

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N° 1505864

M. M...C...et autres

M. Mathieu Gualandi
Rapporteur

M. Arnaud Bories
Rapporteur public

Audience du 4 octobre 2017
Lecture du 20 octobre 2017

PCJA : 68-04-045-02
Code Lebon : C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise
(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires, enregistrés les 7 juillet 2015, 3 mai, 27 juin, 28 juillet 2016, M. et Mme M...et ChristelleC..., M. et Mme K...et ClaireN..., M. et Mme H...et Florence F...et M. et Mme G...et CatherineJ..., représentés par l'A.A.R.P.I Scotti-D..., demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 février 2015 par lequel le maire de la commune de Garches ne s'est pas opposé aux travaux déclarés par la SCI Liard portant sur un immeuble sis 1 ter, rue civiale à Garches, ainsi que de la décision du 7 mai 2015 rejetant leurs recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Garches la somme de 500 euros à verser à chacun d'entre eux au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'autorisation en litige est illégale, dès lors que la société déclarante aurait dû procéder à la régularisation de l'ensemble de la construction ; en effet, les travaux projetés portent sur un immeuble édifié sans autorisation ; à cet égard, les éléments produits en défense par la commune et par la société Liard ne suffisent pas à établir que l'immeuble en cause aurait été construit avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943 ;

- cette autorisation méconnaît les dispositions de l'article UE 7 du règlement du plan local d'urbanisme, dès lors que la construction est implantée à moins de huit mètres de la limite séparative de la parcelle de MmeE... ;

- elle méconnaît les dispositions de l'article UE 12 de ce même règlement, dès lors que le projet prévoit seulement la construction de deux emplacements de stationnement et que ces emplacements seront tous deux réalisés en extérieur ;

- le maire de la commune de Garches ne justifie pas d'une délégation l'autorisant à signer les mémoires en défense produits au nom de la commune.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 21 août 2015, 31 mai et 8 août 2016, la commune de Garches, dans le dernier état de ses écritures, conclut au rejet de la requête, à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 1 500 euros de dommages et intérêts pour recours abusif et demande que la somme de 5 000 euros soit mise à leur charge au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, faute pour les requérants de justifier d'un intérêt leur donnant qualité pour agir ;

- la requête est irrecevable, dès lors que le recours gracieux des requérants était tardif ;

- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 25 avril et 30 mai 2016, la SCI Liard, représentée par Me I..., conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, faute pour les requérants de justifier d'un intérêt leur donnant qualité pour agir ;

- la requête est irrecevable, dès lors que le recours gracieux des requérants était tardif ;

- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Les requérants ont présenté des observations le 26 septembre 2017 sur la pièce produite le 20 septembre 2017 par la commune de Garches.

Par un mémoire, enregistré le 28 septembre 2017, les requérants déclarent se désister de leur requête à condition, d'une part, qu'une promesse de vente soit signée dans les quinze jours entre la SCI Paloma et la SCI Liard, et, d'autre part, qu'un acte authentique soit signé sous trois mois entre ces deux sociétés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- l'ordonnance n°45-2542 du 27 octobre 1945 ;

- la loi du 15 juin 1943 ;

- 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. Gualandi,

- les conclusions de M. Bories, rapporteur public,

- les observations de MeD..., représentant les requérants,
- et les observations de MeL..., représentant la SCI Liard.

1. Considérant que, par un arrêté du 9 février 2015, le maire de la commune de Garches ne s'est pas opposé aux travaux déclarés par la SCI Liard portant sur un immeuble sis 1 ter, rue civiale à Garches et prévoyant notamment le changement de destination en immeuble à usage d'habitation, son aménagement intérieur et la construction de baies vitrées ainsi que d'une verrière zénithale en polycarbonate ; que les requérants demandent l'annulation de cet arrêté ainsi que de la décision du 7 mai 2015 rejetant leur recours gracieux ;

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la commune de Garches et la société Liard :

2. Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « (...) la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. » ; qu'aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable (...) court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. » ; que l'article R. 424-15 de ce même code dispose : « Mention (...) de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier (...) » ;

3. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier, ni n'est soutenu par la société Liard ou la commune de Garches, que l'autorisation en litige, en date du 9 février 2015, aurait été affichée sur le terrain avant le 26 février 2015, date à laquelle un constat d'affichage a été réalisé par un huissier de justice ; que, par suite, le recours gracieux des requérants, reçu par la commune de Garches le 23 avril 2015, a valablement prorogé les délais de recours contentieux contre cette autorisation ; que la décision de rejet de ce recours gracieux ayant été notifiée aux requérants le 11 mai 2015, le recours contentieux enregistré le 7 juillet 2015 n'est pas tardif ; que, par suite, la fin de non-recevoir opposée en défense par la commune de Garches et la société Liard, tirée de la tardiveté de la requête, doit être écartée ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement (...) ».

