

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

sl

N° 1303891

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Ozenne
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Versailles

Mme Syndique
Rapporteur public

(3^{ème} chambre)

Audience du 22 avril 2016
Lecture du 13 mai 2016

68-03-04-04

68-03-04-05

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 28 juin 2013 et le 25 septembre 2014, M. X., représenté par la Selarl AB Avocats, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 29 avril 2013 par lequel le maire de la Celle Saint-Cloud a retiré le permis de construire modificatif n° PC 78 qui lui avait été accordé le 5 février 2013 en vue de la modification de la charpente d'une maison d'habitation ayant subi un sinistre ;

2°) à défaut, dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait que son projet méconnaît les dispositions de l'article « 14 » du plan d'occupation des sols, de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;

3°) de condamner la commune de la Celle Saint-Cloud à lui verser une indemnité de 20 000 euros, à parfaire, en réparation des préjudices matériels et de jouissance qu'il a subis du fait de l'illégalité de la décision du 29 avril 2013 ;

4°) de mettre à la charge de la commune de la Celle Saint-Cloud une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de procédure, dès lors qu'en méconnaissance des dispositions de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000, il n'a pas été averti préalablement de la mesure de retrait envisagée par le maire ;

- cet arrêté a été pris en méconnaissance des dispositions de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été notifié après l'expiration du délai de trois mois prévu par ces dispositions ;

- le motif du retrait attaqué est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation, dès lors que, d'une part, le vice relevé par le maire n'est pas un vice affectant le fond de son projet, mais un vice affectant la présentation formelle de son dossier, et que, d'autre part, la surface de plancher n'est pas modifiée par le projet ; en tout état de cause, l'éventuelle omission entachant le dossier de sa demande n'a pas eu d'influence sur l'appréciation du service instructeur ;

- cet arrêté est entaché d'un détournement de pouvoir.

Par deux mémoires, enregistrés le 22 janvier 2014 et le 15 juillet 2015, la commune de La Celle Saint-Cloud, représentée par Me Goutal, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge de M. X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les conclusions indemnitaires de M. X. sont irrecevables en l'absence de demande indemnitaire préalable ;

- les moyens invoqués par M. X. ne sont pas fondés ;

- la réalité des préjudices invoqués n'est pas établie.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 ;

- 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 Mme Ozenne ;

- et les conclusions de Mme Syndique, rapporteur public.

1. Considérant que M. X. a demandé au maire de La Celle Saint-Cloud, le 6 septembre 2012, un permis de construire pour la reconstruction d'un étage, la dépose de la charpente, le changement de la toiture et la création de nouvelles ouvertures sur une maison d'habitation, ainsi que pour la suppression d'un abri de jardin et la création d'une pergola, sur un terrain cadastré AI ... d'une surface de 666 m² situé xxxxxxxxxxxx ; que, par un arrêté du 26 septembre 2012, le maire a délivré ce permis ; que, saisi, le 8 janvier 2013, d'une demande de permis de construire modificatif n° PC 78, en vue de la modification du modèle et de la hauteur de la charpente, le maire de La Celle Saint-Cloud y a fait droit par un arrêté du 5 février 2013 ; que, toutefois, faisant droit à un recours gracieux de tiers contre cet arrêté, le maire a prononcé, par l'arrêté attaqué du 29 avril 2013, le retrait pour illégalité de ce permis de construire modificatif ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000, alors en vigueur : « *Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application des articles 1er et 2 de la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix. L'autorité administrative n'est pas tenue de satisfaire les demandes d'audition abusives, notamment par leur nombre, leur caractère répétitif ou systématique. / Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables : / 1° En cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles ; / 2° Lorsque leur mise en œuvre serait de nature à compromettre l'ordre public ou la conduite des relations internationales ; / 3° Aux décisions pour lesquelles des dispositions législatives ont instauré une procédure contradictoire particulière. (...)* » ;

3. Considérant que la décision portant retrait d'un permis de construire est au nombre de celles qui devant être motivées en application de la loi du 11 juillet 1979, alors en vigueur ; qu'elle doit, par suite, être précédée d'une procédure contradictoire ; que le respect du caractère contradictoire de la procédure prévue par les dispositions de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 constitue une garantie pour le titulaire du permis que l'autorité administrative entend rapporter ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. X. a été averti de la mesure de retrait en litige, préalablement à son édiction, et mis à même de présenter ses observations sur cette dernière ; que la procédure d'édiction de la décision attaquée n'est donc pas entachée d'irrégularité ;

5. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme : « (...) *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.* » ; que compte tenu de l'objectif de sécurité juridique poursuivi par le législateur, qui ressort des travaux préparatoires de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dont ces dispositions sont issues, l'autorité compétente ne peut rapporter un permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, qui est illégal, que si la décision de retrait est notifiée au bénéficiaire du permis avant l'expiration du délai de trois mois suivant la date à laquelle ce permis a été accordé ;

