

L'ADJOINT AU MAIRE

DELEGUE A L'URBANISME, AU DROIT DES SOLS ET A
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Ville de Cannes

ASSOCIATION DES RIVERAINS DES
HESPERIDES ET DU MOURRE ROUGE
MONSIEUR JACQUES LE MAGUERESSE
"A LA POINTE ENVIRONNEMENT"
29 AVENUE DES HESPÉRIDES
06400 CANNES

COPIE

OBJET : REPONSE COURRIER DU 21/06/2013

REF. : DURB-13038859DS

DOSSIER SUIVI PAR : P.LAVAUD, DIRECTEUR GENERAL
ADJOINT DES SERVICES

Cannes, le

17 SEP. 2013

17/09/13

Monsieur,

C'est avec beaucoup d'intérêt que j'ai pris connaissance de votre dernier courrier du 24 juillet 2013 dans lequel, tout d'abord, vous demandez à ce que la Commune vous communique des éléments précis sur l'achèvement des travaux de l'immeuble COR-AL.

A ce titre, vous vous posez deux questions :

1- A quel titre un décideur municipal peut-il déclarer l'état d'achèvement des travaux avant 2007 et quelle était la valeur juridique de cette annonce ?

En réponse, je vous indique, d'une part, que la Commune n'a nullement déclaré l'achèvement des travaux de l'immeuble COR-AL mais a été contrainte d'analyser l'avancée des travaux de ce bâtiment pour se prononcer sur la possibilité de dresser procès-verbal après l'annulation du permis de construire délivré à la S.C.I. COR-AL.

Il en est ainsi résulté qu'au vu d'une visite de chantier des agents assermentés de la Commune intervenue dès réception du jugement du Tribunal Administratif en date du 15 février 2007, le bâtiment litigieux devait être considéré comme achevé.

A ce titre, je vous informe qu'en matière pénale, l'achèvement des travaux d'une construction se prouve par tout moyen et non, uniquement, par le dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (*Cass. crim., 26 mars 2002*).

Ainsi, en l'absence de véritables justificatifs attestant la date de la fin des travaux, cette dernière, qui conditionne, d'ailleurs, le point de départ du délai de prescription pénale, est fixée au jour de réalisation des enduits extérieurs nécessaires pour assurer la pérennité de l'ouvrage (*CA Toulouse, ch. corr., 22 juin 2000*).

TOUTES LES REPONSES
DOIVENT ETRE ADRESSEES A :

Monsieur le Député Maire
Hôtel de Ville
CS 30140
06414 Cannes CEDEX
Tél. : +33 (0)4 97 06 40 00
Fax : +33 (0)4 97 06 40 40

COPY

La Cour de Cassation avait, quant à elle, déjà jugé que constituent des travaux d'achèvement, les travaux portant notamment sur la toiture, les portes, les fenêtres et l'enduit extérieur (*Cass. crim., 21 mars 1978*).

En l'espèce, les enduits de façade mais également la toiture, toutes les menuiseries, les garde-corps et les aménagements extérieurs étaient réalisés lors de la visite de chantier évoquée précédemment.

A ce titre, je vous précise que l'annulation d'un permis de construire n'a pas pour effet de rendre illicites les actes de construction réalisés antérieurement à la dite annulation (*Cass. Crim., 15 février 1995*).

La chambre criminelle de la Cour de Cassation en conclut donc que les travaux sur une construction, réalisés avant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme qui les a autorisés, ne pouvaient recevoir aucune qualification pénale.

Je vous confirme, donc, que la Commune ne pouvait, juridiquement, établir de procès-verbal d'infraction, à l'encontre de la S.C.I. COR-AL, pour tous les travaux, réalisés conformément au permis de construire délivré, avant l'annulation de celui-ci et de ses modificatifs, à savoir l'ensemble des travaux conformes du bâtiment, conclus par les enduits de façade, menuiseries et garde-corps, notamment.

A ce titre, j'attire tout particulièrement votre attention, et celle de tous les adhérents de l'association « A LA POINTE », sur le risque indemnitaire qui aurait pesé sur les finances communales si les agents assermentés de la Ville de Cannes avaient dressé le procès-verbal d'infraction, visant l'ensemble du bâtiment, que vous n'avez de cesse de réclamer et qui, de façon manifeste, aurait été illégal.

