué le préjudice matériel de la SCI à 7633, 83 euros – comprenant le coût de la démolition de l'annexe pour un montant de 3.137, 11 euros et le coût de fabrication de deux fenêtres pour un montant de 4.496, 72 euros – et ont condamné la Commune de Seyssins à verser à la SCI Victoria's une somme de 3.816, 92 euros.

La Commune demandait alors une somme globale de 84.887 euros.

Au titre du préjudice matériel, les premiers juges n'ont pas retenu le prix de la charpente, la facture y afférente, et dont il n'était pas établi qu'elle avait été réglée, ayant été émise un an après la démolition de l'abri ; au titre de ce même préjudice ont aussi été exclus, faute de justificatifs, les travaux de maçonnerie et des travaux annexes.

Le trouble de jouissance et le préjudice de moins-value immobilière qui étaient invoqués ont été regardés comme n'étant pas liés à la faute de la Commune.

La SCI Victorias's relève appel de ce jugement de première instance, en tant qu'il limite la condamnation de la Commune. La SCI demande désormais la condamnation de la Commune à une somme globale de 59.887 euros.

La Commune de Seyssins présente un appel incident tendant à l'annulation du jugement de première instance en tant que ce jugement l'a condamnée à verser la somme de 3.816, 92 euros.

Dans cette affaire, l'illégalité du permis initial, comme toute illégalité, est évidemment fautive : [Conseil d'Etat n° 84.768 Ville de Paris.](#)

¹⁰ La requérante semble vouloir démontrer que la Commune de Seyssins aurait eu un autre comportement fautif en intervenant après la délivrance du permis initial et après le démarrage du chantier pour relever la réalisation de travaux non conformes. Toutefois la SCI avait elle-même reconnu que les travaux étaient, en partie, non conformes à l'autorisation délivrée...notamment du fait d'un rehaussement du rez-de-chaussée de la construction par rapport au projet initial...

¹¹ Seule l'illégalité du permis initial du 13 avril 2006 nous paraît pouvoir constituer la base de l'engagement de la responsabilité de la Commune, les deux demandes rejetées de permis modificatif et le permis modificatif finalement délivré ne nous paraissant pas avoir d'incidence sur l'appréciation de cette illégalité.

¹² En ce qui concerne le partage de responsabilité, la SCI Victoria's affirme que la responsabilité de la Commune serait totale et que les juges de première instance auraient à tort fait peser sur elle la moitié de cette responsabilité... Mais cette affirmation n'est soutenue par aucune démonstration qui justifierait la remise en cause de l'analyse, à cet égard, des premiers juges, quand bien même cette analyse pose effectivement question...

¹³ Par ailleurs, contrairement à ce que soutient la Commune, la SCI a renoncé à l'annexe illégale de son projet non pas de son propre chef mais après deux lettres de la Commune durant l'été 2006 et une réunion en Mairie au mois d'octobre suivant, ce qui a conduit la SCI à déposer sa 3^{ème} demande de permis de construire.

¹⁴ Pour ce qui est des préjudices qui ont été retenus en première instance, ils ne nous paraissent pas d'avantage pouvoir être remis en cause.

¹⁵ La construction de l'annexe en question avait commencé après la délivrance du permis initial mais n'a pas été achevée, les travaux ayant été interrompus trois mois après l'obtention de ce permis, ce qui ne permet pas une indemnisation de tous les travaux qui étaient envisagés...notamment ceux de la charpente et de la couverture, pour lesquels une facture a effectivement été émise, comme l'a relevé le Tribunal, un an après la démolition.

¹⁶ Les autres préjudices ne sont pas utilement contestés par la Commune notamment en ce qui concerne le paiement des deux fenêtres commandées et payées par la SCI pour son annexe, cette commande ayant été réalisée avant que la SCI obtienne le permis modificatif et le lien matrimonial entre la gérante de la SCI et le fournisseur des fenêtres n'ayant pas d'incidence sur la réalité de la commande et du paiement.

¹⁷ La SCI, quant à elle, ne justifie ni les travaux annexes, ni le préjudice de jouissance, ni le préjudice de retard sur la réalisation de ses travaux.

18 Dans cette affaire votre Cour a communiqué aux parties, le
20 septembre 2012, un Moyen d’Ordre Public tenant à l’impossibilité
de prononcer, à l’encontre de la Commune de Seyssins, une
condamnation sur un montant de travaux incluant la Taxe sur la
Valeur Ajoutée (TVA) la SCI pouvant répercuter où se faire
rembourser la TVA : Section du Contentieux du Conseil d’Etat
n° 13690 du 29 janvier 1982 SA DOCKS LORRAINS.

19 Sur cette nouvelle base de calcul, la condamnation de la Commune
serait alors ramenée à la somme de 3.191, 40 euros.

20 Par ces motifs nous concluons :

21 - à l’annulation du jugement n° 0805068 du 28 décembre 2011 des
magistrats de la 2^{ème} chambre du Tribunal Administratif de Grenoble
en tant que ce jugement condamne la Commune à indemniser la SCI
Victoria’s de ses préjudices sur un montant de travaux incluant la
TVA ;

22 - à la condamnation de la Commune de Seyssins à verser à la SCI
Victoria’s une somme de 3.191, 40 euros ;

23 - au rejet du surplus de l’appel incident de la Commune de Seyssins ;

24 - au rejet des conclusions que les parties à l’instance ont présenté sur
le fondement de l’article L761-1 du Code de Justice Administrative.