

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 14 avril 2016

N° de pourvoi: 15-13.194

ECLI:FR:CCASS:2016:C100443

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SCP Boulloche, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 15 décembre 2014), qu'après avoir obtenu, le 5 mars 2009, la délivrance d'un permis de construire, devenu définitif, M. X... et Mmes Claudette et Emilie X... (les consorts X...) ont fait édifier une maison à usage d'habitation sur une parcelle leur appartenant, située sur le territoire de la commune de Quint-Fonsegrives (la commune), sous la maîtrise d'oeuvre de la société Rouart architecture ; qu'estimant que cet ouvrage n'était pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme imposant l'alignement avec les constructions voisines préexistantes, le maire de la commune a, par arrêté du 26 février 2010, mis en demeure M. X... de cesser les travaux entrepris ; que, par jugement du 24 avril 2014, le tribunal administratif de Toulouse a rejeté la requête tendant à l'annulation de cet arrêté ; que, les travaux ayant néanmoins été achevés, M. et Mme Y..., propriétaires du fonds voisin, ont assigné les consorts X... aux fins de voir ordonner la démolition partielle de la construction litigieuse ; que ceux-ci ont exercé une action récursoire contre le maître d'oeuvre et que la commune est intervenue volontairement à l'instance ;

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à la mise en conformité de l'immeuble des consorts X..., alors, selon le moyen :

1°/ que le juge judiciaire est lié par l'appréciation, portée par le juge administratif, quant à une non-conformité de travaux à un permis de construire ; qu'en énonçant, pour débouter la commune de sa demande de mise en conformité de l'immeuble des consorts X... avec

le permis de construire qui leur avait été délivré, que tant l'expert amiable que l'expert judiciaire avaient estimé que la construction était conforme au permis de construire, quand le tribunal administratif de Toulouse avait, par jugement du 24 avril 2014, décidé le contraire, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs, au regard de la loi des 16-24 août 1790 et du décret du 16 fructidor an III ;

2°/ que la non-conformité d'une construction à un permis de construire est susceptible de justifier la démolition de celle-ci ; qu'en déboutant la commune de sa demande de mise en conformité de leur construction par les consorts X..., sans rechercher si le tribunal administratif de Toulouse n'avait pas, par jugement du 24 avril 2014, décidé que cette construction n'était pas conforme au permis de construire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382 du code civil ;

3°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; qu'en déboutant la commune de sa demande de mise en conformité de la construction des consorts X..., sans répondre aux conclusions de la commune ayant fait valoir que l'expert judiciaire avait lui-même relevé diverses irrégularités entachant le dossier de demande de permis de construire et que la conformité à une fausse cote n'entraînait pas conformité de la construction au permis de construire délivré, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'il appartient au juge judiciaire, saisi d'une action en démolition d'un immeuble dont l'édification a fait l'objet d'un permis de construire n'ayant pas été annulé pour excès de pouvoir, de se prononcer, lorsque cette action est fondée sur la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique, sur la conformité des travaux réalisés au permis de construire ; que, dès lors, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à la recherche visée par la deuxième branche du moyen, n'a pas excédé ses pouvoirs en constatant que l'expert consulté par les consorts X... et l'architecte expert judiciairement commis avaient indiqué que la construction litigieuse était conforme au permis de construire ; que, répondant ainsi implicitement mais nécessairement aux conclusions prétendument omises, elle a légalement justifié sa décision de faire application des dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme ;

Et attendu que, par suite du rejet du pourvoi principal, le pourvoi incident éventuel des consorts X... est devenu sans objet ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi principal ;

DIT n'y avoir lieu de statuer sur le pourvoi incident éventuel ;

Condamne la commune de Quint-Fonsegrives aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze avril deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour la commune de Quint-Fonsegrives.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté des propriétaires (M. et Mme Y...) et une commune (la commune de Quint-Fonsegrives) de leur action tendant à la remis en état de l'immeuble de propriétaires voisins (les consorts X...) ;

AUX MOTIFS QUE l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative ; qu'en l'espèce, tant l'expert Jean A... consulté par les consorts X..., le 16 juillet 2010, que l'architecte expert Claude B... judiciairement commis énonçaient que l'ouvrage était conforme au permis de construire, tandis que la commune et les époux Y... faisaient grief aux époux X... de la violation d'une règle d'urbanisme ; qu'il n'avait pas été justifié de l'annulation du permis de construire pour excès de pouvoir ; que c'était donc à tort que le tribunal avait ordonné la démolition de l'ouvrage ; que la fraude alléguée contre les consorts X... n'était pas caractérisée ; que le jugement devait donc être infirmé dans l'intégralité de ses dispositions ;

1° ALORS QUE le juge judiciaire est lié par l'appréciation, portée par le juge administratif, quant à une non-conformité de travaux à un permis de construire ; qu'en énonçant, pour débouter l'exposante de sa demande de mise en conformité de l'immeuble des consorts X... avec le permis de construire qui leur avait été délivré, que tant l'expert amiable que l'expert judiciaire avaient estimé que la construction était conforme au permis de construire, quand le tribunal administratif de Toulouse avait, par jugement du 24 avril 2014, décidé le contraire, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs, au regard de la loi des 16-24 août 1790 et du décret du 16 fructidor an III :

2° ALORS QUE la non-conformité d'une construction à un permis de construire est susceptible de justifier la démolition de celle-ci ; qu'en déboutant l'exposante de sa demande de mise en conformité de leur construction par les consorts X..., sans rechercher si le tribunal administratif de Toulouse n'avait pas, par jugement du 24 avril 2014, décidé que cette construction n'était pas conforme au permis de construire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382 du code civil ;

3° ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; qu'en déboutant l'exposante de sa demande de mise en conformité de la construction des consorts X..., sans répondre aux conclusions de la commune de Quint-Fonsegrives ayant fait valoir (conclusions n° 2, p. 13 et 14) que l'expert judiciaire avait lui-même relevé diverses irrégularités entachant le dossier de demande de permis de construire et que la conformité à une fausse cote n'entraînait pas conformité de la construction au permis de construire délivré, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils pour les consorts X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré sans objet l'action récursoire des consorts X... contre la Sarl Rouart Architecture,

ALORS QUE : en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation éventuellement obtenue sur le pourvoi principal s'étendra donc nécessairement au chef de l'arrêt attaqué ayant déclaré sans objet l'action récursoire des consorts X... contre la Sarl Rouart Architecture qui était chargée de l'étude, la réalisation du dossier de permis de construire et d'une mission complète de conception et d'exécution de maîtrise d'oeuvre de l'immeuble des consorts X....

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 15 décembre 2014