

N° 386878
SCI Gilpierre

1^{ère} sous-section jugeant seule
Séance du 12 février 2016
Lecture du 16 mars 2016

CONCLUSIONS

M. Jean LESSI, rapporteur public

Tout commence avec la destruction partielle d'une maison par un incendie, en 1987, sur le territoire de la commune de Saint-Raphaël. Quelques années plus tard, en 1991, la SCI Gilpierre obtient un permis de construire afin de « restaurer » cette bâtisse à l'état de ruine. Mais encore un peu plus tard, en 1996, au cours des travaux, les services municipaux constatent que la bâtisse a été entièrement démolie et que la construction d'un nouveau bâtiment avait débuté. Le maire prend le 27 juillet 1996 un arrêté interruptif de travaux, qui est retiré par un nouvel arrêté du 29 novembre 1996, avant que ce retrait soit lui-même retiré par un arrêté du 31 janvier 1997 qui a pour effet de faire revivre l'interruption initiale des travaux. Nous vous passerons l'épisode pénal, qui a vu la représentante légale de la SCI condamnée pour construction non autorisée et, faisant un bon d'une dizaine d'années, en venons à l'origine du présent litige. En juillet 2010, la SCI a déposé une demande de permis de construire afin de régulariser le nouveau bâtiment. Elle entendait notamment bénéficier de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme qui autorise, sous certaines conditions, la « reconstruction à l'identique » des bâtiments détruits par sinistre. Elle s'est heurtée à un refus du maire, qu'elle a sans succès contesté devant le tribunal administratif de Toulon puis la cour administrative d'appel de Marseille. La SCI se pourvoit en cassation.

Un moyen d'erreur de droit nous paraît fondé. Le maire a entendu faire application de l'article L. 111-3 dans sa rédaction issue de l'article 9 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, qui limite le bénéfice du droit à la reconstruction à l'identique aux bâtiments détruits ou démolis « depuis moins de dix ans » - alors que dans sa rédaction antérieure, issue de l'article 207 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ne comportait aucun délai de prescription. En l'espèce, le maire a relevé que, à la date à laquelle il s'est prononcé sur la demande déposée en 2010, la bâtisse avait été « détruit ou démolie » depuis plus de dix ans, que l'on retienne comme date de destruction la date de l'incendie en 1987 ou le coup de grâce donné à ce qui en restait lors des travaux exécutés quelque part entre 1991 et 1996. Il en a déduit que la SCI ne pouvait se prévaloir de l'article L. 111-3.

Mais vous avez jugé dans une décision du 21 janvier 2015, Société EURL 2 B (n° 382902, au Recueil), pour des raisons de sécurité juridique, que le délai de prescription extinctive de dix ans introduit en 2009 ne commençait à courir qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, s'agissant d'un droit précédemment ouvert sans condition de délai. Vous avez précisé que, avant l'entrée en vigueur de la loi de 2009, le législateur n'avait

toutefois entendu pas permettre aux propriétaires d'un bâtiment détruit de le reconstruire au-delà d'un « délai raisonnable ». La cour ne pouvait donc se contenter du constat d'une antériorité de plus de dix ans. A supposer les autres conditions encadrant le bénéfice de l'article L. 111-3 remplies, elle devait rechercher si la bâtisse avait été détruite depuis un délai excédant le « raisonnable ».

Sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la branche de dénaturation invoquée par la requérante, ce motif est donc entaché d'erreur de droit - à la décharge de la cour, cette son arrêt est antérieur à la décision de vos 1ère et 6ème sous-sections réunies *EURL 2 B*.

Cette erreur est-elle de nature à entraîner la cassation de l'arrêt attaqué ? Nous le pensons. D'une part, la substitution qui vous est demandée en défense, sur la base de la notion de délai raisonnable, est hors de portée en cassation dès lors qu'elle suppose une appréciation de fait.

D'autre part, le motif erroné ne saurait être neutralisé. L'hésitation est permise, dès lors que le motif du maire reposait sur un autre motif, tenant aux prescriptions de l'article N2. 14 du règlement du PLU de Saint-Raphaël, selon lesquelles « Ne sont autorisées, en cas de sinistre, que les reconstructions à l'identique (...) des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (...) ». La cour s'est prononcée sur la légalité de ce second motif de refus, en jugeant que la démolition était intervenue au plus tard en 1991, dans tous les cas bien avant l'adoption du PLU, le 13 juin 2005. La condition tenant à l'existence de la construction à cette date, n'était donc pas remplie, et ce second motif de refus était selon la cour légal.

