



Ville de Cannes

Monsieur Jacques BIOLAY
Président de l'Association des Riverains
Des Hespérides et du Mourre Rouge
29, avenue des Hespérides

06400 CANNES

Cannes, le 10 SEP. 2008

OBJET : S.C.I. COR-AL

REF. : DAJIMC - 08039846DS -

Mes références : DL-HC

08 056182 ns

Monsieur le Président, *Mr Jacques Biolay,*

Ce n'est pas sans une certaine déception que j'ai pris connaissance de votre dernière lettre concernant le dossier de la S.C.I. COR-AL.

En effet, il est malheureusement évident que les explications de la Commune contenues dans son courrier en date du 18 avril dernier ne vous ont en rien satisfait.

Je le regrette d'autant plus que je vous ai livré mes précisions et commentaires en toute franchise et transparence, après avoir souhaité y voir plus clair auprès des services sur ce dossier qui échappe au ressort de mes délégations.

Très clairement et simplement, d'une part, vu la configuration urbaine du secteur, j'ai toujours déploré l'édification d'un tel immeuble, et d'autre part, je ne « couvrirais » personne s'il y avait une faute avérée et *a fortiori* des comportements malsains.

Or, d'après les vérifications effectuées, il semble qu'il n'en est rien.

C'est pourquoi je trouve regrettables et contestables l'acharnement que vous déployez à vilipender les agents municipaux en charge de ce dossier et les termes polémiques que vous utilisez parfois.

Par ailleurs, pour votre information complète, je pense utile de vous préciser que la municipalité, dans le cadre du travail de remise en ordre qu'elle effectue depuis sept ans des services communaux, a décidé, en août dernier, d'intégrer le service Droit des Sols, profondément renouvelé dans ses personnels ces dernières années, à la Direction des Affaires Juridiques, Immobilières et Maritimes.

C'est grâce à l'analyse de cette Direction, qui a tenté de comprendre le déroulement de l'instruction des permis délivrés à la S.C.I. COR-AL et a enquêté à ma demande sur ce dossier, que je souhaite - à nouveau - évoquer le fond de celui-ci et rectifier les assertions de votre correspondance précitée.

Certes, il est exact que dans l'attente d'une décision de la C.A.A. Marseille sur l'appel formé par la S.C.I. COR-AL à l'encontre du jugement rendu par le T.A. Nice le 15 février 2007, l'effet relatif de la décision dudit Tribunal s'impose notamment sur la validation du détachement de parcelle opéré par ladite société.

Néanmoins, je puis, une nouvelle fois, vous assurer que le service instructeur n'a fait preuve d'aucune complaisance, dans le cadre de l'instruction de ce dossier, à l'égard de la S.C.I. COR-AL.

Ainsi, je me permets de revenir très brièvement sur l'instruction du permis de démolir délivré le 4 octobre 2001.

Premièrement, vous mettez en exergue l'absence de sanction, à l'encontre de la S.C.I. COR-AL, du défaut d'affichage, sur le terrain, et durant 14 mois, de l'arrêté de permis de démolir qui lui a été délivré.

Cependant, permettez-moi de vous faire savoir que l'exécution des mesures d'affichage sur le terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire. Un manquement à cette obligation ne peut être verbalisé que sous réserve que les services municipaux aient été alertés sur ce point ce qui, sauf erreur de ma part, n'a pas été le cas en l'espèce durant les 14 mois auxquels vous faites référence.

Deuxièmement, vous concentrez de nouveau vos critiques sur l'imprimé « cerfa » de demande de permis de démolir.

Vous indiquez que le deuxième imprimé produit par la S.C.I. COR-AL était aussi défectueux que le précédent et vous vous interrogez sur les raisons qui ont poussé le service instructeur à l'accepter au lieu de demander simplement à la S.C.I. COR-AL de compléter l'imprimé précédent.

En réponse, je me permets de vous préciser que le service instructeur se doit de réagir sur l'instant lorsqu'une demande lui est présentée. *et de faire un FAUX ?*

Il est vrai que le premier imprimé aurait pu être complété. Le service instructeur a préféré que la S.C.I. COR-AL remplisse un nouvel imprimé le jour même et ne lui a pas attribué un nouveau numéro du moment que le dossier joint était identique.

Le service instructeur a donc tout simplement choisi de ne pas donner un nouveau numéro pour ne pas perdre de temps et éviter une lourdeur de procédure inutile.

Est-ce pour autant condamnable ?

Le service a pour habitude de faciliter les démarches des pétitionnaires de permis et il semblait, jusqu'à nos échanges épistolaires, qu'il s'agissait d'une démarche positive.

Ce qui a été fait pour la S.C.I. COR-AL aurait été fait pour n'importe quel autre pétitionnaire.

