

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article3284>

Note de renseignement d'urbanisme erronée, responsabilité de la commune engagée ?

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mercredi 16 mai 2012

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

droits réservés

La délivrance par le maire d'une commune d'une note de renseignements d'urbanisme inexacte quant au classement d'une parcelle est-elle susceptible de constituer une faute de nature à engager la responsabilité de la commune ?

[1]

Oui mais encore faut-il que le préjudice invoqué par le propriétaire soit en lien direct avec l'erreur commise. Tel n'est pas le cas, s'agissant du préjudice invoqué par un particulier qui a fait l'acquisition d'une parcelle sur laquelle était installé un mobil-home qui lui a été présentée à tort comme étant en zone NB à constructibilité limitée sur la foi d'une note de renseignements émanant des services de la commune. En effet, le mobil-home ayant été implanté sans permis, le refus de raccordement définitif au réseau d'électricité aurait été tout autant justifié si le renseignement donné quant au classement du terrain s'était révélé exact.

Un particulier achète une parcelle sur laquelle est installé un mobil-home. Le terrain est vendu comme étant en zone NB à constructibilité limitée sur la foi d'une note de renseignements émanant des services de la commune (562 habitants).

Mais lorsque l'acquéreur demande le raccordement au réseau électrique de son bien, le maire de la commune lui oppose un refus. Motif ? Le terrain en cause est en fait situé en zone INCa où toute construction est interdite à l'exception de celles nécessaires à la culture et à l'élevage...

Estimant avoir été induit en erreur par la note de renseignement, l'acheteur engage la responsabilité de la commune, lui demandant réparation du préjudice né de la perte de jouissance de sa propriété.

Débouté en première instance, le propriétaire obtient gain de cause en appel : le préjudice résultant de l'impossibilité d'utiliser le mobil-home du fait du non-raccordement au réseau électrique est bien la conséquence directe de la divulgation d'une information inexacte par la mairie.

Faux rétorque le Conseil d'Etat dans un arrêt d'une logique implacable :

- certes "la délivrance par le maire d'une commune d'une note de renseignements d'urbanisme inexacte quant au classement d'une parcelle est susceptible de constituer une faute de nature à engager la responsabilité de la commune" ;
- pour autant, "cette responsabilité ne peut entraîner la réparation du préjudice allégué, si ce dernier est sans lien direct avec cette faute" ;
- or à supposer même "que le renseignement donné au sujet du classement de la parcelle fût exact, l'autorité administrative n'aurait pu, eu égard aux règles d'urbanisme dans la zone indiquée, que refuser toute demande de raccordement au réseau électrique". En effet "les mobil-homes doivent être regardés comme des maisons légères d'habitation soumises à ce titre à autorisation de construire, en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme" ; constructions qui ne peuvent être raccordées définitivement aux réseaux d'électricité si elles n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire [2].

Bref quel que soit le classement exact de la parcelle, le maire, en l'absence de permis de construire dûment délivré pour l'implantation du mobil-home, n'aurait pas pu autoriser pour autant le raccordement du terrain. Aucun lien direct de causalité n'est donc établi entre l'erreur commise et le préjudice subi. CQFD.

Quant au manque à gagner tiré de ce que le propriétaire serait contraint de consentir en cas de cession de la parcelle un prix de vente inférieur à son prix d'acquisition, il reste purement éventuel, le requérant n'apportant aucun élément de nature à justifier le préjudice ainsi invoqué.

[Conseil d'État, 16 mai 2012, NÂ° 338371](#)



Post-scriptum :

- Les mobil-homes sont assimilés à des maisons légères d'habitation soumises à ce titre à autorisation de construire. A défaut de permis, ils ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux.
 - La délivrance par le maire d'une commune d'une note de renseignements d'urbanisme inexacte quant au classement d'une parcelle est susceptible de constituer une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.
 - Encore faut-il qu'un lien direct de causalité soit établi entre l'erreur commise et le préjudice invoqué. Tel n'est pas jugé le cas en l'espèce : même si le renseignement donné quant au classement du terrain fût exact, le maire n'aurait pu autoriser le raccordement, le mobile-home ayant été implanté sans autorisation de construire.
-

Textes de référence

– [Article L421-1 du code de l'urbanisme](#)

– [Article L. 111-6 du code de l'urbanisme](#)

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?



[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 ?](#)



[Le refus d'un maire de raccorder au réseau des caravanes installées illégalement sur un terrain non constructible constitue-t-il une ingérence dans la vie privée et familiale ?](#)

[1] Photo : © Egor Tetiushev

[2] Article L. 111-6 du code de l'urbanisme.