5. Considérant, d'une part, que, contrairement à ce qu'exposent la commune de Garches et la société Liard, les dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas à un recours dirigé contre une déclaration préalable de travaux ;

6. Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier que les parcelles occupées par les requérants sont contiguës au terrain d'assiette du projet litigieux ; qu'eu égard aux caractéristiques de ce projet, qui prévoit notamment le changement de destination d'un local

commercial d'une surface de plancher de 275 m² en logement, ainsi que la construction de plusieurs grandes baies vitrées sur la façade Est de l'immeuble et d'une imposante verrière zénithale, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Garches et la société Liard, tirée de l'absence d'intérêt pour agir des requérants, doit être écartée ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

7. Considérant que, dans l'hypothèse où un immeuble a été édifié sans autorisation en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables, l'autorité administrative, saisie d'une demande tendant à ce que soient autorisés des travaux portant sur cet immeuble, est tenue d'inviter son auteur à présenter une demande portant sur l'ensemble du bâtiment ;

8. Considérant qu'il est constant que le hangar sur lequel portent les travaux en litige a été édifié sans autorisation ; que, contrairement à ce qu'exposent la commune de Garches et la société Liard, il ne ressort pas des pièces du dossier que la construction de ce hangar aurait été réalisée avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943 généralisant l'obligation de permis de construire dans les communes de plus de 2 000 habitants, dont les dispositions ont été globalement reprises par l'ordonnance du 27 octobre 1945 ; qu'en effet, d'une part, les différentes attestations produites ne permettent, pas, eu égard à leur imprécision, de situer cette construction avant 1955 ; que, d'autre part, le plan de la ville de 1941 et le plan cadastral de 1943 produits en défense ne représentent pas ce hangar, puisqu'ils font seulement apparaître, au niveau du 1 ter rue civiale, un bâtiment situé à l'alignement et d'une longueur d'environ 20 mètres, alors que le hangar, d'une longueur approximative de 33 mètres, est situé à une vingtaine de mètres en retrait de l'alignement ; qu'enfin, les divers actes notariés produits par la commune de Garches ne permettent pas davantage de déterminer la date de construction du hangar ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la demande de la société Liard aurait dû porter sur l'ensemble du bâtiment et à demander, pour ce motif, l'annulation de l'arrêté du 9 février 2015 par lequel le maire de la commune de Garches ne s'est pas opposé aux travaux déclarés par la SCI Liard ainsi que de la décision du 7 mai 2015 rejetant leurs recours gracieux ;

9. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par les requérants n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision contestée ;

Sur les conclusions reconventionnelles de la commune de Garches :

10. Considérant qu'en raison de la nature particulière du recours pour excès de pouvoir, des conclusions reconventionnelles tendant à ce que le requérant soit condamné à payer à une personne mise en cause, des dommages et intérêts pour procédure abusive, ne peuvent être utilement présentées dans une instance en annulation pour excès de pouvoir ; que, par suite, les conclusions présentées à cette fin par la commune de Garches doivent être rejetées ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : *« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la*

partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. » ;

12. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de la commune de Garches la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demandent la commune de Garches et la société Liard en application de ces mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 9 février 2015 et la décision du 7 mai 2015 du maire de la commune de Garches sont annulés.

Article 2 : La commune de Garches versera à M. et Mme C..., M. et Mme N..., M. et Mme F...et M. et Mme J...la somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Garches tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que ses conclusions présentées à titre reconventionnel sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme M...et Christelle C..., M. et Mme K...et Claire N..., M. et Mme H...et Florence F...et M. et Mme G...et Catherine J..., à la SCI Liard et à la commune de Garches.

Délibéré après l'audience du 4 octobre 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Amat, président,
M. Plas, premier conseiller,
et M. Gualandi, conseiller.

Lu en audience publique le 20 octobre 2017.