



Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

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



Retrouvez notre service
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Lotissement

La mention du nombre maximal de lots contenue dans un cahier des charges approuvé est une règle d'urbanisme

Une société a déposé une déclaration préalable pour la création de quatre lots dans un lotissement. Le maire ne s'y est pas opposé, mais des tiers ont contesté cette décision. Ils estimaient que le projet se heurtait à la règle fixant le nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges. Avant de statuer, le juge administratif a sollicité l'avis du Conseil d'Etat.

Question

La limitation du nombre de lots dans un cahier des charges approuvé peut-elle être frappée de caducité ?

Réponse

Oui. Eu égard tant à son objet qu'à ses effets, la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, une telle limitation cesse de s'appliquer au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un document d'urbanisme. L'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut donc l'opposer au pétitionnaire. En revanche, bien que caduques, les clauses du cahier des charges relatives à la subdivision des lots restent applicables entre les colotis. L'autorité compétente peut donc toujours les modifier sur ce point.

CE, avis, 24 juillet 2019, n° 430362, mentionné aux tables du recueil Lebon.

Responsabilité

La personne publique, à l'origine d'un permis de construire illégal, peut être condamnée à indemniser les tiers

Un préfet a délivré à un office public d'aménagement et de construction (Opac) un permis de construire en vue de la restructuration, réhabilitation et création de plusieurs logements. Le juge administratif a annulé ce permis. Un permis de régularisation délivré par la commune d'implantation du projet a, par la suite, été également annulé. Malgré ces décisions devenues définitives, les travaux ont été réalisés. Les propriétaires d'un appartement voisin du projet litigieux ont alors saisi le juge administratif d'une demande de réparation, par l'Etat et la commune, du préjudice subi.

Question

La responsabilité de la puissance publique peut-elle ici être engagée ?

Réponse

Oui. Les tiers à un permis de construire illégal peuvent rechercher la responsabilité de la personne publique au nom de laquelle le permis a été délivré, si le projet de construction est réalisé. Ils ont droit, sous réserve du cas dans lequel le permis a été régularisé, à obtenir réparation de tous les préjudices qui trouvent directement leur cause dans les illégalités entachant la décision. A cet égard, la perte de valeur vénale des biens des demandeurs constitue un préjudice actuel susceptible d'être indemnisé, sans qu'il ait d'incidence la circonstance qu'ils ne feraient pas état d'un projet de vente.

CE, 24 juillet 2019, n° 417915, mentionné aux tables du Recueil.

Droit de préemption

Le vendeur, non partie à l'instance de référé, peut demander la modification des mesures ordonnées par le juge

Un établissement public foncier a, par délégation d'une commune, exercé son droit de préemption. L'acquéreur évincé a demandé au juge d'annuler cette décision et en a sollicité la suspension devant le juge des référés. Ce dernier a fait droit en partie à cette demande. Le vendeur - qui n'était pas partie à l'instance de référé - conteste l'ordonnance et demande la suspension de l'exécution de tous les effets de la décision de préemption.

Question

Le vendeur du bien préempté, non appelé à l'instance, pouvait-il saisir le juge des référés ?

Réponse

Oui. Lorsqu'il est saisi d'un recours pour excès de pouvoir ou d'un référé-suspension contre une décision de préemption, le juge doit appeler dans l'instance toutes les personnes concernées - personne publique, acquéreur évincé et vendeur du bien préempté. Le défaut d'une telle communication n'affecte pas la régularité du jugement. Aussi, il est loisible à l'acquéreur évincé ou au vendeur qui n'aurait pas été mis en cause, si le juge des référés a ordonné la suspension de l'exécution de la décision de préemption ou de certains de ses effets, de le saisir d'une demande de modification des mesures qu'il a ordonnées, ou d'y mettre fin.

CE, 24 juillet 2019, n° 428552, mentionné aux tables du Recueil.