

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

N° 2218225

---

SCI BRUNETIERE

---

Mme Marjorie Hardy  
Rapporteuse

---

M. Andreas Löns  
Rapporteur public

---

Audience du 2 avril 2024  
Décision du 14 mai 2024

---

C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Montreuil,  
(2<sup>ème</sup> chambre),

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 21 décembre 2022, la SCI Brunetiere, représentée par Me Hasday, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la mise en demeure du 26 octobre 2022 par laquelle le maire d'Aulnay-sous-Bois lui a enjoint de remettre en l'état initial la parcelle cadastrée section L n° 14 dont elle est propriétaire, située 34 rue de Balagny et de procéder à la déconstruction de deux dépendances érigées sans autorisation en fond de parcelle, dans un délai de soixante jours francs à compter de sa réception ;

2°) d'annuler l'arrêté du 13 décembre 2022 par lequel le maire d'Aulnay-sous-Bois l'a mise en demeure, en application des dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, de remettre en l'état initial la parcelle cadastrée section L n° 14 dont elle est propriétaire, située 34 rue de Balagny, et de procéder à la déconstruction de deux dépendances érigées sans autorisation en fond de parcelle, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Aulnay-sous-Bois une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le procès-verbal de constat d'infraction du 16 juin 2022 méconnaît les dispositions de l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme, dès lors que la visite des lieux préalable à son établissement a été réalisée plus de six ans après l'achèvement des travaux ;
- les décisions attaquées méconnaissent les dispositions de l'article L. 481-1 du code de

l'urbanisme, eu égard à l'objet-même des prescriptions, qui emportent des démolitions, dès lors que les infractions aux règles d'urbanisme relevées sont prescrites, en application des dispositions de l'article 8 du code de procédure pénale alors applicables ;

- le motif selon lequel les constructions ont été divisées en onze logements distincts sans autorisation préalable est entaché d'erreur de fait et méconnaît les dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune autorisation d'urbanisme préalable n'était nécessaire pour procéder à une telle division ;

- les décisions attaquées sont entachées d'un détournement de pouvoir.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 septembre 2023, la commune d'Aulnay-sous-Bois, représentée par Me Moghrani, conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge de la société requérante une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'aucun des moyens soulevés par la société requérante n'est fondé.

L'instruction a été clôturée le 2 octobre 2023 en application des dispositions de l'article R. 613-1 du code de justice administrative.

Un mémoire, enregistré le 23 octobre 2023 pour la SCI Brunetiere, postérieurement à la clôture de l'instruction, n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de procédure pénale ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Hardy, rapporteure,
- les conclusions de M. Löns, rapporteur public,
- les observations de Me Safatian, représentant la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 26 octobre 2022, le maire d'Aulnay-sous-Bois a mis en demeure la SCI Brunetiere de remettre en l'état initial la parcelle cadastrée section L n° 14 et de procéder à la déconstruction de deux dépendances érigées sans autorisation en fond de parcelle, dans un délai de soixante jours francs à compter de sa réception. Par un arrêté du 13 décembre 2022, le maire d'Aulnay-sous-Bois a réitéré cette mise en demeure en l'assortissant d'une astreinte de 500 euros par jour de retard. La SCI Brunetiere demande l'annulation de ces deux décisions.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme : « *Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire* ». Aux termes de l'article L. 461-1 du même code : « *Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations. / Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux* ».

3. Il n'appartient pas au juge administratif de se prononcer sur la régularité de l'établissement du procès-verbal d'infraction, acte de procédure pénale dont la régularité ne peut être appréciée que par le juge judiciaire. Par suite, le moyen tiré de ce que le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 16 juin 2022, préalable aux mises en demeure attaquées, méconnaît les dispositions précitées de l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme, dès lors que la visite des lieux préalable à son établissement a été réalisée plus de six ans après l'achèvement des travaux, doit être écarté, alors, qu'au demeurant, la SCI Brunetiere n'établit pas, ainsi qu'elle l'allègue, que les travaux, qui n'ont, d'ailleurs, pas été précédés d'une autorisation d'urbanisme, ni suivis d'une déclaration attestant de leur achèvement et de leur conformité, auraient été achevés le 28 novembre 2011.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme: « *I.- Lorsque des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5* », c'est-à-dire ceux soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou ceux qui, par dérogation, en sont dispensés, « *ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L. 610-1 ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable et qu'un procès-verbal a été dressé en application de l'article L. 480-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation. / II.- Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier (...). / III.- L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 euros par jour de retard (...)* ».

5. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires préalables à l'adoption de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique dont elles sont issues, que, dans le but de renforcer le respect des règles d'utilisation des sols et des autorisations d'urbanisme, le législateur a entendu, que, lorsqu'a été

dressé un procès-verbal constatant que des travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou dispensés, à titre dérogatoire, d'une telle formalité ont été entrepris ou exécutés irrégulièrement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme puisse, dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale et indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, mettre en demeure l'intéressé, après avoir recueilli ses observations, selon la nature de l'irrégularité constatée et les moyens permettant d'y remédier, soit de solliciter l'autorisation ou la déclaration nécessaire, soit de mettre la construction, l'aménagement, l'installation ou les travaux en cause en conformité avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée, y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires.

6. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que le maire d'Aulnay-sous-Bois pouvait, sans commettre d'erreur de droit, mettre en demeure la société requérante de remettre en l'état initial la parcelle dont elle est propriétaire, y compris en procédant à la démolition des deux bâtiments érigés en fond de parcelle sans autorisation préalable.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article 8 du code de procédure pénale, dans sa version alors applicable : « *En matière de délit, la prescription de l'action publique est de trois années révolues (...)* ».

8. La société requérante soutient que les travaux en litige sur lesquels la commune s'est fondée pour édicter les mises en demeure attaquées ont été achevés, au plus tard, le 28 novembre 2011, de sorte que la prescription triennale instituée par les dispositions de l'article 8 du code de procédure pénale, alors applicables, faisait obstacle à ce que le maire la mette en demeure, les 26 octobre et 13 décembre 2022, de remettre la parcelle dont elle est propriétaire dans son état initial. Toutefois, les dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme citées au point 4, qui ne prévoient pas l'intervention du juge judiciaire et constituent une alternative aux poursuites civiles et pénales, n'enserrent, en l'absence de dispositions expresses sur ce point, la possibilité pour l'autorité administrative d'adresser une mise en demeure de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée préalablement par procès-verbal d'infraction, dans aucun délai de prescription. Par suite, le moyen tiré de ce que les infractions constatées sont frappées de prescription, faisant ainsi obstacle à l'édition des mises en demeure attaquées, doit être écarté.

9. En quatrième lieu, le maire d'Aulnay-sous-Bois s'est notamment fondé, pour mettre en demeure la société requérante, le 26 octobre 2022, de remettre la parcelle dont elle est propriétaire dans son état originel, sur le motif selon lequel les travaux entrepris ont permis la division des constructions, sans autorisation préalable, en onze logements distincts. D'une part, il ressort du procès-verbal de constat d'infraction dressé le 16 juin 2022, préalablement à la mise en demeure attaquée du 26 octobre 2022, et il n'est d'ailleurs pas contesté, que les constructions implantées sur la parcelle comportent désormais onze logements, alors que l'acte de vente du bien à la SCI Brunetiere versé aux débats et daté du 23 février 2009, mentionne l'existence d'un unique pavillon d'habitation à usage mixte, dont les locaux du rez-de-chaussée sont à destination de commerce et dont le niveau R+1 et les combles comportent un total de cinq logements. D'autre part, et à supposer-même que la division d'une construction en plusieurs logements distincts ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme, il résulte des dispositions citées au point 4 que tant les travaux soumis à autorisation d'urbanisme que ceux qui en sont, par dérogation, dispensés, qui ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des règles d'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction et d'une mise en demeure de procéder aux opérations nécessaires à la

mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée. Par suite, les moyens tirés de l'erreur de fait et de l'erreur de droit doivent être écartés.

10. En cinquième et dernier lieu, le détournement de pouvoir allégué par la SCI Brunetiere n'est pas établi et ne ressort pas davantage des pièces du dossier.

11. Il résulte de ce qui précède que la SCI Brunetiere n'est pas fondée à demander l'annulation des décisions des 26 octobre et 13 décembre 2022.

Sur les frais liés à l'instance :

12. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la SCI Brunetiere, partie perdante, une somme de 2 000 euros à verser à la commune d'Aulnay-sous-Bois au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la SCI Brunetiere est rejetée.

Article 2 : La SCI Brunetiere versera une somme de 2 000 (deux-mille) euros à la commune d'Aulnay-sous-Bois sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière Brunetiere et à la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Délibéré après l'audience du 2 avril 2024, à laquelle siégeaient :

M. Myara, président,  
M. Laforêt, premier conseiller,  
Mme Hardy, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mai 2024.

La rapporteure,

Le président,

M. Hardy

A. Myara

Le greffier,

L. Dionisi

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.