

Conseil d'État
8ème et 3ème sous-sections réunies

30 novembre 2007

n° 271897

Publication : Inédit au recueil Lebon

Sommaire :

Texte intégral :

Conseil d'État 8ème et 3ème sous-sections réunies 30 novembre 2007 N° 271897 Inédit au recueil Lebon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 6 septembre et 28 décembre 2004 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la VILLE DE STRASBOURG, représentée par son maire ; la VILLE DE STRASBOURG demande au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler l'arrêt du 24 juin 2004 par lequel la cour administrative d'appel de Nancy a annulé, à la demande de M. et Mme A, deux jugements du 25 janvier 2000 du tribunal administratif de Strasbourg rejetant leur demande tendant à l'annulation de deux arrêtés du maire de Strasbourg des 18 novembre 1997 et 19 janvier 1998 accordant à la société civile immobilière C+K deux permis de construire portant sur la réalisation de deux immeubles neufs à destination de logements collectifs ; 2°) statuant au fond, de rejeter l'appel présenté par M. et Mme A devant la cour administrative d'appel de Nancy ; 3°) de mettre à la charge de M. et Mme A la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; Vu les autres pièces du dossier ; Vu le code de l'urbanisme ; Vu le code de justice administrative ; Après avoir entendu en séance publique : - le rapport de Mme Eliane Chemla, Conseiller d'Etat, - les observations de la SCP Roger, Sevaux, avocat de la VILLE DE STRASBOURG et de la SCP Defrenois, Levis, avocat de M. et Mme A, - les conclusions de M. Laurent Olléon, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la VILLE DE STRASBOURG a délivré à la société civile immobilière C+K, les 18 novembre 1997 et 19 janvier 1998, deux permis de construire autorisant la construction de deux immeubles sur une parcelle sur laquelle deux droits de superficie perpétuels avaient été cédés à cette société civile immobilière par la société d'économie mixte de la région de Strasbourg ; que le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté, par deux jugements du 25 janvier 2000, les requêtes par lesquelles M. et Mme A demandaient l'annulation de ces permis de construire ; que la cour administrative d'appel de Nancy, a, par un arrêt du 24 juin 2004, annulé les jugements et les permis attaqués ; que la VILLE DE STRASBOURG se pourvoit en cassation contre cet arrêt ; Sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen du pourvoi ; Considérant qu'aux termes de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme alors en vigueur : Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (...) ; qu'il résulte de ces dispositions que l'édification sur une parcelle de plusieurs constructions ne peut être regardée comme constitutive d'un lotissement que si la parcelle servant d'assiette aux constructions a été divisée en jouissance ou en propriété ; Considérant que, par suite, en jugeant, pour annuler les jugements du tribunal administratif de Strasbourg du 25 janvier 2000 et les permis litigieux, qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis, et notamment des clauses de l'acte de vente aux termes desquelles chaque lot comporte la pleine propriété des volumes et chaque propriétaire de lot sera propriétaire des constructions, que l'acte de vente avait pour objet de procéder à une division en lots, alors que la division de ces lots entre les futurs copropriétaires des immeubles collectifs autorisés par les permis de construire litigieux n'emporte pour eux ni propriété ni jouissance exclusive et particulière du sol d'assiette de la parcelle, la cour administrative d'appel a entaché son arrêt d'une erreur de qualification juridique ; que son arrêt doit être annulé pour ce motif ; Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative et de juger l'affaire au fond ; Considérant qu'ainsi qu'il a été dit, en l'absence de toute division, en jouissance ou en propriété, de la parcelle servant d'assiette aux constructions autorisées par les deux permis de construire litigieux, l'édification de ces constructions sur cette parcelle ne saurait être regardée comme constitutive d'un lotissement ; que, dès lors les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les permis de construire auraient été délivrés à l'issue d'une procédure irrégulière faute qu'ait été suivie préalablement la procédure de lotissement ; Considérant que les moyens tirés de la méconnaissance de l'article 3. UB du plan d'occupation des sols, qui prévoit les conditions d'accès du terrain à la voie publique, ne sont pas assortis des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé et doivent, dès lors, être écartés ; Considérant qu'en vertu de l'article 13 UB du plan d'occupation des sols de la VILLE DE STRASBOURG, toute construction nouvelle dans la zone considérée doit comporter un pourcentage minimum de 20% de la surface du terrain, réservé à des aménagements paysagers ; que, lorsque plusieurs constructions sont édifiées sur un même terrain, le pourcentage minimum réservé à ces aménagements pour l'ensemble des constructions s'applique nécessairement à la superficie du terrain d'assiette de toutes les constructions ; qu'il n'est pas contesté que, en l'espèce, la superficie totale réservée à de tels aménagements représente une proportion supérieure à 20 % de la superficie totale de l'assiette des constructions ; que, par suite, le moyen tiré de la violation de l'article 13 UB du plan d'occupation des sols ne peut qu'être écarté ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. et Mme A ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par les jugements attaqués, le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leurs requêtes ; Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la VILLE DE STRASBOURG, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que M. et Mme A demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu, sur le même fondement, de mettre à la charge de M. et Mme A une somme de 3 000 euros au titre des frais exposés par la VILLE DE STRASBOURG en appel et en cassation et non compris dans les dépens ;

D E C I D E : ----- Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy en date du 24 juin 2004 est annulé. Article 2 : Les requêtes présentées par M. et Mme A devant la cour administrative d'appel de Nancy et leurs conclusions devant le Conseil d'Etat tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées. Article 3 : M. et Mme Maleriat-Bilher verseront la somme de 3 000 euros à la VILLE DE STRASBOURG en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Article 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la VILLE DE STRASBOURG, à M. et Mme A et à la société civile immobilière C+K.

Composition de la juridiction : M. Martin, M. Olléon, Mme Eliane Chemla, SCP ROGER, SEVAUX ; SCP DEFRENOIS, LEVIS

Copyright 2017 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.