

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article2105>

Responsabilité de la commune pour certificat d'urbanisme inexact

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : lundi 21 mars 2011

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

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

[\[1\]](#)

Oui. La commune engage sa responsabilité sans pouvoir invoquer une faute du titulaire du certificat qui n'a pas vérifié les mentions portées sur le document.

Une SARL achète, le 1er juin 2005, une parcelle en vue de la création d'un lotissement d'habitations, sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif.

Par un arrêté du 10 octobre 2005, le maire délivre à la SARL un certificat d'urbanisme indiquant que l'opération envisagée était réalisable.

Mais, saisi deux ans plus tard d'une demande de permis d'aménager, le maire refuse d'accorder l'autorisation sollicitée, au motif que la superficie du terrain d'assiette du projet est inférieure à la superficie minimale fixée par le règlement de la zone 1NA pour la réalisation de lotissements.

En outre, la parcelle est classée au futur plan local d'urbanisme en zone Ap à protéger du fait de son intérêt paysager et patrimonial particulier.

La SARL recherche la responsabilité de la commune à raison de la délivrance de ce certificat, en considération duquel elle a entrepris son projet immobilier sur la parcelle.

La commune est condamnée à indemniser la SARL ce que confirme la Cour administrative d'appel de Bordeaux :

"en déclarant la parcelle aménageable et constructible alors qu'elle ne l'était pas, le maire a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune envers la société".

L'argument de la commune invoquant une faute de la SARL est écarté :

la SARL "ne saurait être regardée comme ayant commis une faute en ne vérifiant pas la validité des mentions portées sur le certificat, compte tenu de l'objet de ce dernier et alors qu'aucune des mentions qui y étaient portées n'était de nature à attirer son attention quant aux erreurs et omissions qu'il comportait".

Ce d'autant plus, relève le juge, que la société avait été créée récemment par des personnes qui n'étaient pas des professionnels de l'immobilier.

Le préjudice total de la SARL est évalué à plus de 110 000 euros, correspondant :

- à la différence entre le coût d'acquisition du terrain et sa valeur réelle (103 687,02 euros) ;
- aux frais notariés (1 824,05 euros) ;
- aux frais de sondage de sol, qui sont directement liés au projet de construction (490,50 euros) ;
- aux frais d'agence (3 344,48 euros) ;
- aux frais de géomètre (7 076,84 euros).

Sans oublier que cette somme a produit des intérêts au taux légal à compter du 20 mai 2008, date de la réception par la commune de la demande d'indemnité. De quoi épicer un peu plus une addition déjà bien salée pour une commune de 3000 habitants.

[Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 21 mars 2011, NÂ° 10BX01635](#)

Post-scriptum :

- Commet une faute de nature à engager la responsabilité de la commune, le maire qui déclare une parcelle aménageable et constructible alors qu'elle ne l'était pas.
 - La commune ne saurait invoquer une faute du titulaire du certificat qui n'a pas vérifié l'exactitude des mentions portées sur le certificat dès lors qu'aucune des mentions qui y étaient portées n'était de nature à attirer son attention quant aux erreurs et omissions qu'il comportait.
-

Références

- [Article L410-1 du code de l'urbanisme](#)
-

Voir aussi

- [Une commune peut-elle engager sa responsabilité pour avoir, à la suite de la destruction d'une maison par une catastrophe naturelle, classé le terrain en zone non constructible ?](#)
- [Réponse du 13 janvier 2011 à la Question écrite nÂ° 15670 de M. Jean Louis Masson](#)

[1] Photo : © Daniel-Gilbey