

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article2581>

Responsabilité de la commune pour délivrance d'un certificat d'urbanisme illégal

- Jurisprudence -

Date de mise en ligne : jeudi 23 juin 2011

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

Une commune engage-t-elle sa responsabilité pour avoir délivré illégalement un certificat d'urbanisme positif alors qu'une modification ultérieure du POS a rendu possible la construction projetée ?

Oui sur le principe. Cependant il sera difficile en pratique au propriétaire de démontrer qu'il a subi un préjudice direct résultant de la décision illégale.

Une commune du littoral atlantique délivre un certificat d'urbanisme positif à l'acquéreur d'une parcelle.

Mais la modification du plan d'occupation des sols (POS) ayant permis la délivrance du certificat d'urbanisme positif, est annulée pour vice de procédure, ce qui a pour effet de remettre en vigueur les anciennes dispositions du POS. Or ces dernières classent la parcelle litigieuse en zone Ubs1 où la création de logements nouveaux n'est pas autorisée. Le permis de construire est en conséquence rejeté.

La commune régularise une nouvelle modification du POS rendant possible la construction projetée mais le propriétaire renonce finalement à son projet. Entre-temps, en effet, la tempête Xynthia a conduit le préfet de la Charente-Maritime à classer la parcelle en zone jaune [\[1\]](#) impliquant pour les bâtiments susceptibles d'y être construits des prescriptions techniques strictes.

Le propriétaire recherche la responsabilité de la commune. La cour administrative d'appel de Bordeaux lui donne raison sur le principe : en lui délivrant à tort un certificat d'urbanisme illégal, la commune a commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

La circonstance que la parcelle litigieuse ait à nouveau été classée en zone constructible par une nouvelle modification du plan d'occupation des sols approuvée n'est pas de nature à exonérer la commune de la responsabilité ainsi encourue.

Pour autant, les magistrats girondins estiment que le propriétaire n'a pas subi de préjudice direct résultant de la décision illégale, le terrain ayant été depuis rendu constructible. Il ne peut ainsi notamment invoquer une baisse de la valeur vénale de son bien. Peu importe que le préfet ait classé par la suite la parcelle litigieuse en zone jaune. La commune est en effet étrangère à cette décision consécutive au passage de la tempête Xynthia.

Le jugement du tribunal administratif de Poitiers condamnant la commune à verser au requérant une indemnité de 308 000 euros est en conséquence annulé.

[Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 23 juin 2011, NÂ° 10BX01991](#)

Post-scriptum :

– L'annulation d'un POS a pour effet de remettre en vigueur le POS immédiatement antérieur. La commune qui a délivré un certificat d'urbanisme

sur le fondement du POS ainsi annulé, engage sa responsabilité si les anciennes dispositions du POS remises en vigueur n'autorisent pas de construction sur la parcelle litigieuse. Peu importe qu'une nouvelle modification du POS ait ultérieurement rendu possible la construction projetée.

– Pour autant seuls les préjudices qui sont la conséquence directe de la décision illégale ouvrent droit à réparation (pour un exemple où la responsabilité de la commune a été retenue voir références en fin d'article). De fait, si la commune a régularisé la situation en modifiant le POS pour permettre la construction projetée, le propriétaire ne peut plus invoquer une perte de la valeur vénale de son bien. La commune ne saurait être tenue responsable du classement ultérieur par le préfet de la parcelle litigieuse en zone jaune, ce qui a conduit le pétitionnaire à renoncer à son projet.

Références

– [Article L121-8 du code de l'urbanisme](#)

Voir aussi

– [Une commune qui délivre un certificat d'urbanisme positif engage-t-elle sa responsabilité si le terrain n'est pas constructible ?](#)

(accès réservé aux sociétaires Smacl)

– [Une commune qui a vendu un terrain devenu constructible par l'effet de l'annulation rétroactive du POS peut-elle obtenir l'annulation de la vente ?](#) (accès réservé aux sociétaires Smacl)

[1] Présumée présenter des risques de nouvelles inondations et devant faire l'objet d'un programme de protection non encore établi.