

## COUR DE CASSATION

---

Audience publique du **12 avril 2018**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 369 F-D

Pourvoi n° U 17-16.645

Aide juridictionnelle totale en défense  
au profit de l'association Ligue de défense des Alpilles.  
Admission du bureau d'aide juridictionnelle  
près la Cour de cassation  
en date du 16 juin 2017.

## R É P U B L I Q U E   F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,  
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Zelon, société civile immobilière, dont le siège est chemin de Mussargues, 13210 Saint-Rémy-de-Provence,

contre l'arrêt rendu le 26 janvier 2017 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4<sup>e</sup> chambre A), dans le litige l'opposant à l'association Ligue de défense des Alpilles, dont le siège est 79 cours H. Bellon, 13990 Fontvieille,

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 13 mars 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Maunand, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Zelon, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de l'association Ligue de défense des Alpilles, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 26 janvier 2017), que, le 2 septembre 2013, la société civile immobilière Zelon (la SCI) a déposé une déclaration de travaux pour la réalisation d'un court de tennis et de son aménagement paysager, laquelle a fait l'objet d'une décision de non-opposition du 22 octobre 2013 ; que, soutenant que les travaux contrevenaient au plan d'occupation des sols de la commune, l'association Ligne de défense des Alpilles (la LDA) a assigné la SCI en remise en état des lieux et en indemnisation de son préjudice ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu, d'une part, que, la cour d'appel n'ayant pas retenu que le juge judiciaire pouvait ordonner, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la démolition d'une construction pour non-conformité aux règles d'urbanisme de l'autorisation de travaux délivrée par l'autorité administrative, le moyen manque en fait ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu que les dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme ne bénéficiaient qu'aux propriétaires ayant obtenu un permis de construire et non à ceux qui, ayant déposé une déclaration de travaux, bénéficiaient d'une décision, tacite ou expresse, de non-opposition, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la demande de la LDA devait être accueillie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Zelon aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Zelon à payer la somme de 3 000 euros à la société civile professionnelle Waquet, Farge et Hazan ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze avril deux mille dix-huit.

## MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Zelon.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait déclaré recevable et bien fondée l'action de la LDA, constaté la faute de la S.C.I. ZELON pour avoir construit un court de tennis en violation du POS de la Commune de Saint Rémy de Provence et ordonné la remise en état d'origine des lieux où le tennis a été construit dans le délai d'un mois à compter de la signification de son jugement, sous peine d'astreinte de 100 euros par jour de retard et par infraction passé ce délai, mais d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté la LDA de sa demande en dommages et intérêts et d'avoir, statuant à nouveau, condamné « la SCI ZENON » à payer à la LDA la somme de 1 000 euros en réparation de son préjudice moral,

Aux motifs propres que « Pour dénier au juge judiciaire le pouvoir d'apprécier la violation, alléguée, des règles d'urbanisme, la SCI Zénon fait valoir qu'elle a obtenu du maire de Saint-Rémy-de-Provence un arrêté de non-opposition à sa déclaration de travaux, suivi de la délivrance d'un certificat de conformité, qui n'a pas fait l'objet d'un recours devant le juge administratif et qu'en vertu du dualisme de l'organisation juridictionnelle posé par le Tribunal des conflits dans l'arrêt "Septfonds" du 16 juin 1923, il ne saurait ordonner la démolition d'une construction ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme valable.

Certes, par arrêté du 22 octobre 2013, le maire de la commune a pris une décision de non-opposition aux travaux visés dans la déclaration du 2 septembre 2013, après avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, et un certificat de conformité aux travaux autorisés a été délivré le 19 décembre 2014 par le maire.

Pour autant, le juge judiciaire peut statuer sur l'action en démolition d'une construction édifiée en méconnaissance des règles d'urbanisme sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, peu important que l'autorisation de travaux délivrée par l'autorité administrative n'ait pas été annulée par le juge administratif ; en effet, les dispositions de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, applicables au moment des faits, selon lesquelles le propriétaire d'une construction ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative, ne bénéficient qu'aux propriétaires ayant obtenu un permis de construire et non à ceux qui, ayant déposé une déclaration de travaux, bénéficient d'une décision, tacite ou expresse, de nonopposition ; il en résulte que le juge judiciaire, s'il a la

faculté de saisir le juge administratif d'une question préjudicielle portant sur la légalité de la décision prise par le maire de non-opposition à travaux exemptés de permis de construire, peut néanmoins statuer sur une action en démolition de travaux, quand bien même ceux-ci ont donné lieu à une décision de non-opposition, n'ayant pas été annulée par le juge administratif, et d'un certificat de conformité à l'autorisation d'occupation du sol ainsi accordée » ;

Et aux motifs réputés adoptés du jugement entrepris que

« (Les) travaux (litigieux) édifiés sur le site des Alpilles (étaient) soumis à simple déclaration en application des articles L. 421-4 et R. 421-9 du Code de l'urbanisme, et donc non soumis aux dispositions de l'article 480-13 du Code de l'urbanisme, applicables en matière de permis de construire » ;

1<sup>o</sup>) Alors que, en retenant, comme elle l'a fait, par motifs tant propres que réputés adoptés des premiers juges, que les dispositions de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, selon lesquelles le propriétaire d'une construction ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative, ne bénéficient pas aux propriétaires qui, ayant déposé une déclaration de travaux, bénéficient d'une décision, tacite ou expresse, de non-opposition, la Cour d'appel a violé ce texte par refus d'application ;

2<sup>o</sup>) Et alors, en tout état de cause, que le juge judiciaire, s'il peut statuer sur l'action en responsabilité tendant à la démolition d'une construction, doit la rejeter si la seule faute invoquée par le demandeur réside dans la non-conformité aux règles d'urbanisme de l'autorisation de travaux et si cette illégalité n'a pas été, au préalable, constatée par le juge administratif ; qu'en décidant au contraire que le juge judiciaire peut ordonner, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, la démolition d'une construction pour non-conformité aux règles d'urbanisme de l'autorisation de travaux délivrée par l'autorité administrative, peu important que cette autorisation n'ait pas été annulée par le juge administratif et peu important également que les travaux réalisés aient donné lieu à un certificat de conformité à ladite autorisation, la Cour d'appel a violé la loi des 16 et 24 août 1790, ensemble le principe de la séparation des pouvoirs.