

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
4e Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 01 OCTOBRE 2015
jlg
N° 2015/322

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 03 Juin 2014 enregistré au répertoire général sous le n° 14/01326.

Rôle N° 14/13452

APPELANTE

Commune CANNES, Hôtel de Ville, BP 140 - 06406 CANNES CEDEX

Commune CANNES représentée par la SCP FRANCOIS-CARREAU FRANCOIS TRAMIER DUFLOT, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Eric MOSCHETTI, avocat au barreau de NICE

C/

SCI COR AL

INTIMEE

SCI COR AL poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié, dont le siège social est 48 rue du Château d'Eau - 75010 PARIS 10

représentée par la SELARL BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Josiane CARRIERE JOURDAIN, avocat au barreau de PARIS

Grosse délivrée
le :
à :

*_*_*_*_*_*

SCP FRANCOIS-CARREAU
FRANCOIS TRAMIER
DUFLOT

SELARL BOULAN /
CHERFILS / IMPERATORE

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **25 Juin 2015** en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur Jean-Luc GUERY, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Odile MALLET, Président
Monsieur Jean-Luc GUERY, Conseiller
Madame Hélène GIAMI, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 01 Octobre 2015

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 01 Octobre 2015,

Signé par Monsieur Jean-Luc GUERY, Conseiller pour le président empêché et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Faits, prétentions et moyens des parties :

Par arrêté du 9 décembre 2002, le maire de Cannes a délivré à la société COR AL, un permis de construire pour l'édification d'un immeuble d'habitation de 11 logements, d'une SHON de 1908,40 m², sur un terrain situé à Cannes, 29 rue Ricord Laty.

Par arrêtés des 30 septembre 2004 et 1^{er} août 2005, le maire de Cannes a délivré à la société COR AL deux permis modificatifs.

Des tiers ayant exercé un recours contre ces permis, ceux-ci ont été annulés par jugement du tribunal administratif de Nice en date du 15 février 2007, confirmé par arrêt de la cour administrative de Marseille en date du 27 janvier 2011.

Le pourvoi que la société COR AL a formé contre l'arrêt du 27 janvier 2011 a été déclaré non admis par arrêt du Conseil d'Etat en date du 12 mars 2012.

Par acte du 17 février 2014, la commune de Cannes a assigné la société COR AL en démolition de l'immeuble édifié en vertu des permis annulés.

Par jugement du 3 juin 2014, le tribunal de grande instance de Grasse a :

- débouté la société COR AL représentée par son gérant, M. Jean-Marie Picard, de l'ensemble de ses moyens d'irrecevabilité,
- déclaré irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par la société COR AL,
- déclaré l'action de la commune de Cannes recevables mais mal fondée,
- débouté la commune de Cannes de l'ensemble de ses demandes,
- condamné la commune de Cannes à payer à la société COR AL la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La commune de Cannes a interjeté appel de ce jugement par déclaration du 4 juillet 2014.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe le 18 juin 2015 et auxquelles il convient de se référer, elle demande à la cour :

- de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a refusé de faire droit à ses demandes,
- de condamner la société COR AL à procéder à la démolition de l'immeuble dont elle est propriétaire, implanté sur les parcelles cadastrées section CD n° 20, 21 et 22, à l'angle des rues Esprit Violet et Ricord Laty, dans le délai de trois mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, sous astreinte journalière de 5 000 euros par jour de retard passé ce délai,
- de condamner la société COR AL aux dépens ainsi qu'au paiement d'une somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fonde sa demande de démolition sur les dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme et expose que l'immeuble présente un caractère inachevé au sein duquel les actes d'incivilité se multiplient, que la porte d'entrée fait l'objet de bris de glace, que certains appartements sont dépourvus d'électricité ou munis d'un réseau électrique non conforme, que les terrasses des appartements sont encombrées de divers débris, que l'immeuble est l'objet de trafics nocturnes incessants de toutes sortes et que les plaintes des riverains affluent auprès des élus cannois et des services de la police municipale.

Aux termes de ses conclusions remises au greffe le 9 juin 2015 et auxquelles il convient de se référer, la société COR AL demande à la cour :

- d'infirmer pour partie le jugement déféré,
- de dire et juger que l'action de la commune de Cannes est irrecevable comme prescrite,
- en conséquence,
- de débouter la commune de Cannes de sa demande de démolition de l'immeuble,
- de la débouter de l'intégralité de ses demandes,
- de la condamner au paiement de la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

À l'audience, avant l'ouverture des débats, à la demande de la commune de Cannes et avec l'accord de la société COR AL, l'ordonnance de clôture rendue le 11 juin 2015 a été révoquée et la procédure a été à nouveau clôturée.

Motifs de la décision :

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dispose notamment, d'une part, que lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, ce qui est le cas en l'espèce, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal 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, d'autre part, que l'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision définitive de la juridiction administrative.

Compte tenu des conséquences irréversibles d'une démolition, la décision définitive dont il est question dans le texte susvisé, doit s'entendre d'une décision devenue irrévocable, en sorte que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la société COR AL puisque la décision d'annulation des permis de construire n'est devenue irrévocable que le 12 mars 2012 et que la commune de Cannes a engagé son action le 17 février 2014.

Il résulte des photographies produites que contrairement à ce que soutient la commune de Cannes, l'immeuble litigieux a été construit conformément aux permis qu'elle a délivrés à la société COR AL et qu'il présente un caractère achevé.

La juridiction administrative a annulé ces permis en raison de la méconnaissance, d'une part, des dispositions de l'article UB 7 du règlement du POS relatives à l'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives, d'autre part, des dispositions de l'article UB 12 du fait de l'absence d'une place de stationnement, et il n'est pas établi que d'autres règles d'urbanismes aient été méconnues. Il s'ensuit que c'est par une exacte appréciation que le premier juge a débouté la commune de Cannes de sa demande de démolition, après avoir pertinemment relevé qu'il n'existait aucune relation de cause à effet entre la méconnaissance des règles d'urbanisme susvisées et le préjudice qu'elle allègue.

Par ces motifs :

Confirme le jugement déféré ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune de Cannes à payer la somme de 3 000 euros à la société COR AL ;

Condamne la commune de Cannes aux dépens qui pourront être recouverts contre elle conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

P/ LE PRESIDENT