En effet, la S.C.I. COR-AL aurait été en droit de se retourner contre la Commune, devant le juge judiciaire, pour exiger des dommages et intérêts pour avoir exercé des poursuites judiciaires infondées (*Tr. Conflits, 2 juill. 1979, Agelasto ; Tr. Conflits, 19 nov. 2001, Visconti c/ Cne de Port Saint-Louis du Rhône*).

C'est, donc, non seulement au vu de l'illégalité qu'elle aurait commise en dressant un procès-verbal à l'encontre de la S.C.I. COR-AL pour tous les travaux de l'immeuble réalisés avant l'annulation du permis de construire par le Tribunal Administratif de Nice, mais également, et surtout, dans un souci de préservation des deniers de tous les contribuables cannois, dont les membres de votre association font partie, que la Commune n'a pas dressé un tel procès-verbal.

J'espère donc que les adhérents de l'association « A LA POINTE », que vous ne manquerez pas d'informer, prendront conscience des enjeux juridiques et financiers de ce point précis du dossier.

COPIE

2- L'article R.460-1, concernant la D.A.A.C.T., du code de l'urbanisme est-il toujours en vigueur sur la Commune de Cannes ?

Comme partout en France, je vous le confirme tout en vous rappelant l'importance relative que la D.A.A.C.T. revêt dans le volet pénal de ce dossier.

Ensuite, vous contestez formellement les écrits de la Commune, contenus dans son courrier en date du 21 juin 2013, par lesquels elle indique que « *l'attitude de certains membres de votre association a conduit à des propos du Ministère Public, lors de l'audience du 5 mars 2013 relative aux infractions d'urbanisme commises par la S.C.I. COR-AL, plus sévères à l'encontre d'un membre de l'association qu'à l'égard de cette société elle-même.* ».

Or, je vous précise que la Commune tient cette information de l'avocat qui l'a représentée lors de l'audience qui s'est tenue le 5 mars 2013 devant le Tribunal Correctionnel de Grasse.

Sa véracité ne saurait donc être remise en doute par la Ville de Cannes qui confirme les écritures contenues dans son courrier précédent.

Bien évidemment, la Commune a bien compris votre réaction dans la mesure où les propos de Monsieur le Procureur de la République, lors de l'audience du 5 mars 2013, vous concernaient directement.

Par ailleurs, vous indiquez que le peu de sévérité du ministère public, que la Commune aurait souligné dans son courrier, serait dû à sa passivité dans la défense de ce dossier.

Cependant, et après relecture attentive de son courrier, la Commune vous précise qu'elle ne s'est aucunement permise, contrairement à vous de façon récurrente, de porter un tel jugement sur une autorité publique telle que le ministère public.

En outre, c'est avec la plus grande conviction que la Ville de Cannes a défendu ce dossier par l'intermédiaire de son avocat qui, lors de l'audience, a rappelé la position de la Commune contenue dans ses écritures, à savoir que la S.C.I. COR-AL avait délibérément violé les dispositions du permis de construire accordé et qu'à ce titre, en insistant sur les infractions qui avaient perduré, elle demandait une condamnation à supprimer tous les ouvrages édifiés irrégulièrement, sous astreinte de 75 € par jour de retard dans le délai de trois mois du prononcé du jugement, assortie d'une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts et d'un montant de 3.000 € au titre des frais irrépétibles.

Comme vous le précisez, la Ville de Cannes a obtenu, dans leur intégralité, les indemnités qu'elle demandait, ce qui démontre la qualité de sa défense et de son engagement, contrairement à ce que vous pouvez prétendre.

En revanche, et sans en exposer les raisons, la remise en état des lieux n'a pas été prononcée par le Tribunal Correctionnel.

Comme vous, la Commune ne peut que le déplorer.

Enfin, j'ai bien relevé qu'une pétition a été mise en circulation, dans le quartier, pour demander la démolition de cet immeuble.

La Ville de Cannes en prend bonne note mais vous rappelle sa position, à savoir qu'elle sollicite toujours une position unique de votre association sur une démolition, ou pas, de l'immeuble litigieux, par un vote en assemblée générale.

La Commune demeure, donc, toujours dans l'attente de ce vote.

Je vous remercie, également, et dans l'avenir, de bien vouloir faire revêtir les courriers, que l'association adresse à la Mairie, de la signature de son président qui, à défaut de délégation, apparaît le seul ayant vocation à écrire au nom de l'association « A LA POINTE ».

Veillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



Gilles CIMA

