

N° 452457

REPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme B...

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pierre Boussaroque
Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux
(Section du contentieux, 1^{ère} et 4^{ème} chambres réunies)

M. Arnaud Skzryerbak
Rapporteur public

Sur le rapport de la 1^{ère} chambre
de la Section du contentieux

Séance du 18 mai 2022
Décision du 13 juin 2022

Vu la procédure suivante :

M. A... B... et Mme D... B... née C... ont demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 17 décembre 2015 par lequel le maire de Bormes-les-Mimosas a délivré à la société à responsabilité limitée La Garriguette un permis de construire une maison individuelle et une piscine, après démolition d'un studio, l'arrêté du 2 mars 2016 le rectifiant, l'arrêté du 12 janvier 2017 par lequel ce maire a délivré un nouveau permis de construire à cette société et l'arrêté du 25 avril 2017 par lequel ce maire lui a délivré un permis de construire modificatif. Par un jugement n^{os} 1600437, 1601331, 1700456, 1701746 du 18 décembre 2018, le tribunal administratif de Toulon a jugé qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions des demandes tendant à l'annulation des arrêtés des 17 décembre 2015 et 2 mars 2016 et rejeté le surplus des conclusions des demandes.

Par un arrêt n° 19MA00821 du 11 mars 2021, la cour administrative d'appel de Marseille a, sur l'appel de M. et Mme B..., partiellement annulé les permis de construire délivrés les 17 décembre 2015, 2 mars 2016, 12 janvier et 25 avril 2017, imparti un délai de trois mois à la société La Garriguette pour demander la régularisation des vices entachant ses permis, réformé le jugement dans cette mesure et rejeté le surplus des conclusions.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un nouveau mémoire, enregistrés les 11 mai et 11 août 2021 et le 10 mars 2022 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. et Mme B... demandent au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt en tant qu'il n'a que partiellement fait droit à leur appel ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit au surplus de leur appel ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Bormes-les-Mimosas et de la société La Garriguette la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Pierre Boussaroque, conseiller d'Etat,
- les conclusions de M. Arnaud Skrzyrbak, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat de M. et Mme B..., à la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre, avocat de la société La Garriguette et à la SCP Waquet, Farge, Hazan, avocat de la commune de Bormes-les-Mimosas ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces des dossiers soumis aux juges du fond que le maire de Bormes-les-Mimosas a délivré à la société La Garriguette un permis de construire portant sur la démolition d'un studio et la réalisation d'une habitation avec piscine par un arrêté du 17 décembre 2015, rectifié le 2 mars 2016, puis, pour le même projet, un nouveau permis de construire, le 12 janvier 2017, et un permis modificatif, le 25 avril 2017. Par un jugement du 18 décembre 2018, le tribunal administratif de Toulon, saisi de demandes de M. et Mme B..., voisins immédiats, tendant à l'annulation de ces permis, a jugé qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions tendant à l'annulation des arrêtés des 17 décembre 2015 et 2 mars 2016 et rejeté le surplus des conclusions des demandes. Par un arrêt du 11 mars 2021, la cour administrative d'appel de Marseille a, sur l'appel de M. et Mme B..., annulé le permis de construire délivré le 12 janvier 2017 et le permis modificatif délivré le 25 avril 2017 en tant que le projet est affecté de trois vices relatifs à la toiture, à l'implantation et aux places de

stationnement, annulé le permis de construire délivré le 17 décembre 2015 et rectifié le 2 mars 2016 en tant que le projet est affecté des deux premiers de ces vices, imparti un délai de trois mois à la société La Garriguette pour demander la régularisation de ces différents vices, réformé le jugement en ce qu'il avait de contraire et rejeté le surplus des conclusions de M. et Mme B.... Ceux-ci se pourvoient en cassation contre cet arrêt en tant qu'il n'a pas entièrement fait droit à leurs conclusions.

Sur l'exception de non-lieu opposée par la société La Garriguette :

2. Il ressort des pièces versées à l'instruction que la société La Garriguette a adressé au maire de Bormes-les-Mimosas, le 4 février 2022, un courrier par lequel elle déclare renoncer au bénéfice du permis de construire et du permis modificatif qui lui ont été accordés par arrêtés des 12 janvier et 25 avril 2017 et en demander, selon ses termes, l'annulation. A la suite de cette demande, le maire a, postérieurement à l'introduction du pourvoi, par un arrêté du 8 février 2022, dont il n'est pas contesté qu'il est devenu définitif, retiré le permis modificatif délivré le 25 avril 2017. La société La Garriguette est par suite fondée à soutenir qu'il en résulte que les conclusions du pourvoi dirigées contre l'arrêt du 11 mars 2021 de la cour administrative d'appel ont perdu leur objet en tant que l'arrêt porte sur le permis modificatif délivré le 25 avril 2017 et qu'il n'y a, dans cette mesure, plus lieu d'y statuer. En revanche, elle n'est pas fondée à soutenir que les conclusions du pourvoi sont dépourvues d'objet en tant que l'arrêt attaqué porte sur l'arrêté du 12 janvier 2017, auquel l'arrêté du 25 avril 2017 ne s'était pas substitué et qui n'a pas été retiré. Par suite, l'exception de non-lieu soulevée par la société La Garriguette doit être, dans cette mesure, écartée.

