

CONCLUSIONS

M. Jean LESSI, rapporteur public

La commune de Pont-Saint-Martin, après s'être opposée à un projet de division parcellaire sur un terrain situé rue du Petit Fréty, symptomatique d'un mouvement de densification dans le diffus dont son territoire est victime, a refusé sur la même parcelle de délivrer à M. et Mme B..., devenus entre-temps bénéficiaires d'une promesse de vente sur ce même terrain, un permis de construire de deux logements à usage d'habitation, au motif d'une insertion disharmonieuse du projet dans son environnement. Saisi par les pétitionnaires et acquéreurs, le JRTA de Nantes a par une ordonnance du 21 septembre 2016 contre laquelle la commune se pourvoit en cassation, suspendu l'exécution de ce refus, estimant qu'il y avait urgence et que le moyen tiré de ce que le maire avait fait une inexacte application des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Le pourvoi concentre sa critique sur les motifs par lesquels le JRTA a estimé que la condition d'urgence était remplie – disons toute de suite que, sur le doute sérieux, le JRTA a porté sur les faits de l'espèce une appréciation souveraine exempte de dénaturation.

Votre récente décision de section Commune de Bordeaux du 7 oct. 2016 (n° 395211, au Recueil) a rappelé et précisé comment cette condition se déclinait au cas d'un refus de permis : « *Il appartient au juge des référés, lorsqu'il est saisi d'une demande de suspension d'un refus de permis de construire, d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets du refus de permis litigieux sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue. L'urgence s'apprécie objectivement et compte tenu de l'ensemble des circonstances de chaque espèce, en tenant compte, notamment, des conséquences qui seraient susceptibles de résulter, pour les divers intérêts en présence, de la délivrance d'un permis de construire provisoire à l'issue d'un réexamen de la demande ordonné par le juge des référés.* »

En l'espèce, le JRTA a rappelé que M. et Mme B... avaient conclu avec le propriétaire du terrain une promesse de vente sur le terrain d'assiette de leur projet de construction, conclue pour une durée expirant le 24 octobre 2016, et sous la condition suspensive de délivrance, avant le 23 juillet 2016, d'un permis de construire. Il a ensuite jugé que la décision litigieuse « était de nature à empêcher la requérante de mener à bien l'acquisition et son projet immobilier, en vue de la réalisation duquel elle a justifié à l'audience avoir engagé des frais ».

La commune soutient que le JRTA a omis de se prononcer sur l'une des circonstances qu'elle faisait valoir en défense, tirée de ce que la condition suspensive avait été stipulée dans l'intérêt exclusif de Mme B... et qu'ainsi, le défaut de réalisation de la condition n'avait pas pour objet de rendre la promesse caduque. Elle ajoute que le JRTA a en outre commis une erreur de droit, dès lors que, dans ces circonstances, l'urgence ne pouvait être reconnue, puisqu'il appartient à la bénéficiaire de la clause de décider, ou non, si elle entend s'en prévaloir ou au contraire y renoncer et, dans ce dernier cas, poursuivre la transaction envisagée (conf. à CE, 8 avr. 2009, *SCI Saint-Cloud-Gounod*, n° 317990, aux tables).

Nous vous proposerons d'écarter ces moyens.

Certes, le tribunal relève l'impossibilité de mener à bien l'acquisition, énonciation qui, prise isolément, erronée pour les raisons indiquées par le pourvoi, en tout cas qui supposait une recherche de la finalité pour laquelle la clause avait été stipulée (pour un cas dans lequel la clause était proprement résolutoire : CE, 30 déc. 2014, M. et Mme V..., n° 376476, inédite). Et ce d'autant plus que vous exigez des éléments supplémentaires, outre la non-réalisation de l'évènement qui aurait de nature à lever la condition suspensive, démontrant l'existence d'un risque de rupture des relations entre vendeur et acquéreur (par exemple, dans un cas où le délai de caducité était atteint, relevant que le vendeur commençait à s'impatience : CE, 22 avr. 2005, Commune de Saint-Mitre-les-Remparts, n° 276043, inédite).

Mais l'ordonnance ne repose pas seulement sur l'idée que le refus de permis, en ce qu'il maintient les effets de la condition suspensive, fait obstacle à la réalisation du projet de vente : nous l'avons dit, le JRTA relève aussi la circonstance que ce n'est pas seulement la transaction, mais aussi le projet immobilier que le refus opposé à M. et Mme B... met en péril, projet pour lequel les intéressés ont engagé des frais, dont on comprend à la lecture du dossier qu'ils s'élèvent déjà à quelques milliers d'euros.

Or cette mise en péril du projet est l'effet propre, on n'ose dire par construction, du refus de permis de construire ; et le risque de perte définitive des sommes engagées est une atteinte distincte de celle du risque de perte du bénéfice de la promesse. On peut regretter que le JRTA n'ait pas davantage explicité en quoi ce préjudice était de nature à caractériser une atteinte grave et immédiate aux intérêts de M. et Mme B... , mais le pourvoi ne le critique pas et, quand bien même il le ferait, il est difficile de reprocher une insuffisance de motivation s'agissant d'un motif forgé au vu des échanges oraux à l'audience, dont la teneur ne vous est pas parvenue.

Et cette mise en péril du projet, même si elle est mise sur le même plan que l'impact du refus sur la transaction, l'aspire et l'incorpore évidemment. Par ailleurs, nous relevons que le JRTA, subtile, n'a pas dit que le refus rendait la transaction impossible, mais qu'il était « de nature à empêcher la requérante » de la mener à bien, elle et surtout le projet immobilier.

Bref, compte tenu du terrain retenu par le JRTA, nous peinons à lui reprocher de ne pas avoir répondu à une argumentation en défense qui en devenait, pour l'essentiel, inopérante. La vraie difficulté se niche au niveau de l'appréciation factuelle de l'urgence, pour M. et Mme B..., par le JRTA, que nous trouvons excessivement généreuse, en particulier dans le contexte issu de votre décision de section Commune de Bordeaux, qui n'invite pas à avoir une approche particulièrement extensive de cette condition dans ce type de litige. Mais c'est une question d'appréciation souveraine insusceptible, sauf dénaturation, de censure en cassation.

Par ces motifs nous concluons au rejet du pourvoi.