

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

Un juge peut-il ordonner la démolition d'une construction dès lors que le permis a été annulé ?

(article L.480-13 du code de l'urbanisme)

Cour de cassation 3^{ème} civ. 21 mars 2019, n°18-13.288

Par un arrêt du 21 mars 2019, la Cour de cassation rappelle les conditions d'application de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme et censure la décision d'une cour d'appel qui n'a pas procédé à cette vérification alors que l'action a été introduite devant le juge judiciaire a été saisi sur le fondement de l'article 1240 (ex 1382) du code civil et L.480-13 du code de l'urbanisme.

Précisément un particulier s'est vu délivrer un permis de construire pour la réalisation d'un garage avec toiture de terrasse. Par un arrêt en date du 27 septembre 2012, cette autorisation est définitivement annulée par la cour administrative d'appel de Marseille. Le propriétaire d'un appartement voisin assigne le bénéficiaire du permis de construire en démolition de la construction, sur le fondement de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme et de la responsabilité civile quasi-délictuelle.

Par jugement n°14/01251 du 12 novembre 2015, le Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio fait droit à ses prétentions. Cette décision est confirmée le 10 janvier 2018 par la Cour d'appel de Bastia (n°16/00494) :

*"Attendu que, pour confirmer le jugement ayant accueilli cette demande, l'arrêt retient que le premier juge a ordonné la démolition sur le fondement, non des dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, mais de la responsabilité quasi délictuelle du propriétaire du fonds voisin, qu'il est établi que le permis de construire a été annulé en ce qu'il a autorisé la construction du garage avec toiture terrasse, **que cette construction n'a pas été réalisée conformément aux règles du plan local d'urbanisme, qui prévoient une marge de recul de trois mètres, et que la faute de M. A..., démontrée par la décision de la juridiction administrative, cause un trouble de jouissance à M. X..., la méconnaissance des règles d'urbanisme et notamment la construction sans respecter la marge de recul créant une vue plongeante sur le fonds voisin ;**"*

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel, au motif que la démolition ne peut être ordonnée par le juge judiciaire **qu'à la double condition que la construction ait été réalisée conformément à un permis annulé et que le bâtiment litigieux se situe dans un des périmètres spécialement protégés.**

La cour d'appel n'ayant pas procédé à la vérification de cette seconde condition, elle a privé de base légale sa décision. L'arrêt est cassé au motif que :

"Qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme s'applique à l'action en responsabilité civile tendant à la démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire annulé, dès lors qu'elle est exclusivement fondée sur la violation des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique, la cour d'appel, qui a constaté que la construction n'était pas située dans l'un des périmètres spécialement protégés, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les textes susvisés."