

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1200596

SCI I SCIUPPINE

M. Lefebvre
Rapporteur

M. Martin
Rapporteur public

Audience du 7 janvier 2014
Lecture du 21 janvier 2014

68-03-02-01

68-03-02-02

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Bastia

(2^{ème} chambre)

Vu la requête, enregistrée le 20 juillet 2012, présentée pour la SCI I SCIUPPINE, dont le siège est quartier Quarcioli à Bocognano (20136), par Me Randon ; la SCI I SCIUPPINE demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision en date du 19 mars 2012 par laquelle le maire de la commune d'Ajaccio lui a refusé la délivrance d'un permis de construire pour le changement de destination de locaux ;

2°) d'enjoindre à la commune d'Ajaccio de lui délivrer un permis de construire ;

Elle soutient :

- que les locaux en litige n'ont plus d'affectation administrative ; que le bail administratif conclu avec la commune d'Ajaccio a été résilié par jugement du 21 mars 2000 du Tribunal d'instance d'Ajaccio ;
- qu'un permis de construire à fin de changement de destination d'un immeuble en locaux commerciaux avait déjà été obtenu par les consorts Farinacci ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 4 mars 2013, présenté pour la commune d'Ajaccio qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2000 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient :

- que la SCI I Sciuppine n'avait pas qualité pour solliciter un permis de construire ; que la commune d'Ajaccio est propriétaire du premier étage de l'immeuble ;
- que la demande de permis de construire présentait un caractère frauduleux visant à induire l'administration en erreur ;
- que l'immeuble litigieux a conservé son affectation scolaire ; que le changement de destination d'une dépendance du domaine public doit être précédé d'un déclassement ; qu'aucun acte de déclassement n'a été pris ;

Vu l'ordonnance en date du 8 novembre 2013 fixant la clôture d'instruction au 1er décembre 2013, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, non communiqué, enregistré le 28 novembre 2013, présenté pour la commune d'Ajaccio qui maintient ses conclusions antérieures ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 7 janvier 2014 ;

- le rapport de M. Lefebvre, conseiller ;
- les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;
- et les observations de Me pour la SCI I SCIUPPINE ;

1. Considérant que la SCI I SCIUPPINE, représentée par M. Robert F., a déposé, le 8 février 2012, en mairie d'Ajaccio une demande de permis de construire pour le changement de destination d'un immeuble, cadastré CO 15, 16, 169, 170, 167 et 244, sis lieudit Mezzavia, affecté à un service public en immeuble à usage d'habitation ; que par arrêté du 19 mars 2012, le maire de cette commune a refusé l'autorisation sollicitée ; que par un courrier du 4 mai 2012, la SCI I Sciuppine a demandé au maire d'Ajaccio de retirer le refus de permis de construire du 19 mars 2012 ; qu'en l'absence de réponse à cette demande, reçue le 5 mai 2012, une décision implicite de rejet est née le 5 juillet 2012 ; que, par la requête susvisée, la SCI I Sciuppine demande l'annulation de la décision de refus de permis de construire du 19 mars 2012 ;

Sur les conclusions à fin d'annulation de la décision du 19 mars 2012 :

2. Considérant qu'aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la*

commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; / c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. » ; qu'aux termes de l'article R. 431-5 du même code : « La demande de permis de construire précise : a) L'identité du ou des demandeurs ; (...) La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis. (...) » ;

3. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 cité ci-dessus ; qu'il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, la validité de l'attestation établie par le pétitionnaire ; que, toutefois, dans le cas où, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1, le pétitionnaire procède à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur, en vue d'obtenir la délivrance d'un permis, l'autorité compétente peut refuser de délivrer l'autorisation sollicitée ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'immeuble objet du présent litige avait été donné à bail à la commune d'Ajaccio le 21 janvier 1982, afin d'être affecté au service public de l'éducation ; que le 3 novembre 1981 la commune et la SCI Casetta avait conclu une convention selon laquelle la commune s'engageait à garantir le paiement du prêt devant être souscrit par la société Casetta pour l'acquisition du bien, en contrepartie de l'acquisition, par la commune, de la propriété dudit bien en cas de paiement du prêt et des intérêts moratoires en lieu et place de la SCI défaillante ; que la défaillance de la société Casetta ayant été constatée par jugement du 3 novembre 1993 du Tribunal de grande instance d'Ajaccio, la commune a alors dû assurer le remboursement des prêts et intérêts pour la somme totale de 339.327,84 euros ; que la commune n'ayant pu obtenir auprès de la SCI Casetta l'application de la clause de garantie en sa faveur a alors assigné la société devant le Tribunal de grande instance d'Ajaccio aux fins notamment de se voir restituer les locaux ; que d'ailleurs par jugement du 10 septembre 2012, ledit Tribunal, constatant la survenance de l'aléa prévu à la convention a reconnu la commune d'Ajaccio propriétaire des locaux initialement pris à bail ; qu'il ressort également de ces mêmes pièces que le représentant de la société I Sciuppine était, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, le 8 février 2012, partie à l'instance intentée par la commune devant le Tribunal de grande instance d'Ajaccio ; qu'ainsi, la SCI I Sciuppine ne pouvait prétendre sérieusement bénéficier de la qualité de propriétaire des locaux, compte tenu de l'existence d'une contestation sérieuse avec la commune qui en revendiquait également la propriété ; qu'ainsi, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, la SCI I Sciuppine doit être regardée, dans les circonstances de l'espèce, comme s'étant livrée à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur, constitutive d'une fraude ; que, par suite, le maire de la commune d'Ajaccio pouvait se fonder sur ce motif pour refuser le permis de construire en litige ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le maire de la commune d'Ajaccio aurait pris la même décision s'il ne s'était fondé que sur cet unique motif ; qu'il résulte de ce qui précède que la SCI I Sciuppine n'est pas fondée à solliciter l'annulation de l'arrêté du 19 mars 2012 lui refusant la délivrance d'un permis de construire ; que ses conclusions à fin d'injonction doivent être rejetées par voie de conséquence ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. 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. » ;

7. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par la commune d'Ajaccio tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre une somme de 1500 euros à la charge de la SCI I Sciuppine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la SCI I SCIUPPINE est rejetée.

Article 2 : La SCI I Sciuppine versera à la commune d'Ajaccio une somme de 1500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SCI I SCIUPPINE et à la commune d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 7 janvier 2014, à laquelle siégeaient :

Mme Josset, présidente,
M. Gallaud, premier conseiller,
M. Lefebvre, conseiller,

Lu en audience publique le 21 janvier 2014.

Le rapporteur,

La présidente,

Signé

Signé

G. LEFEBVRE

M. JOSSET

Le greffier,

Signé

M. GONET

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

Signé

M. GONET