L'arrêt, qui est par ailleurs suffisamment motivé¹, nous semble sur ce point exempt de reproche, en tout cas exempt des reproches qui lui sont adressés en cassation. Il est soutenu que la cour aurait commis une erreur de droit en exigeant que la construction ait été régulièrement édifiée, alors que l'article N2. 14 exige seulement une existence physique de la construction, et non en outre une existence légale. Mais ce moyen est inopérant, dès lors que la cour s'est fondée sur la démolition physique de la maison, au plus tard en 1991, point sur lequel elle n'a pas dénaturé les pièces du dossier. Il est exact qu'elle a en outre recherché si la construction était conforme à l'autorisation de construire initiale. Mais ce passage de son arrêt est introduite par un « au surplus » et revêt clairement un caractère surabondant. Les autres moyens dirigés contre ce passage sont donc inopérants en cassation.

Revenons-en au sort global de l'arrêt : la cour s'est trompée en validant le motif de refus fondé sur l'article L. 111-3, mais la validation du second motif de refus, fondé sur le PLU, n'est quant à elle pas efficacement critiquée en cassation comme on vient de le voir. Ce second motif n'était-il pas suffisant, rendant le premier surabondant ? Nous ne le pensons pas. Certes, vous recherchez, au-delà des marqueurs subjectifs de surabondance, si les motifs erronés des arrêts attaqués devant vous sont objectivement surabondants (CE, 27 oct. 2011, *Association de défense des victimes de l'amiante de Cherbourg*, n° 338882, au Recueil). Mais ici il nous semble manquer un maillon dans le raisonnement de la cour. A supposer que, après

¹ La SCI soutenait que le retrait de l'arrêté interruptif de travaux était créateur de droit, et qu'il ne pouvait donc lui-même pas être retiré légalement en dehors des conditions de retrait de tels actes. Mais la cour a répondu à cette argumentation : elle a constaté que le retrait avait été retiré par un acte devenu définitif. Elle n'avait pas à se prononcer sur la légalité de ce retrait, dès lors qu'il n'était pas sorti de l'ordonnancement juridique. Elle a juste constaté que ce retrait était existant.

cassation, les conditions de l'article L. 111-3 s'avèrent en réalité remplies, il n'en demeure pas moins que le document local d'urbanisme peut faire obstacle à l'application de cet article – cela résulte de sa lettre même : il ne s'applique que si « la carte communale, le PLU ou le PPRN en dispose autrement ». Le droit législatif à la reconstruction à l'identique n'est donc pas absolu (avis *H...*, 23 févr. 271270, au Recueil). Encore faut-il que le PLU s'y oppose par des dispositions expresses – et comme l'indiquait C. Devys dans ses conclusions sur CE, 23 nov. 2005, *Cne de Bagnères-de-Bigorre*, n° 279721, que cette interdiction soit justifiée « par des raisons d'urbanisme ». Il conviendrait donc de rechercher si ici le PLU faisait obstacle à ce que la SCI se prévale de l'article L. 111-3. Or la seule chose que la cour ait jugé est que la SCI ne pouvait se prévaloir ni du PLU, ni de l'art. L. 111-3. La différence est, nous l'avouons, assez mince, car l'on peut sans doute considérer que les dispositions de l'art. N2. 14 entendent régir exhaustivement la reconstruction à l'identique dans ce secteur, et donc faire obstacle, pour les hypothèses qu'elles ne visent pas, au jeu de l'art. L. 111-3 – ce que la cour laisse d'ailleurs entendre au considérant 2 de son arrêt. La différence est mince, mais nous pensons qu'il vaut mieux que le juge du fond ajoute lui-même expressément ce maillon à son raisonnement. En l'absence de ce maillon, vous ne pourrez regarder le motif erroné de la cour comme surabondant.

Par ces motifs nous concluons à l'annulation de l'arrêt attaqué, au renvoi de l'affaire devant la cour de Marseille, et au rejet, dans les circonstances de l'espèce, des conclusions présentées par la SCI Gilpierre comme par la commun de Saint-Raphaël au titre de l'article L. 761-1 du CJA.