Qui plus est, si le service instructeur avait réellement voulu favoriser – mais pour quels desseins ? – la S.C.I. COR-AL, pourquoi n'a-t-il pas veillé à faire disparaître le premier imprimé « cerfa » et l'ensemble des documents qui lui auraient semblé susceptible d'engager sa responsabilité ? – Mais il avait disparu – "d'ailleurs on ne le retrouve plus"

Au lieu de cela, tous les documents ont été conservés, ce qui vous permet d'ailleurs de mettre en cause la Commune.

"il n'y avait aucune trace d'un formulaire sis"

Par conséquent, je vous avoue ne pas comprendre votre acharnement à l'égard d'un service qui, dans un souci de transparence et conservation des documents, a laissé à votre disposition tous les documents que vous souhaitiez consulter.

Par ailleurs, même si l'imprimé « cerfa » était incomplet, je vous indique que cet état de fait n'a eu aucune influence sur l'instruction dans la mesure où le dossier de permis de démolir a permis au service instructeur de fonder sa décision en toute connaissance de cause et à vérifier que la demande était conforme aux règles d'urbanisme (CE, 28 juill. 2000, Cne de Larmor-Plage et M. et Mme Treget ; C.A.A. Lyon, 18 janv. 2000, Cne de Sanary-sur-Mer).

Mais au regard de la teneur de votre courrier contestant également les documents contenus dans le dossier de permis de démolir, j'imagine que cet argument ne vous paraîtra aucunement recevable.

Quant au compromis de vente en date du 16 mars 2001, je ne puis que vous inviter à le consulter auprès du Notaire qui l'a rédigé. – il devait figurer au dossier

Vous citez également plusieurs jurisprudences qui démontreraient qu'une promesse de vente ne serait pas suffisante pour habiliter le pétitionnaire à obtenir un permis de démolir.

– il n'y avait pas de promesse de vente !

Après étude de ces jurisprudences, votre analyse n'est pas juste.

En effet, l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 mai 1994 « Société Progécil » considère que le titulaire d'une promesse de vente n'est pas habilité à demander un permis de construire lorsque le permis de démolir est exigé pour des motifs de protection de l'habitat, en application de l'article 11 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Or, dans notre espèce, le permis de démolir délivré à la S.C.I. COR-AL n'était aucunement exigé pour des motifs de protection de l'habitat, les bâtiments à démolir ne contenant aucun locataire, sauf à ce que, bien entendu, vous démontriez le contraire.

A ce titre, dans le cadre du régime déclaratif des permis de construire et de démolir, la S.C.I. COR-AL a clairement indiqué qu'il n'y avait pas d'occupant.

En outre, la Préfecture des Alpes-Maritimes n'a formulé aucune observation à ce sujet alors que la Commune l'a officiellement saisie de l'ensemble du dossier (imprimé cerfa et intégralité des pièces contenues au dossier). — non vérifiés vos dates. SVP.

Je suppose que les services de la Préfecture ont vérifié l'exactitude des déclarations de la S.C.I. COR-AL sur la vacance du logement à démolir et, à ce titre, la Ville n'avait pas à remettre en cause les écritures officielles de l'Etat.

Les autres jurisprudences, quant à elle, sont complètement hors de propos puisqu'elles concernent l'exigence du dépôt d'une demande de permis de démolir avant toute délivrance d'un permis de construire comportant des bâtiments à démolir...

Troisièmement, je constate que vous développez de nouveaux arguments relatifs à l'instruction du dossier de permis de construire que je me permettrai d'analyser aussi brièvement.

Vous stigmatisez, dans un premier temps, les insuffisances et inexactitudes contenues dans l'imprimé « cerfa » de demande de permis de construire.

Or, les mêmes jurisprudences citées plus avant dans le cadre du permis de démolir s'appliquent également.

S'agissant de l'arbre de haute tige à conserver, je ne puis que condamner, si cela s'avère exact, son abattage.

Comme je viens de vous le rappeler, le régime du permis de construire est déclaratif et dans la mesure où les règles relatives aux espaces verts étaient respectées, la demande de permis de construire ne pouvait en aucun cas être refusée pour ce motif.

Par ailleurs, vous mettez en cause la Commune lors des différentes instances intervenues.

Ainsi, vous indiquez que lors de l'instance en référé, une troisième version de la demande de permis de démolir aurait été produite au Tribunal, affublée du « tampon humide » de l'architecte.

En réponse, je vous indique qu'après recherche, il apparaît que le dossier de permis de démolir consultable par le public contient l'imprimé de demande de permis de démolir assorti du tampon de l'architecte. — jamais vu avant 2003

L'ensemble des dossiers en possession de la Commune comprend également cette demande avec tampon. —

En outre, je vous précise que la Commune a vérifié, elle aussi auprès des services de l'Etat, le document envoyé en Sous-Préfecture qui s'avère être le même que celui que vous décrivez, sans tampon de l'architecte. ?

L'explication est simple. —

Comme vous le savez, les pétitionnaires de permis de construire déposent leur demande en plusieurs exemplaires. — une liasse en 6 exemplaires

Il s'avère qu'en principe, le service instructeur ne retient qu'un seul document pour l'envoi en Sous-Préfecture et la consultation du public postérieure à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme considérée.

