Cour de cassation, troisième chambre civile, 18 juin 2026, n° 24-14.342

Cour de cassation troisième chambre civile 18 juin 2026

Résumé

La démolition ou la remise dans son état d'origine d'un ouvrage ne peut être ordonnée sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme que si aucune autre mesure, acceptée par le propriétaire, ne peut assurer la conformité de la construction aux règles d'urbanisme et il appartient au juge, saisi d'une demande de démolition ou de remise en état sur le fondement de ce texte, de rechercher, au besoin d'office, si une…

Sujets abordés dans les motifs

#1 règles d urbanisme

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Chambéry
2ème Chambre
22/02/2024
N° 22/00107

Cour de cassation
Troisième chambre civile
18/06/2026
N° 24-14.342

Entête

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 juin 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 377 FS-B

Pourvoi n° K 24-14.342

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 JUIN 2026

La société [Etablissement 1], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° K 24-14.342 contre l'arrêt rendu le 22 février 2024 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige l'opposant à la commune de [Localité 1], représentée par son maire en exercice domicilié en cette qualité [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Pic, conseillère, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de la société civile immobilière [Etablissement 1], de la SAS Boucard-Capron-Maman, avocat de la commune de [Localité 1], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 avril 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Pic, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 22 février 2024), la société civile immobilière [Etablissement 1] (la SCI), propriétaire de parcelles cadastrées section H n° [Cadastre 1], [Cadastre 2], [Cadastre 3], [Cadastre 4] et [Cadastre 5], situées à [Localité 1], a réalisé un exhaussement de sol sur ces parcelles.

2. La commune de [Localité 1] (la commune) l'a assignée en démolition et remise en état sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt de la condamner, sous astreinte, à remettre ses parcelles dans leur état antérieur à la réalisation de l'exhaussement, alors « que selon l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8 ; que le Conseil constitutionnel (Décision n° 2020-853 QPC du 31 juillet 2020, n° 2020-853) a jugé que ces dispositions ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition d'un tel ouvrage lorsque le juge peut, en application de l'article L. 480-14, ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire ; qu'en retenant en l'espèce que la remise en état s'imposait dès lors que les conditions d'application de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme étaient réunies, sans qu'il soit besoin d'examiner la conformité de l'exhaussement aux règles d'urbanisme applicables, la cour d'appel a méconnu l'étendue de ses pouvoirs, et a violé l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, tel qu'interprété par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2020-853 QPC du 31 juillet 2020, ensemble l'article 62 de la Constitution. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme :

4. Selon ce texte, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

5. Par sa décision du 31 juillet 2020 (Cons. const., décision n° 2020-853 QPC), le Conseil constitutionnel a déclaré les mots « la démolition » figurant à la première phrase de ce texte conformes à la Constitution sous la réserve suivante : ces dispositions « ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition d'un tel ouvrage lorsque le juge peut, en application de l'article L. 480-14, ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire ».

#1 règles d urbanisme

6. Il en résulte que la démolition ou la remise dans son état d'origine d'un ouvrage ne peut être ordonnée sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme que si aucune autre mesure, acceptée par le propriétaire, ne peut assurer la conformité de la construction aux règles d'urbanisme et qu'il appartient au juge, saisi d'une demande en démolition ou de remise en état sur le fondement de ce texte, de rechercher, au besoin d'office, si une mise en conformité est possible et si celle-ci est acceptée par le propriétaire.

7. Pour ordonner la remise en état des lieux dans leur état d'origine, l'arrêt retient que, en raison de son ampleur, l'exhaussement réalisé par la SCI nécessitait une autorisation d'urbanisme, sous la forme d'une déclaration préalable,

laquelle n'a jamais été déposée, de sorte que cette mesure de remise en état s'impose sans qu'il soit besoin d'examiner la conformité de l'exhaussement aux règles d'urbanisme applicables.

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si l'exhaussement réalisé pouvait faire l'objet d'une mise en conformité aux règles d'urbanisme, acceptée par le propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 février 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne la commune de [Localité 1] aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit juin deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.