6. Considérant que l'arrêté accordant le permis de construire modificatif a été édicté le 5 février 2013 ; que l'arrêté attaqué retirant ce permis a été présenté au domicile de M. X., par un pli recommandé avec demande d'avis de réception, le 3 mai 2013 ; qu'il n'a pas été retiré par l'intéressé ; qu'ainsi, la notification de cet arrêté est réputée avoir été régulièrement accomplie à cette dernière date ; que, par suite, l'arrêté attaqué n'a pas été pris en méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme ;

7. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article R.431-5 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté attaqué : « *La demande de permis de construire précise : (...) f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 112-2 du même code, alors en vigueur : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : (...) 3° Des surfaces de plancher d'une*

hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; (...) / 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; (...) » ;

8. Considérant que, pour retirer le permis de construire modificatif accordé à M. X., le maire de La Celle Saint-Cloud a estimé que ce permis est entaché d'une « irrégularité de fond, en ce que le demandeur ne mentionne pas dans le dossier la surface de plancher créée à l'occasion du projet, alors même que les travaux consistent notamment en une surélévation de la charpente de la maison d'habitation et donc en une création de surface de plancher » ;

9. Considérant, d'une part, que la circonstance que le maire aurait inexactement qualifié l'illégalité de la décision accordant le permis de construire modificatif résultant du caractère incomplet des mentions de son dossier de demande est, en tout état de cause, sans incidence sur la légalité de l'arrêté attaqué ;

10. Considérant, d'autre part, que la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ;

11. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la maison d'habitation initialement autorisée par le permis de construire du 26 septembre 2012 comporte un rez-de-chaussée et un premier niveau affectés à l'habitation ; que la hauteur au faîtage de la construction autorisée par le permis de construire initial était de 8,40 mètres ; que M. X. a modifié cette hauteur et l'a portée à 9,71 mètres dans sa demande de permis de construire modificatif ; qu'il n'apporte aucun élément précis permettant de remettre en cause le plan produit par la commune indiquant que la surélévation de la charpente de la construction a nécessairement eu pour effet d'augmenter la surface de plancher d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, alors que le requérant n'a pas renseigné les surfaces de plancher ainsi créées par son projet modifié ;

12. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé par le permis de construire initial consiste en une reconstruction après sinistre d'une maison dont la surface avant sinistre excédait déjà celle autorisée au regard du coefficient d'occupation des sols ; que ce projet a eu pour effet de diminuer cette surface et de rendre ainsi la construction plus conforme à la règle demeurant méconnue ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet de M. X. faisant l'objet du permis de construire modificatif a eu, au contraire, pour effet, dans les conditions rappelées au point précédent, d'augmenter la surface de plancher et, par suite, d'aggraver à nouveau la méconnaissance du coefficient d'occupation des sols ; que, dans ces conditions, l'omission d'indiquer la surface de plancher créée par le projet modifié a été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ; que, par suite, le permis de construire modificatif ayant été accordé au vu d'un dossier illégal, le maire n'a pas commis d'erreur d'appréciation en retirant ce permis de construire ;

13. Considérant, en dernier lieu, qu'aucun détournement de pouvoir ne saurait résulter de la circonstance que des riverains ont exercé un recours gracieux à l'encontre du permis modificatif délivré à M. X. ;

14. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. X. n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêté du maire de la commune de La Celle Saint-Cloud du 29 avril 2013 ;

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

15. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.* » ;

16. Considérant que les dispositions précitées de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ne peuvent être mises en œuvre s'agissant de conclusions dirigées contre une décision retirant un permis de construire ; que les conclusions de M. X. présentées sur le fondement de cet article ne peuvent donc qu'être rejetées ;

Sur les conclusions indemnitaires :

17. Considérant qu'il résulte de ce qui a été dit au point 14 que l'arrêté contesté n'est pas entaché d'illégalité ; qu'il ne saurait, dès lors, constituer une faute de nature à ouvrir droit à réparation ; qu'il s'ensuit que les conclusions indemnitaires de M. X. doivent être rejetées, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée à ces conclusions par la commune de La Celle Saint-Cloud ;

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

18. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de La Celle Saint-Cloud, qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par M. X. au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de M. X. une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la commune de La Celle Saint-Cloud et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. X. est rejetée.

Article 2 : M. X. versera à la commune de La Celle Saint-Cloud une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. X. et à la commune de La Celle Saint-Cloud.

Délibéré après l'audience du 22 avril 2016, à laquelle siégeaient :

M. Besson, président,
Mme Marc, premier conseiller,
Mme Ozenne, conseiller.

Lu en audience publique le 13 mai 2016.

Le rapporteur,

Signé

P. Ozenne

Le président,

Signé

T. Besson

Le greffier,

Signé

S. Lamarre

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines 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.