

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article2186>

Permis de construire en zone inondable et responsabilités de la commune

- Jurisprudence -

Date de mise en ligne : lundi 7 mars 2011

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale & associative - Tous droits réservés

Une commune qui a accordé des permis de construire en zone inondable doit-elle indemniser le constructeur de la perte de valeur venale des terrains et de son manque à gagner résultant de la privation des bénéfices escomptés de la vente des logements ?

Non : seuls sont indemnisables les préjudices en lien direct et certain avec la délivrance des permis de construire.

En juillet 2004, un constructeur achète des terrains sur le territoire d'une commune du Gard (10 000 habitants) avec le projet d'y construire six villas.

Trois mois plus tard, la commune accorde les permis de construire à l'entreprise qui commence les travaux.

Mais, fin novembre 2004, le préfet demande à la commune de retirer les six permis de construire au motif que les projets sont situés en zone inondable. La commune obtempère en janvier 2005.

La société engage la responsabilité de la commune. Elle obtient plus de 500 000 euros devant le tribunal administratif de Nîmes.

La Cour administrative d'appel de Marseille confirme la responsabilité de la commune, mais réduit de plus de la moitié, les sommes dues par la commune au constructeur lésé.

Celui-ci se pourvoit en cassation en demandant réparation de la perte de valeur vénale des terrains et l'exposition en pure perte de frais exposés dans le cadre de leur acquisition.

Le Conseil d'Etat approuve les juges d'appel d'avoir refusé d'indemniser ces préjudices dès lors qu'ils sont dus à la circonstance que les terrains se trouvent en zone inondable, et ne sont pas ainsi en lien direct et certain avec la délivrance des permis de construire.

Il en est de même pour le manque à gagner invoqué, résultant de la privation des bénéfices escomptés de la vente des logements dont la construction était envisagée par la société : ce préjudice "n'est pas la conséquence de l'illégalité des permis de construire délivrés par la commune, mais de l'inconstructibilité des terrains d'assiette". Il n'est donc pas susceptible de donner lieu à indemnisation.

[Conseil d'État, 7 mars 2011, NÂ° 337563](#)

Post-scriptum :

Peut engager sa responsabilité la commune qui délivre des permis de construire en zone inondable. Mais seuls les préjudices en lien direct et certain avec la délivrance des permis de construire ouvrent droit à réparation. Tel n'est pas le cas d'une perte de la valeur vénale des terrains ou du manque à gagner résultant de la privation des bénéfices escomptés de la vente des logements dont la construction était envisagée. En effet de tels préjudices ne sont pas la conséquence directe de l'illégalité des permis de construire délivrés par la commune, mais du caractère non constructible des terrains d'assiette.

Voir aussi

- [Une commune peut-elle être tenue responsable d'un arrêté préfectoral ordonnant la fermeture d'un camping à la suite d'un changement d'appréciation du risque d'inondation par la commission de sécurité ?](#)
- [Une commune est-elle responsable du préjudice invoqué par une entreprise desservie par une route qui a dû être coupée à la suite d'inondations ?](#)