

# Arrêt n° 167 du 11 février 2021 (20-13.627) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2021:C300167

Rejet

*Demandeur(s) : M. T... D... ; et autre(s)*

*Défendeur(s) : société Laurie, société civile immobilière*

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 19 décembre 2019), M. T... D..., Mmes W... X... et C... D... et M. V... D... (les consorts D...) sont propriétaires d'un terrain sur lequel ils ont édifié une maison d'habitation en vertu d'un permis de construire initial délivré le 24 décembre 2010 et d'un permis modificatif délivré le 1er février 2011.
2. La société Laurie, ayant obtenu le 10 avril 2015 l'annulation de ces permis par la juridiction administrative, a assigné les consorts D... en démolition et en dommages-intérêts.

## Examen du moyen

### Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

### Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches

#### Enoncé du moyen

4. Les consorts D... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes, alors :

*« 1°/ que lorsqu'une construction a été édiflée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si ladite construction est située dans certaines zones de protection limitativement énumérées ; qu'au cas présent, la cour d'appel a constaté que la rue [...] n'était pas située, en 2010, lors de l'attribution du permis de construire, dans une des zones de protection limitativement énumérées, mais a néanmoins estimé pouvoir passer outre cette condition et ordonner la démolition de la construction érigée en énonçant que le risque ayant conduit au classement postérieur au sein d'un PPRI aurait existé dès 2010 ; qu'en statuant*

*ainsi, la cour d'appel a fondé sa décision sur des motifs inopérants et ainsi violé l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme ;*

*2°/ 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 la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si ladite construction est située dans certaines zones de protection limitativement énumérées ; que cette condition, introduite en 2015, a pour but de donner effet au caractère exécutoire du permis de construire attribué s'agissant des zones non-mentionnées par la loi en permettant au propriétaire de démarrer les travaux de construction sans attendre la purge des recours ; que dès lors, l'appréciation du caractère protégé ou non l'environnement doit se faire au jour de l'attribution du permis de construire ; qu'au cas présent, la cour d'appel a constaté que la rue [...] n'était pas située, en 2010, lors de l'attribution du permis de construire, dans une des zones de protection limitativement énumérées ; que cependant, elle a ordonné la démolition de la maison d'habitation des exposants ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme. »*

### **Réponse de la Cour**

5. En premier lieu, si l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, limite l'action des tiers en démolition du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique aux seules zones mentionnées au 1°, ce même texte, dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, confère au représentant de l'Etat dans le département la faculté d'engager l'action en démolition, y compris lorsque la construction n'est pas située dans l'une de ces zones.

6. S'il a entendu prévenir les recours abusifs de tiers, le législateur n'a donc pas conféré une impunité aux propriétaires de constructions situées en dehors des zones spécifiquement mentionnées, lesquels demeurent exposés à l'action du représentant de l'Etat.

7. En second lieu, en maintenant la possibilité pour les tiers d'agir en démolition dans certaines zones présentant une importance particulière, le législateur a entendu assurer une conciliation équilibrée entre, d'une part, l'objectif de sécurisation des projets de construction et, d'autre part, la protection de la nature, des paysages et du patrimoine architectural et urbain, ainsi que la prévention des risques naturels ou technologiques.

8. Or, ne pas permettre au juge d'ordonner la démolition d'une construction qui, au jour où il statue, est située dans l'une des zones mentionnées au 1° de l'article L. 480-13 serait de nature à méconnaître l'équilibre ainsi recherché au détriment de ces objectifs de protection et de prévention.

9. La cour d'appel a constaté que, à la date à laquelle elle statuait, la construction des consorts D... était située dans un périmètre classé en zone rouge du plan de prévention du risque d'inondation.

10. Elle a exactement déduit, de ces seuls motifs, que la condition tenant à la localisation de la construction dans l'une des zones mentionnées au 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme était remplie.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

**PAR CES MOTIFS, la Cour :**

REJETTE le pourvoi ;

**Président : M. Chauvin**

**Rapporteur : M. Jacques**

**Avocat général : M. Brun**

**Avocat(s) : SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin - Me Haas**