En l'espèce, le service instructeur a transmis à tort en Sous-Préfecture une version de l'imprimé sans tampon, version qui sert en général à la consultation des autres services dans le cadre de l'instruction.

du faux C'est pourquoi la Commune a produit l'imprimé de demande, avec le tampon de l'architecte, au Tribunal Administratif de Nice puisque cet imprimé est le seul en sa possession.

En tout état de cause, qu'il y ait eu un tampon ou pas, le sort du dossier n'était aucunement lié à ce détail d'autant que le recours à l'architecte dans le cadre du dépôt d'une demande de permis de démolir n'est pas obligatoire. — OUI!

La Commune n'avait donc aucun intérêt à perdre son temps à falsifier — pour rien qui plus est — un tel document, d'autant qu'elle devait réagir rapidement dans le cadre du référé.

Plus loin dans votre missive, vous accusez les services de la Ville d'avoir antidaté la date officielle du détachement parcellaire dans un de ses mémoires.

Après recherche dans les six mémoires produits par la Commune, il résulte, en effet, qu'un mémoire produit dans l'instance l'opposant à Mme BENEDETTI et autres contient une erreur de date.

Cependant, il s'agit d'une erreur matérielle qui n'a pu aucunement tromper le Tribunal, d'autant que le procès-verbal de délimitation parcellaire a été produit par Mme BENEDETTI elle-même.

En outre, l'ensemble des mémoires produits par la Commune fait seulement référence à l'attestation du géomètre-expert en date du 17 septembre 2002.

Au demeurant, toutes ces dates étaient antérieures à la délivrance de l'arrêté de permis contesté.

Aussi, de ce strict point de vue, la qualité de la S.C.I. COR-AL pour déposer le permis de construire ne pouvait être remise en cause puisque cette qualité s'apprécie au jour de la délivrance (CE, 25 mai 1992, M.David ; CE, 7 mars 1969, Ville de Lille ; C.A.A. Lyon, 7 mars 2000, Cne de Sanary-sur-Mer).

Il n'y a donc eu aucune volonté « d'arranger les affaires de COR-AL » de la part des services de la Commune.

Concernant la planche du document graphique présentée en cours d'enquête publique, je regrette certes comme vous sa disparition mais je constate que la planche de document graphique, approuvée par le Conseil Municipal le 30 juin 2000, correspond à celle qui a servi de fondement à l'instruction du permis de construire déposé par la S.C.I. COR-AL. — Boite 530W138 aux archives

Le service instructeur ne pouvait donc qu'appliquer les règles issues de ce document graphique approuvé et transmis, à ce titre, en Sous-Préfecture.

Par ailleurs, je vous indique que si la 6^{ème} modification du P.O.S. a été votée par le Conseil Municipal sans l'emplacement réservé Ic 125, c'est en raison du projet technique que vous évoquez qui entre dans une réflexion d'ensemble d'adaptation des conditions de circulation du quartier, qui devrait aboutir prochainement.

Au demeurant, je vous rappelle le fait que le Tribunal Administratif de Nice a validé, dans son jugement du 15 février 2007, la délibération approuvant cette 6^{ème} modification du P.O.S..

Enfin, s'agissant des pièces relatives aux équipements de désenfumage, il convient de préciser que le régime du permis de construire est déclaratif et qu'en aucun cas une souche de désenfumage ne fait partie des pièces à soumettre par le pétitionnaire au service instructeur qui n'a pas vocation à contrôler les règles de construction.

Par conséquent, non, le service instructeur ne savait pas par anticipation que cette souche de ventilation « serait édifiée discrètement mais illégalement sur le détachement parcellaire »...

Voici les éléments complémentaires, réponses et précisions dont je tenais à vous faire part.

Je crains, hélas, que vous ne souhaitiez pas être convaincu par ces arguments.

Quoiqu'il en soit, je tiens à vous réaffirmer, cher Monsieur BIOLAY, avec force et conviction, que la Commune ne s'est livrée à aucun acte répréhensible dans ce dossier dont, comme vous, je déplore certains aspects.

Comme vous aussi, clairement, je suis hostile à cette opération immobilière, rendue possible par l'ancien P.O.S., qui alourdit et enlaidit ce site.

Comme vous, je ne tolérerais aucune malversation, de surcroît dans les services municipaux, si elle avait eu lieu, ce qui manifestement n'est absolument pas le cas.

Vous concluez votre correspondance par une belle citation de Montaigne sur la vérité ; permettez-moi de faire de même avec un aphorisme de Pierre Dac : « Si tous ceux qui croient avoir raison n'avaient pas tort, la vérité ne serait pas loin. ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Cordialement.



David LISNARD

Copies :

- Monsieur le Député-Maire
- Me SANTELLI-ESTRANY, Adjoint aux Affaires Juridiques, Immobilières, Maritimes, à la Façade Maritime, aux Ports et à la Sécurité du plan d'eau
- M.CIMA, Adjoint à l'Urbanisme