

Le : 31/03/2020

CAA de MARSEILLE

N° 18MA01660

Inédit au recueil Lebon

1ère chambre

M. POUJADE, président

M. Philippe PORTAIL, rapporteur

Mme GIOCANTI, rapporteur public

CABINET TROEGELER GOUGOT BREDEAU TROEGELER MONCHAUZOU, avocat(s)

lecture du jeudi 19 mars 2020

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La SARL FM Développement a demandé au tribunal administratif de Marseille de condamner la commune d'Aix-en-Provence à lui verser la somme de 692 083 euros assortie des intérêts au taux légal à compter du 23 juin 2009 avec capitalisation, en raison du préjudice qu'elle estime avoir subi du fait de l'illégalité d'un refus de permis de construire.

Par un jugement n° 1503484 du 19 février 2018, le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête enregistrée le 13 avril 2018 et un mémoire complémentaire enregistré le 19 juin 2019, la SARL FM Développement, représentée par Me B..., demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement du 19 février 2018 du tribunal administratif de Marseille ;

2°) de faire droit à sa demande de première instance ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Aix-en-Provence une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le jugement déféré est entaché d'insuffisance de motivation ;
- le maire d'Aix-en-Provence a commis une faute de nature à engager la responsabilité de sa commune en refusant illégalement de lui délivrer un permis de construire ;
- elle justifie de circonstances particulières permettant de faire regarder le manque à gagner dont elle demande réparation comme constituant un préjudice direct et certain.

Par un mémoire enregistré le 20 mai 2019, la commune d'Aix-en-Provence, représentée par Me D..., conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce que les prétentions de la SARL FM Développement soient ramenées à de plus justes proportions et à la condamnation de la société Axa France IARD et de la société Marsh SAS à relever et garantir la commune de toutes les condamnations mises à sa charge, et à la mise à la charge de la SARL FM Développement de la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens de la requête ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, elle demande à être garantie par ses assureurs.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. C...,
- les conclusions de Mme Giocanti, rapporteur public,
- et les observations de Me B..., représentant la requérante, et de Me A..., substituant Me D..., représentant la commune d'Aix-en-Provence.

Considérant ce qui suit :

1. La SARL FM Développement a présenté le 2 décembre 2008 une demande de permis de construire 4 villas individuelles sur un terrain cadastré section DR n° 100, situé dans le quartier de Maruège, sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence. Par arrêté du 23 juin 2009, le maire de la commune a refusé le permis de construire au motif que le projet ne disposait pas d'un accès à la voie publique et méconnaissait dès lors l'article UD 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune, alors en vigueur. Par un jugement du 20 octobre 2011, devenu définitif, le tribunal administratif de Marseille a annulé cet arrêté au motif que le terrain d'assiette bénéficiait de servitudes de passage qui permettaient sa desserte depuis l'ancienne route des Alpes. La SARL FM Développement a demandé au tribunal administratif de Marseille de condamner la commune d'Aix-en-Provence à l'indemniser du préjudice qu'elle estime avoir subi en raison de la faute commise par le maire de la commune d'Aix-en-Provence en lui refusant illégalement un permis de construire. Elle relève appel du jugement du 19 février 2018 par lequel le tribunal a rejeté sa demande.

Sur la régularité du jugement :

2. Il ressort du jugement attaqué que le tribunal, qui n'était pas tenu de répondre à chaque argument de la SARL FM Développement, a exposé les raisons pour lesquelles elle ne justifiait pas d'un préjudice direct et certain en lien avec la faute commise par le maire de la commune d'Aix-en-Provence. Il a ainsi suffisamment motivé son jugement.

Sur la responsabilité de la commune d'Aix-en-Provence :

En ce qui concerne l'existence d'une faute :

3. En refusant illégalement à la SARL FM Développement la délivrance d'un permis de construire, le maire de Aix-en-Provence a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.

En ce qui concerne le préjudice :

4. Il résulte de l'instruction que les parcelles d'assiette du projet en litige étaient situées à la date du refus de permis de construire en zone blanche de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) d'Aix-en-Provence. Le règlement de la ZPPAUP impose dans la zone blanche qu'une zone protégée représentant au minimum les 2/3 du terrain soit conservée à l'état naturel, libre de toute construction. Il résulte du plan de masse joint à la demande de permis de construire déposée par la SARL FM Développement que ce ratio n'était pas respecté, ce qu'au demeurant la requérante ne conteste pas. Le maire de la commune d'Aix-en-Provence aurait pu légalement, en dépit de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, refuser ce permis de construire en raison de la méconnaissance du règlement de la ZPPAUP.

5. Il résulte de ce qui précède que la requérante ne justifie pas d'un préjudice en lien avec la faute commise par le maire de la commune d'Aix-en-Provence en lui refusant illégalement la délivrance d'un permis de construire au motif erroné de l'absence de desserte du terrain. Elle n'est dès lors pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande.

Sur les frais liés au litige :

6. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune d'Aix-en-Provence, qui n'est pas partie perdante, la somme que demande la requérante sur le fondement de ces dispositions. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de la SARL FM Développement une somme au titre des frais exposés par la commune d'Aix-en-Provence et non compris dans les dépens.

D É C I D E :

Article 1er : La requête de la SARL FM Développement est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune d'Aix-en-Provence tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la SARL FM Développement, à la SAS Marsh, à la

SA Axa France IARD et à la commune d'Aix-en-Provence.

2

N° 18MA01660

hw

Abstrats : 68-03-06 Urbanisme et aménagement du territoire. Permis de construire.
Contentieux de la responsabilité (voir : Responsabilité de la puissance publique).

