



## Réglementation

# Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,  
avocat associé, cabinet **Adamas**



Retrouvez notre service  
[www.lemoniteur.fr/jurisprudence/](http://www.lemoniteur.fr/jurisprudence/)

### Contentieux L'administration doit faire exécuter un jugement pénal ordonnant la démolition

Un particulier a procédé à une extension de sa maison sans permis de construire. Le tribunal correctionnel l'a condamné à la démolition de l'extension irrégulière. Le jugement resta lettre morte. Un voisin a demandé au maire et au préfet de le faire exécuter en application de l'article L. 480-9 du Code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le maire peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires pour se conformer à une décision de justice, si la démolition n'est pas complètement achevée à l'expiration du délai fixé par le jugement. Face au refus de l'administration, le voisin s'est tourné vers le juge pour faire condamner l'Etat en raison de sa carence à faire exécuter ce jugement.

#### Question La responsabilité de l'administration peut-elle être engagée ?

**Oui.** Dans le cas où, sans motif légal, la commune refuse de faire procéder d'office à la démolition ordonnée par le juge pénal, sa responsabilité pour faute peut être engagée. Si le refus est justifié, c'est la responsabilité sans faute de l'Etat qui peut alors être recherchée, sur le fondement du principe d'égalité devant les charges publiques. Mais pour obtenir réparation, le requérant doit se prévaloir d'un préjudice revêtant un caractère grave et spécial, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

*CE, 13 mars 2019, n° 408123, mentionné aux tables du recueil Lebon.*

### Documents d'urbanisme L'Etat n'est pas responsable des fautes du commissaire-enquêteur

Le juge a annulé un plan local d'urbanisme (PLU) en raison des irrégularités commises par le commissaire-enquêteur dans l'examen des observations recueillies pendant l'enquête publique, ainsi que dans la présentation de ses conclusions. La commune a alors saisi le préfet d'une demande de réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi de la part de l'Etat en raison de ces fautes.

#### Question La responsabilité de l'Etat est-elle engagée dans une telle situation ?

**Non.** Il résulte des articles L. 123-6, L. 123-10 et R. 123-19 du Code de l'urbanisme que le PLU soumis à enquête publique est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le commissaire-enquêteur, qui conduit une enquête à caractère local, a pour mission de permettre à l'autorité compétente de disposer des éléments nécessaires à son information et à l'éclairer dans ses choix. Dès lors, il doit être regardé comme exerçant sa mission au titre d'une procédure conduite par la commune et non pour le compte de l'Etat, même s'il est amené à prendre en compte des éléments qui ne concernent pas directement la commune et même si celle-ci ne peut procéder à sa désignation, ni décider du montant de sa rémunération. Le maire aurait dû ici demander au commissaire-enquêteur de corriger ses irrégularités, ou solliciter la saisine d'un autre commissaire-enquêteur.

*CE, 13 mars 2019, n° 418170, mentionné aux tables du Recueil.*

### Permis de construire Sans atteinte directe aux conditions d'occupation ou d'utilisation de son bien, un voisin n'a pas intérêt à agir

Une commune a délivré un permis de construire à des particuliers autorisant la transformation d'un ancien bâtiment agricole en maison d'habitation. Un voisin, dont la propriété n'est pas située à proximité immédiate de la construction projetée, a demandé, en référé, l'annulation de ce permis.

#### Question Le requérant disposait-il d'un intérêt suffisant pour agir ?

**Non.** La propriété du requérant, située dans un secteur demeuré à l'état naturel, est séparée de celle des bénéficiaires du permis par une parcelle longue de 67 mètres. Sa demeure est distante d'environ 200 mètres de la maison d'habitation dont la construction est autorisée. Pour reconnaître l'intérêt à agir du voisin, le juge des référés avait relevé que les boisements présents sur les terrains ne suffisaient pas pour occluser la vue et le bruit entre la future construction et la propriété du requérant, lequel avait indiqué l'avoir acquise en raison de l'absence de voisinage. Mais le Conseil d'Etat estime que ces éléments ne permettent pas d'établir l'existence d'une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien par le requérant justifiant son intérêt à agir. Il annule donc l'ordonnance de référé.

*CE, 18 mars 2019, n° 422460, mentionné aux tables du Recueil.*