Sur l'arrêt attaqué, en tant qu'il porte sur le permis de construire délivré par l'arrêté du 12 janvier 2017 :

3. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Et aux termes de l'article L. 442-14 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant : / 1° la date de non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable (...)* ».

4. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société La Garriguette a adressé au maire de Bormes-les-Mimosas une déclaration préalable de division de la parcelle cadastrée section AD n° 133 en deux lots, en vue de construire sur l'un d'eux, l'autre supportant une villa. Par un arrêté du 28 avril 2015, le maire de cette commune ne s'est pas opposé à cette déclaration préalable. Toutefois, ainsi que l'a relevé la cour, la société La Garriguette, qui entendait conserver la propriété de l'ensemble de la parcelle dont elle avait préalablement déclaré la division et sollicitait le permis litigieux pour son propre compte, en vue de la location saisonnière de la construction projetée, n'avait, à la date du permis de construire, pas procédé à la cession dont aurait résulté la division. Dès lors, en l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance, elle ne pouvait se prévaloir, à l'occasion de cette demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme cité ci-dessus, au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever. Par suite, en jugeant que la règle posée à l'article L. 442-14 s'appliquait à l'arrêté litigieux, pour en déduire

que sa légalité devait être appréciée au regard des règles du plan local d'urbanisme approuvé le 28 mars 2011 et non de celles du plan approuvé le 17 décembre 2015, la cour a commis une erreur de droit.

5. Il suit de là que M. et Mme B... sont fondés, pour ce motif, à demander l'annulation de l'arrêt qu'ils attaquent, dans la mesure de leurs conclusions, en tant qu'il porte sur le permis de construire délivré le 12 janvier 2017, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi dirigés contre cette même partie de l'arrêt.

Sur l'arrêt attaqué, en tant qu'il porte sur le permis de construire et sur le permis rectificatif délivrés par les arrêtés des 17 décembre 2015 et 2 mars 2016 :

6. Aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : / c) La localisation et la superficie du ou des terrains (...)* ».

7. Il ressort en l'espèce des pièces des dossiers soumis aux juges du fond que la demande de permis de construire mentionnait comme terrain d'assiette du projet le seul lot A, d'une superficie de 900 m², issu de la division de la parcelle cadastrée section AD n° 133 autorisée le 28 avril 2015, et non le lot B, d'une contenance de 1 689 m², sur lequel est déjà implantée une villa. Toutefois, 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. Par suite, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en se fondant, pour écarter le moyen tiré de ce que le dossier de demande aurait dû mentionner que le terrain du projet était constitué par l'ensemble de la parcelle avant division, sur la circonstance que cette inexactitude n'avait, dans les circonstances de l'espèce, pas été de nature à fausser l'appréciation des services instructeurs quant au respect par le projet des articles UD 8, UD 9 et UD 12 du règlement du plan local d'urbanisme.

8. Il suit de là que M. et Mme B... ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêt qu'ils attaquent en tant qu'il porte sur les permis de construire délivrés les 17 décembre 2015 et 2 mars 2016.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Bormes-les-Mimosas et de la société La Garriguette une somme de 1 500 euros chacune à verser à M. et Mme B... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les dispositions de cet article font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées au même titre par la société La Garriguette et par la commune de Bormes-les-Mimosas.

DECIDE :

Article 1^{er} : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions du pourvoi de M. et Mme B... tendant à l'annulation de l'arrêt du 11 mars 2021 de la cour administrative d'appel de Marseille en tant qu'il porte sur l'arrêté du 25 avril 2017 du maire de Bormes-les-Mimosas.

Article 2 : L'arrêt du 11 mars 2021 de la cour administrative d'appel de Marseille est annulé en tant qu'il rejette partiellement les conclusions de M. et Mme B... dirigées contre le permis de construire délivré à la société La Garriguette par le maire de Bormes-les-Mimosas le 12 janvier 2017.

Article 3 : L'affaire est renvoyée dans cette mesure à la cour administrative d'appel de Marseille.

Article 4 : La commune de Bormes-les-Mimosas et la société La Garriguette verseront chacune à M. et Mme B... une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions du pourvoi de M. et Mme B... est rejeté.

Article 6 : Les conclusions de la société La Garriguette et de la commune de Bormes-les-Mimosas présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : La présente décision sera notifiée à M. A... B... et Mme D... B... née C..., à la commune de Bormes-les-Mimosas et à la société à responsabilité limitée La Garriguette.

Délibéré à l'issue de la séance du 18 mai 2022 où siégeaient :
Mme Christine Maugué, présidente adjointe de la section du contentieux, président ;
Mme Maud Vialettes, Mme Gaëlle Dumortier, présidentes de chambre ; Mme Carine Soulay,
Mme Fabienne Lambolez, M. Yves Doutriaux, M. Jean-Luc Nevache et M. Damien Botteghi,
conseillers d'Etat et M. Pierre Boussaroque, conseiller d'Etat-rapporteur.

Rendu le 13 juin 2022.

La présidente :
Signé : Mme Christine Maugué

Le rapporteur :
Signé : M. Pierre Boussaroque

Le secrétaire :

Signé : M. Hervé Herber